

# Besiktningssprotokoll

Försäkringsbesiktning för Anticimex Säljarsförsäkrat



## Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Klastorp 18:1	
Fastighetsägare: Dödsbo efter :Nils Ingvar Andersson	
Fastighetsadress: Klastorps By 72	
Postnummer: 432 91	Ort: Varberg

## Uppdragsgivare

Namn: Dödsbo efter :Nils Ingvar Andersson	
Adress: c/o Ann Lagerstedt	
Postnummer: 432 46	Ort: Varberg

## Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2022-09-15	Protokollnummer: 67141340
Temperatur: 15 °C	Väderlek: Halvklart
Tekniker: Tomas Forss	
E-post: tomas.forss@anticimex.se	
Kontor: Halmstad	
Närvarande: Ann Lagerstedt, fastighetsägarens dotter Dag Andersson, fastighetsägarens son Sofia Gunnarsson, Anticimex	

## Försäkringsbesiktning



### Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Huset uppfördes 1934 och genomgick en omfattande renovering 1977.

Huset upplevs allmänt som robust och med en relativt felfri källare.

Fastighetens tegeltak med underliggande papp är äldre och bland annat runt skorstenen syns spår av läckage. Taket behöver inom inte alltför lång tid läggas om.

De rötskadade fönstren på övervåningen behöver bytas så inte fuktskador sker i bakomliggande konstruktioner.

Duschrummet på övervåningen rekommenderas en renovering innan det tas i bruk då det finns brister i yt- och tätskikt.

Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet, samt att säkerställa att man förstått innebörden av det som står skrivet. Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderar jag att en besiktningsgenomgång görs.

Thomas Forss  
0709-150176 Anticimex

# Försäkringsbesiktning

## Besiktningens graderingar



### Inget att notera

Denna symbol används då besiktningsteknikern inte ser några avvikelser i utrymmet eller byggnadsdelen.



### Mindre brister

Denna symbol används då besiktningsteknikern gör en notering om mindre brister som inte bedöms ha lett till allvarigare skador. Bristerna eller skadorna bedöms inte heller behöva fördjupad undersökning. Symbolen kan även användas då teknikern ger allmän information om huset eller en viss byggnadsdel, om en utförd åtgärd eller teknisk lösning i huset.



### Risk för skador

Denna symbol innebär att besiktningsteknikern med sin allmänna kunskap om svagheter i en viss konstruktion eller om andra förhållanden bedömer att det finns risk för skador. Omdömet ges för fel och brister som ännu inte lett till skada. Omdömet kan också omfatta erfarenhetsmässigt kända risker med vissa konstruktioner eller ett visst förhållande som kan dölja befintliga skador som inte upptäcktes vid besiktningstillfället. Om teknikern har gjort en bedömning att det föreligger en risk för skada så kommer teknikern inte för samma risk att lämna en rekommendation om fördjupad undersökning.



### Fördjupad undersökning rekommenderas

Denna symbol betyder att besiktningsteknikern har upptäckt brister, fel eller skada som bör undersökas vidare för att fastställa orsak och omfattning. En sådan fördjupad undersökning ingår inte i besiktningen.



### Förslag på åtgärder

Vid fel och skador där besiktningsteknikern bedömer att det inte är nödvändigt med en fördjupad undersökning kan besiktningsteknikern lämna förslag på åtgärder. Observera att förslag på åtgärder avser typiska åtgärder och inte är någon garanti för att bristen åtgärdas i det enskilda fallet.



### Obesiktigad byggnadsdel

Denna symbol visar att besiktningsteknikern inte har kunnat besiktiga en eller flera byggnadsdelar. Dessa bör besiktigas. Exempel är tak där en säker uppstigningsanordning saknas eller tak som är snötäckta eller hala. Vindar och kryppgrunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.

## Försäkringsbesiktning



### Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1934	Fönster: 3-glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: 1977	Ventilation: Mekanisk frånluft med värmeåtervinning
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan	Värmesystem: Jordvärmepump via vattenburet system samt öppen spis
Taktyp, takbeläggning: Mansardtak, taket täcks av råspont, underlagspapp, läkt och tegelpannor. På tillbyggnaden finns ett bandtäckt plåttak	Grundkonstruktion: Källare med gjuten betongplatta, uppmurade väggar och mellanbjälklag av trä samt under tillbyggnaden finns en kryppgrund med träbjälklag
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Fristående garage

Övrigt:

67141340

# Försäkringsbesiktning

## Besiktningens utlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastigheten förvärvades 1977 och har varit i familjens ägo sedan byggnationen.

Löpande underhåll har skett sedan förvärvningen.

1977 gjordes en omfattande renovering enligt följande:

- huset totalrenoverades invändigt och planlösningen på entréplanet ändrades
- huset byggdes till åt väster innehållande dusch/toalett
- öppna spisen byggdes och skorstenen renoverades
- fönster och fasad byttes
- uterummet byggdes

Arbetet utfördes fastighetsägaren som var fackman tillsammans med övriga fackmän.

2001 installerades ett insatsrör i skorstenen.

2007 installerades jordvärmepumpen och den servades/renoverades 2013. Arbetet utfördes av fackman.

En äldre frånluftsvärmepump finns installerad som varmt tappvarmvatten men den är för tillfället inte i bruk.

Den öppna spisen har inte eldats i på många år och behöver kontrolleras före användning.

Jordfelsbrytare finns för både hus och garage.

Huset har eget vatten från grävd brunn och enskilt avlopp med 3-kammarbrunn.

2007 togs prov på tappvattnet från den egna brunnen som visade att det var tjänligt.

Källarens utvändiga fuktskydd är sedan byggnationen.

Ett läckage uppstod 2020 från ett tappvattenrör på övre plan som orsakade fuktskador i bjälklaget ovan vardagsrummet. Skadan åtgärdades av fackman och reglerades via försäkringsbolag.

Ovanstående upplysningar lämnades av fastighetsägarens son och dotter.

### 2. Besiktning, analys av risker samt rekommendationer om fördjupande undersökningar

---

#### Utvändigt / Markförhållanden



Marken lutar bitvis mot huset.  
Växter finns intill huslivet.

Detta innebär en ökad fuktbelastning mot grunden vilket i sin tur kan orsaka fuktskador i huset.

---

#### Utvändigt / Sockel



Lokala sprickor finns i sockeln.

# Försäkringsbesiktning

---

## Utvändigt / Fasad



Lokala rötskador finns i fasaden.

---

## Utvändigt / Fönster / Dörrar



Övre planets fönster är rötskadade.

Kontakta fackman för byte av fönstren.



Mindre rötskador finns i entréplanets ena fönster åt öster.

Källardörrens karm är rötskadad i nederkant.

---

## Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Lövsil finns inte på samtliga stuprör.

Vissa rostangrepp och färgsläpp förekommer.

---

## Utvändigt / Tak

Besiktning av yttertaket har genomförts från mark och anliggande stege.



Yttertaket är äldre.

Vissa tegelpannor är frostsprängda/spruckna.  
Underlagstaket har sprickor/bubblor.

Se under rubriken "Vind".

Mindre rötskador finns i någon vindskiva.



67141340

# Försäkringsbesiktning

---

## Utvändigt / Altan



Rötskador finns i altanracket.

---

## Utvändigt / Uterum



Rötskador finns i uterummets fönsterpartier och fasad.  
Trappan är rötskadad.  
Gjutplinten i hörn åt sydväst är rostsprängd.

Kontakta fackman för kontroll samt för bedömning av lämpliga åtgärder.

---

## Utvändigt / Balkong



Balkonggolvet består troligen av en målad papp.  
Vatten ligger kvar på golvet och sprickor förekommer i ytskiktet.

Risk finns att vatten tränger in och orsakar fuktrelaterade skador på underliggande konstruktioner.

Kontakta fackman för kontroll samt för bedömning av lämpliga åtgärder.



---

## Utvändigt / Vind



Missfärgningar finns på underlagstaket av brädor.  
Inga förhöjda fuktindikationer noterades på missfärgningarna.

Kontakta fackman för kontroll samt för bedömning av lämpliga åtgärder.



## Försäkringsbesiktning



Vinden är tilläggsisolerad.  
Luckan till vinden är inte lufttät.

Eftersom vindsbjälklaget tilläggsisolerats så kommer klimatet på vindsutrymmet att ändras, främst vintertid. Detta i sin tur kan leda till uppfuktning av underlagstakets insida vilket kan resultera i mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer).

### Utvändigt / Krypgrund



Marken består av grus. Plastfolie finns inte på marken.  
Mindre mängd organiskt material och påväxt finns på marken.  
Grundmurarna består av betonghålstén.  
Blindbotten består av brädor.  
Syllarna är inte åtkomliga för inspektion.

Vid kontroll av konstruktion mättes fuktkvoten i blindbotten till 19 %.  
Det finns risk för mikrobiell tillväxt om den relativa fuktigheten (RF) i luften är över 75 %, vilket i gran- och furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på ca 17 %.

Ingen avvikande lukt upplevdes i grunden.

Den förhöjda fuktkvoten indikerar att grunden under delar av året är så pass fuktig att mikroorganismer kan utvecklas. För att undvika detta så måste krypgrundens klimat bli torrare.

Läs Anticimex faktablad om krypgrunder för tips och råd.



### Hela huset / Allmänt



Isolerglas är äldre.  
Några fönster har missfärgningar mellan isolerglasen.

Befintliga fönster är äldre vilket betyder att tätningen mellan fönsterrutorna kan vara sämre. Detta kan leda till att ytterligare missfärgningar/imma kan uppstå mellan glasrutorna.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag i kök och våtrum noterades inga avvikelser.



Golven lutar bitvis.




I huset finns en frånluftsvärmepump installerad som för tillfället inte är påslagen.




## Försäkringsbesiktning

---

### Entréplan / Entréhall


-  Inget att notera.

### Entréplan / Kök

-  Fuktskydd saknas i diskbänksskåp.

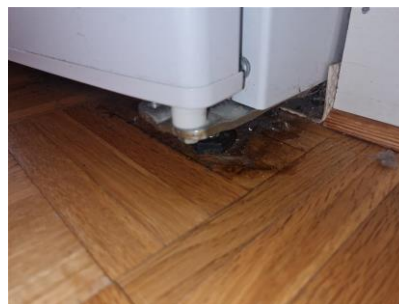
Utan fuktskydd är det svårt att upptäcka läckage från rörledningar. Vatten kan då tränga in i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador.

Fuktindikering utfördes på golv vid kyl, frys och vaskskåp utan anmärkning.


-  Under kylen finns en lokal missfärgning. Det går inte att komma åt för att fuktindikera.

Fuktfläckar kan bero på olika saker, och kan vara ett tecken på en tidigare eller en pågående fuktskada.


Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning.



### Entréplan / Sovrum

-  Inget att notera.

### Entréplan / Vardagsrum

-  Ett par klinkerplattor vid öppna spisen är lösa.

## Försäkringsbesiktning

---

### Entréplan / Dusch/Toalett



Våtutrymmet är renoverat men årtal är okänt.  
Golvfallet är lokalt något bristfälligt.  
Rör genomföringar finns i golvet.

Bristerna medför en ökad risk för att fuktskador kan uppstå i omringliggande konstruktioner.



Under handfatet finns ett mindre läckage från en koppling på ett vattenledningsrör.  
Vid fuktindikering noterades förhöjda fuktindikationer på klinkergolvet under läckaget vilket inte anses ha orsakat några följdskador.

Kontakta fackman för kontroll samt för bedömning av lämpliga åtgärder.

---

### Övre plan / Hall / Allrum



Inget att notera.

---

### Övre plan / Sovrum 1



Inget att notera.

---

### Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.

## Försäkringsbesiktning

### Övre plan / Dusch/Toalett

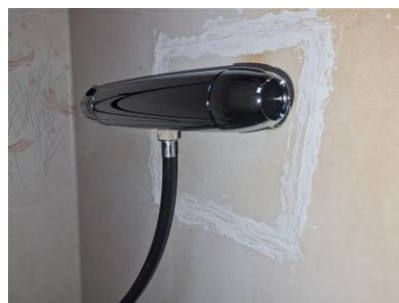


Våtutrymmet har äldre yt- och tätskikt. Otäta lagningar och rörgenomföringar finns i duschens väggbeklädnad och även i andra väggar. Golvmattan har släppt runt golvbrunnen och klämringen är lös.

I väggen finns en lucka med rörkopplingar, inget fuktskydd finns under.

Renovering av utrymmet rekommenderas. Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för en renovering. I samband med renoveringen bör omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följskador.

Fuktindikering utfördes i utrymmet utan anmärkning.



### Övre plan / Sovrum 3



Inget att notera.

### Källarplan / Allmänt



Utvändigt fuktskydd är äldre. Lokala färgsläpp finns i betonggolvet och mindre fuktgenomslag finns på någon mellanvägg.

Eftersom källarens utvändiga fuktskydd (dagvattensystem, dräneringssystem samt källarytterväggarnas utvändiga fuktskydd) är äldre, så kan systemet ha nedsatt funktion. Detta ökar risken för invändiga fuktskador i källaren.



Golvbrunnarna består av äldre gjutjärnsbrunnar.

## Försäkringsbesiktning

---

---

### Källarplan / Tvättstuga



Komplett gruppförteckning över elcentralen saknas.

"Gruppförteckning" är en lista som ska vara placerad vid elcentralen. Den visar vilka säkringar som är anslutna till vilka armaturer, vägguttag och apparater. Den är också till för att underlätta vid felsökning och elarbeten.

Kontakta en elektriker för att upprätta en gruppförteckning som placeras i närheten av elcentralen.

---

### Källarplan / Pannrum



Inget att notera.

---

### Källarplan / Rum med hydrofortank



Inget att notera.

---

### Källarplan / Förråd 1



Inget att notera.

---

### Källarplan / Förråd 2



Inget att notera.

## Försäkringsbesiktning



### Byggnadsbeskrivning Garage

Byggnadsår: 1934	Fönster: 3-glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdrag
Hustyp, antal våningar: Garage, 1-plan	Värmesystem:
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, taket täcks av korrugerad plåt	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel och plåt	Garage:

Övrigt:

# Försäkringsbesiktning

## Besiktningens utlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Garaget har tidigare varit ett gammalt hönsbhus.  
Det är oklart när det byggdes om.

Ovanstående upplysningar lämnades av fastighetsägarens son.

### 2. Besiktning, analys av risker samt rekommendationer om fördjupande undersökningar

#### Garage / Utvändigt



Stuprören är inte anslutna till markledningarna.

Stuprör som inte är anslutna till markledningarna kan medföra en ökad fuktbelastning på grundmur/sockel som i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.



Färgsläpp, rostiga spikar, torrspäckor och enstaka rötskador noterades i fasaden.

Rötskador finns i nederkant av portens karm.

Hängrännan åt väster är rostig.

Plåttaket är rostigt.

#### Garage / Vind



Underlagstak saknas.

Kondensvatten kan droppa ned och absorberas i bjälklaget och torkar då oftast utan att det leder till någon skada. Eftersom ett kondensskydd även leder bort vatten från smärre läckage, vid spikhål, skarvar och dylikt, ställs större krav på yttertaketets täthet om kondensskydd saknas. När kondensskydd saknas finns en ökad risk för fuktskador i de omkringliggande konstruktionerna.

#### Garage / Invändigt



3-fasuttag i metall finns.

Denna typ av uttag tillverkas inte längre då de anses medföra en stor risk för personskada.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.



## Försäkringsbesiktning



Garaget är ouppvämt.  
I utrymmet finns vattenkranar för både varmt och kallt vatten.  
Värmekablar finns installerade.

Risk finns för frysskador om vattenkranen inte stängs ordentligt eller om värmekabeln inte klarar av att hålla kylan borta.



Betongplattan är sprucken.

Ytliga missfärgningar finns på väggarna.

Med vänliga hälsningar  
Anticimex

Besiktningsteknikers underskrift

Tomas Forss  
Namnförtydligande

Halmstad  
Kontor

2022-09-15  
Datum

## Försäkringsbesiktning

### Vad man kan förvänta sig av ett hus

Ett hus kräver kontinuerligt underhåll, då alla byggnadsdelar utsätts för dagligt slitage. De flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador. Lättast att upptäcka är skador i synliga delar som golv- och väggbeklädnader. Även de delar av byggnaden som man inte ser utsätts för dagligt slitage, exempelvis fuktisoleringen mot en källaryttervägg eller en dräneringsledning. Olika typer av fuktpåverkan är det vanligaste problemet. Fuktisolering och en dräneringsledning har en begränsad livslängd. En äldre dräneringsledning eller fuktisolering har normalt utsatts för sådant slitage att man kan förvänta sig att funktionen är nedsatt. En kryppgrund eller en vind utsätts för olika stora fuktbelastningar beroende på årstid, användning och geografi. Detsamma gäller konstruktioner på betongplatta, exempelvis golv i gillestugor.

Tätskiktet i ett våtrum kan vara utformat på olika sätt. Plastmattor på väggar och golv fungerar både som ytskikt och tätskikt. På plastmattor är det relativt enkelt att se om skador eller brister finns. Kaker och klinker fungerar som ytskikt i våtrum och tätskiktet finns under plattorna. Det går därför inte att göra en bedömning av skicket och tätheten hos materialet eller om det saknas tätskikt. Det är viktigt att tätskiktet är rätt monterat. Utföranden som inte är fackmässigt utfört drabbas ofta av skador.

### Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

<b>Anlöpta/Anlöpnig</b>	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
<b>Bjälklag</b>	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
<b>Blindbotten</b>	Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.
<b>Boardskivor</b>	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
<b>Flytande golv</b>	Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvsikvor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.
<b>Fuktkvot (FK)</b>	Fuktkvoten beskriver fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% Fk finns det risk för mikrobiell tillväxt
<b>Kryppgrund</b>	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast kryppbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).
<b>Läkt (strö- och bärläkt)</b>	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
<b>Lättbetong</b>	Ett byggnadsmaterial i forma av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringsegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.
<b>Mikrobiell lukt</b>	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
<b>Mikroorganismer</b>	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
<b>Okulär besiktning</b>	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.
<b>Platta på mark</b>	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Inngolvets ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.
<b>Relativ fuktighet (RF)</b>	Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur och anges i %. Vid 75% RF finns det risk för mikrobiell tillväxt.
<b>Radon</b>	Osynlig, luktfri radioaktiv gas som bildas då grundämnet radium sönderfaller. Radon kan förekomma i byggnadsmaterial blå lättbetong (blåbetong) eller i marken. Enda sättet att upptäcka radon är att göra en mätning. Blåfärgad lättbetong har använts som byggnadsmaterial från slutet av 1920-talet till slutet av 1970-talet. Radon kan även förekomma i vatten
<b>Råspont</b>	Hyvlade och spontade brädor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.
<b>Syll (syllkonstruktion)</b>	Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.
<b>Taktäckning</b>	Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.
<b>Torpargrund</b>	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför sockeln/grundmuren är oftast inte kryppbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)

67141340



## Försäkringsbesiktning

---

<b>Tryckimpregnering</b>	Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.
<b>Uppreglat golv</b>	Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.
<b>Utreglad vägg</b>	Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttervägg.
<b>Yttertakspanel/ underlagstak</b>	Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.

# Försäkringsbesiktning

## Besiktningens omfattning

### Syfte

Försäkringsbesiktningen har till syfte att avgöra om och till vilken omfattning en försäkring mot dolda fel kan tecknas i Anticimex Försäkringar AB. Besiktningen och protokollet är också en viktig del av beslutsunderlaget vid en fastighetsaffär och ger både säljaren och köparen en bild av byggnadens skick inför överlåtelsen. Besiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt utan är en del av undersökningsplikten.

### Vem har rätt till besiktningsprotokollet

Besiktningsprotokollet upprättas av Anticimex Försäkringar AB.

Rätt till besiktningsprotokollet har också uppdragsgivaren. Om säljaren är uppdragsgivare har också köparen samma rätt till protokollet som säljaren, se vidare under Ansvar och Reklamationer.

När säljaren är uppdragsgivare rekommenderar Anticimex köparen att beställa en så kallad besiktning genomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktning genomgång går besiktningsteknikern igenom besiktningsprotokollet med köparen så att denne får samma information som säljaren fått.

Observera att Anticimex ansvar gäller för en fastighetsöverlåtelse. Om köparen i överlåtelsen i sin tur säljer fastigheten kan aktuellt protokoll inte användas och Anticimex har således inte ansvar för besiktningen mot köpare i senare överlåtelser.

### Vad besiktningsteknikern gör

Besiktningen innehåller olika moment och resultatet av varje moment noteras i besiktningsprotokollet. Besiktningssuppletet är slutfört när besiktningsprotokollet har skickats till uppdragsgivaren.

### Upplysningar

Om köparen eller säljaren är med vid besiktningen så går Anticimex besiktningstekniker igenom vad som ska göras under besiktningen och ställer frågor om byggnaden. Om teknikern får ta del av handlingar och muntliga upplysningar om byggnaden så antecknas dessa i besiktningsprotokollet.

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar.

### Besiktning

Om inte annat särskilt anges i uppdragsbekräftelsen så besiktigas fastighetens huvudbyggnad och i förekommande fall även garage/ carport. Besiktningsteknikern besiktigar tillgängliga utrymmen som kan nås genom anvisade dörrar, inspektionsluckor och liknande. Utvändiga ytor som fasader och tak besiktigas också. Fasader besiktigas från marken och tak besiktigas från marken eller från uppställd, säkrad och godkänd stege mot takfot eller i de fall det är möjligt på ett säkert sätt från takstege. Besiktningen är huvudsakligen en okulär besiktning där byggnadens skick och funktion kontrolleras. Med okulär besiktning menas det man kan se och känna utan ingrepp i byggnaden.

### Fuktindikering

Förutom den okulära besiktningen utför besiktningsteknikern fuktindikering på något eller några ställen i våtrummen för att i möjligaste mån upptäcka vattenskador. I besiktningsprotokollet framgår det vilket utslag fuktindikatorn visat. Ibland är det inte möjligt att göra en fuktindikering som visar ett relevant resultat. I sådana fall framgår detta i besiktningsprotokollet. Det är viktigt att veta att en fuktindikering inte är jämförbar med en mer ingående fuktmätning.

### Kontroll av konstruktion

Besiktningen innehåller också en kontroll av konstruktion i syfte att upptäcka fukt- och lukt relaterade skador. Kontroll av konstruktion kan innebära att provhål behöver utföras.

Kontroll av konstruktion görs på följande ställen där delar av stommen kan vara i kontakt med grundläggningen:

I byggnader med platta på mark, källare eller suterrängvåning görs normalt minst två kontroller per markplan. Denna kontroll utförs förutsatt att det finns uppreglade eller flytande golv och vid upp- eller utreglade väggar i anslutning till grundkonstruktionen.

Har byggnaden platta på mark utan uppreglade eller flytande golv görs normalt minst två kontroller av väggkonstruktionen och eventuella väggsyllar.

## Försäkringsbesiktning

Har byggnaden kryp- eller torpargrund med bottenbjälklag av organiskt material görs normalt kontroll av syll underifrån. I vissa fall kan det bli nödvändigt att uppdragsgivaren tar upp en lucka eller utför någon motsvarande åtgärd för att möjliggöra relevant kontroll av syll och grund.

Fuktmätning utförs i vissa känsliga konstruktioner. Teknikern mäter relativ fuktighet (RF) och/-eller fuktkvot (FK). Då fuktmätningen utförs stickprovsmässigt kan det finnas högre fuktvärden på andra ställen än där fuktmätningen utförs.

### Gradering av upptäckta brister, risker och skador

I besiktningsprotokollet gör besiktningsteknikern noteringar om det som har framkommit vid besiktningen. Iakttagelserna graderas efter hur allvarliga bristerna eller skadorna är och om det finns särskilda risker.

Om teknikern inte upptäcker något som avviker från vad som kan förväntas av en viss byggnadsdel så noteras även detta i protokollet.

### Bedömning av installationer

I besiktningsprotokollet noterar besiktningsteknikern för en lekman uppenbara okulära brister/skador i invändiga installationer för ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, murstock och eldstäder. I kök och våtrum görs också stickprovsmässig indikation av skyddsjord. Några andra undersökningar än stickprovsmässig indikationskontroll av skyddsjord i kök och våtrum görs ej, dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet tekniker med särskild behörighet för respektive installation.

Bedömningarna och rekommendationerna kan också grunda sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel.

### Bedömning av altaner, uterum och trappor

Vid bedömning av altaner, uterum utvändiga trappor och andra likvärdiga konstruktioner i anslutning till markplan och i direkt anslutning till byggnaden görs en okulär funktionsbesiktning utan ingrepp eller mätningar.

## Undantag och begränsningar

### Anticimex besiktning omfattar inte

- Ingrepp, mätningar, provtryckning och liknande som inte anges under rubriken Besiktningens omfattning ovan.
- Radonmätning, kontroll av förekomst av asbest, kontroll av vattenkvalitet eller vattenkvantitet, kontroll av system för el\*, värme\*, vatten\* och avlopp\* samt kontroll av maskinell utrustning, eldstäder\*, rökgångar, murstock\*, oljepanna, simbassänger, altaner, uterum, andra markanläggningar samt marken.
- Anmärkning på bagatellartade förhållanden.
- Noteringar om estetiska eller arkitektoniska förhållanden som inte påverkar byggnadens funktion eller nyttjandet av byggnaden.
- Undanflyttning av lösöre såsom exempelvis mattor, sängar, soffor eller bokhyllor.

\*En invändig okulär besiktning görs dock för att upptäcka för en lekman uppenbara skador/ brister, se ovan under Bedömning av installationer.

### Uppdragsgivaren ansvarar för

- Att fastighetsägaren godkänner provhålltagning i byggnaden.
- Att fastighetsägaren lämnar uppgifter om tidigare skador eller om misstanke finns om fukt, röta, mögel, skadeinsekter eller vattenskadorna. Fastighetsägaren ska också upplysa om andra omständigheter som kan ha betydelse för besiktningen.
- Att fastighetsägaren upplyser om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.
- Att fastighetsägaren bereder Anticimex besiktningstekniker tillträde för undersökning av alla utrymmen i byggnaden.
- Att fastighetsägaren noggrant efterföljer eventuella instruktioner som meddelas av Anticimex, exempelvis avseende tillhandahållande av godkända stegar, borttagande av lösöre och andra förberedelser för att möjliggöra besiktningen.

### Betalning för försäkringsbesiktning

Försäkringsbesiktningen innefattas av den premie som faktureras uppdragsgivaren i samband med tecknande av försäkring. Om uppdragsgivaren väljer att inte teckna försäkring efter utförd besiktning men fullföljer försäljningen har Anticimex rätt att fakturera uppdragsgivaren för besiktningen efter gällande prislista.

## Försäkringsbesiktning

### Ansvar

För att protokollet ska få användas i annat syfte eller av en annan person, än vad som framgår under rubrikerna Syfte och Vem har rätt till besiktningsprotokollet, så måste Anticimex godkänna detta skriftligen. I annat fall tar Anticimex inget ansvar för protokollets innehåll. Om uppdragsgivaren eller annan som har rätt till besiktningsprotokollet menar att annan information framkommit muntligen än vad som framgår av besiktningsprotokollet så ska uppdragsgivaren omedelbart vid mottagandet av protokollet begära skriftlig komplettering. Begärs inte en sådan komplettering så kan inte uppdraget reklameras med hänvisning till den muntliga informationen.

Om Dolda Fel-försäkring inte tecknas tar Anticimex inget ansvar för innehållet i besiktningsprotokollet gentemot någon annan än den säljare som är uppdragsgivare och under förutsättning att besiktningsuppdraget har betalats. I detta fall gäller villkor för besiktningen som levereras och faktureras separat.

### Reklamationer

Vid missnöje med Anticimex utförande av uppdraget eller anmärkning mot Anticimex i övrigt så ska skriftlig reklamation göras snarast möjligt efter att felet upptäcktes eller borde ha upptäckts. Reklamation ska i alla händelser ske senast inom tre år från besiktningsstillfället. Försummas den här reklamationsfristen så får inte eventuella fel göras gällande. Anticimex ansvar är under alla förhållanden begränsat till 1 000 000 kronor för det här besiktningsuppdraget. Anticimex friskriver sig för samtliga skador och krav understigande 10 000 kronor. Om säljaren är uppdragsgivare kan köparen reklamera besiktningen och Anticimex tar samma ansvar mot denna som om köparen själv varit uppdragsgivare.

### Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

Vi behandlar personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar in uppgifterna direkt från dig. Ibland kan vi erhålla uppgifterna direkt från din mäklare i samband med köp eller försäljning av fastighet, lägenhet eller byggnad. De uppgifter vi behandlar är namn- adress- och kontaktuppgifter, personnummer och i vissa fall även uppgifter om vissa ekonomiska förhållanden, t.ex. om en kreditupplysning behöver tas. Om besiktningen beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra besiktningen. Vi samlar även in och behandlar uppgifter om fastigheter, byggnader, verksamheter och andra serviceobjekt. Ändamålet med vår behandling är att vi ska kunna teckna, fullgöra och administrera avtal, tillvarata rättsliga skyldigheter, framställa rättsliga anspråk samt för att uppfylla de krav som ställs på verksamheten. Mot bakgrund av Anticimex berättigade intresse behandlas också uppgifter för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser samt statistik.

Uppgifterna är avsedda att i första hand användas av bolag inom Anticimex-gruppen, men personuppgifter kan komma att lämnas ut till andra företag, föreningar och organisationer som Anticimex-gruppen samarbetar med, exempelvis en villa, fritidshus- eller hemförsäkringsbolag om du har försäkring, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag.

Med personuppgifter avses även besiktningsprotokoll, intyg, rapporter och liknande handlingar som innehåller personuppgifter och uppgifter om olika objekt. I samband med att vi tillhandahåller tjänster till våra kunder kan sådana handlingar komma att lämnas till tredje man, exempelvis till ägare, köpare eller säljare av fastigheter, byggnader, lägenheter etc. Vi använder besiktningsprotokoll som underlag vid så kallad besiktningsgenomgång med köpare av en fastighet. Vi använder besiktningsprotokoll även som underlag för vår riskbedömning och därmed som en del av försäkringsvillkoren vid meddelande av olika försäkringar till säljare och köpare av en fastighet.

Du har rätt att efter en skriftlig ansökan kostnadsfritt få besked om vilka personuppgifter vi har om dig. Du har också rätt att begära att vi rättar felaktiga personuppgifter och raderar personuppgifter. Märk ansökan med "Dataskydd" och skicka den till Anticimex, Box 470 25, 100 74 Stockholm eller [sweden.privacy@anticimex.se](mailto:sweden.privacy@anticimex.se). Läs mer på [anticimex.se/personuppgifter](https://anticimex.se/personuppgifter). Om du har synpunkter på vår personuppgiftsbehandling kan du kontakta oss eller inge klagomål till Datainspektionen.

Krypgrund

# Mer än varannan krypgrund drabbas tyvärr av fuktskador

**Krypgrunden tillhör den del av ett hus som oftast drabbas av problem med fukt och mögel. Kostnaden för att komma till rätta med problemen kan bli hög och vanliga villaförsäkringar täcker sällan utgifterna. Att ha koll på sin krypgrund är därför en bra investering.**

Före 1940 och 50-talet byggdes i första hand hus med torpargrunder. På den tiden eldade man året runtom och murstocken värmden upp luften i grunden. Ofta var golvisoleringen bristfällig, vilket även bidrog till

att värme från bostaden läckte ner till grunden. Detta innebar att torpargrunden höll en jämn temperatur året runt, vilket inte skapade fuktproblem.

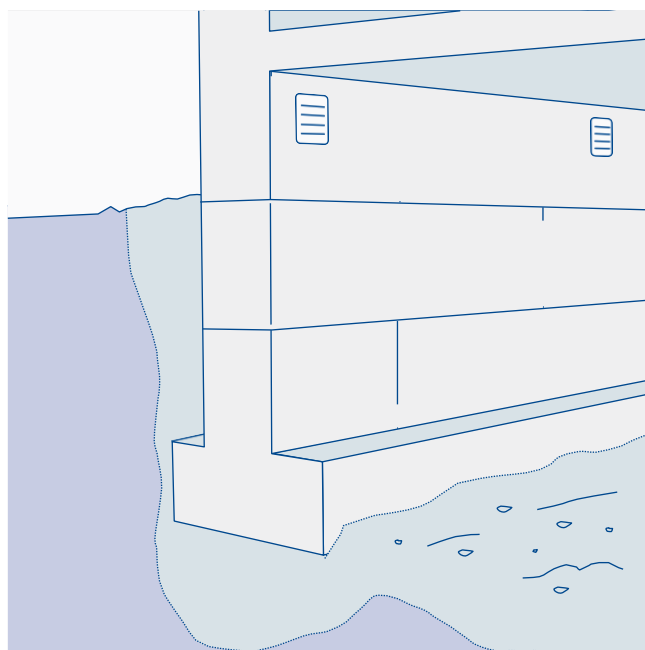
Därefter byggdes mestadels andra typer av grunder, men på 1970-talet började man åter bygga torpargrunder, som numera kallas uteluftsventilerade krypgrunder.

I dag värmer vi upp våra hus på andra sätt och har välisolerade golvbjälklag, vilket kan orsaka fuktskador i krypgrunden.

## **Fukt och mögel uppstår på grund av kondensation**

Problemet med uteluftsventilerade krypgrunder är att de på vintern endast får ett litet värmetillskott. Det medför att de förblir kalla även under en stor del av sommarhalvåret. På sommaren ventileras dock varm uteluft in som kyls ned i grundens kalla miljö. Högre luftfuktighet uppstår och, i värsta fall, kondens.

I denna fuktiga miljö finns risk att mikroorganismer, till exempel mögel, bakterier och röta, utvecklas. Tillförs ytterligare fukt till krypgrunden, exempelvis via vattensom läcker in eller fukt som avges från mark och grundmurar, ökar risken för mikrobiell påväxt (mögel, bakterier och röta). Detta kan dessutom orsaka en obehaglig lukt som kan spridas till boendemiljön.



När varm luft ventileras in i en kall krypgrund, kyls luften ned och kondensation uppstår. Det kan i sin tur leda till fukt- och mögelskador.

## **En avfuktare håller luftfuktigheten låg**

Bland de vanligaste och säkraste åtgärderna för fuktiga krypgrunder är att försä dem med en fast monterad avfuktare som sänker fuktigheten i grunden, och fungerar även i låga temperaturer, en så kallad sorptionsavfuktare. I samband med installationen bör marken i krypgrunden täckas med ett avdunstningsskydd, till exempel kraftig plastfolie, och eventuella ventiler i grundmurarna sätts igen.

## **Tips**

För mer information om fuktproblem i källare, kontakta oss på 075-245 10 00.