# Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån

## Fastighetsuppgifter

| | |
|---|---|
| Fastighetsbeteckning: Mörsils-Eggen 2:158 | |
| Fastighetsadress: Thomévägen 73 | |
| Postnummer: 83741 | Ort: Mörsil |

## Anticimex uppgifter

| | |
|---|---|
| Besiktningsdatum: 2026-09-02 | Protokollnummer: 69896096 |
| Temperatur: 11 °C | Väderlek: Mulet |
| Tekniker: Evelina von Sneidern | |
| E-post: evelina.von.sneidern@Anticimex.se | |
| Kontor: Sundsvall | |
| Närvarande: Fastighetsägaren | |

# Försäkringsbesiktning

## Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

De flesta hus har fel och brister som yttrar sig i form av skador eller risk för skador. Det är därför viktigt att du som spekulant till fastigheten tar del av protokollet i sin helhet samt förstår innebörden av det som står skrivet. Ett hus kräver kontinuerligt underhåll då alla byggnadsdelar från grunden till taket och även samtliga installationer, utsätts för dagligt slitage, både invändigt och utvändigt.

Villa med byggår 1975 som de senaste åren genomgått en hel del renoveringar och bedöms vara i mycket gott skick.

I källaren finns dock tidstypiska riskkonstruktioner (påreglade väggar och uppreglade golv) som ofta får fuktrelaterade skador på grund av fuktpåverkan från mark/utifrån, ett visst fukttillskott finns alltid i en källare.
Vid kontroll av dessa konstruktioner uppmättes förhöjda fuktvärden och mikrobiell lukt upplevdes. Detta är inget ovanligt sett till årgång och byggnadssätt/konstruktion, men innebär att konstruktionerna sannolikt har mikrobiella skador.
Jag rekommenderar en vidare teknisk undersökning för att utreda orsak, omfattning och få åtgärdsförslag.

På vinden noterades sparsam mikrobiell påväxt på delar av underlagstaket. Det är ett tecken på att vinden har tillförts eller tillförs fukt inifrån bostaden.
Den uppvärmda luften inomhus bär på vintern med sig fukten upp på vinden och kondenserar mot det kalla yttertaket. Hittills syns bara tidiga indikationer av detta men kan tillta vid ändrade boendeförhållanden. Rekommenderar att våtrumsfläktar monteras i badrum och dusch/wc och att dessa ställs in på ständig drift för att transportera bort fukt från huset.
Skapa gärna en årlig kontroll av vinden för att kunna upptäcka om missfärgningarna tilltar.
Se även bifogat faktablad "Ouppvärmt vindsutrymme".

Har ni som köpare frågor om besiktningen så rekommenderas att kontakt tas med besiktningsteknikern. Önskar ni en mer detaljerad besiktningsgenomgång så bokas detta via mäklaren kostnadsfritt. Vi genomför också köpargenomgång på plats i huset. Ifall det önskas så tillkommer en avgift.
Kortare allmänna frågor besvaras i mån av tid mellan klockan 7.45 – 16.00, måndag-fredag.
0730 – 83 12 02
Evelina.von.sneidern@anticimex.se

# 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 allvarligare 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 krypgrunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.

# Försäkringsbesiktning

## Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

| | |
|---|---|
| Byggnadsår:<br>1975 | Fönster:<br>3- glas isolerfönster, 2- glas kopplade fönster i källarplan |
| Ombyggnad/Tillbyggnad: | Ventilation:<br>Självdrag (S) |
| Hustyp, antal våningar:<br>Villa, 1½-plan med källare | Värmesystem:<br>Direktverkande el, luft/luftvärmepump, täljstenskamin |
| Taktyp, takbeläggning:<br>Sadeltak, plåt, läkt, papp, råspont, takstolar | Grundkonstruktion:<br>Källare med påreglade yttergrundmurar och uppreglade golv |
| Stomme, material:<br>Trä | Terrängförhållanden:<br>Trädgårdstomt |
| Fasad:<br>Träpanel | Garage:<br>Vidbyggt garage |

Övrigt:

# Försäkringsbesiktning

## Besiktningsutlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastighetsägaren informerar;

Fastigheten i ägo sedan 2020.

Sotning och brandskyddskontroll av kamin utförs regelbundet.

2021
-Nya ytskikt i stora delar av huset.
-Kamin installerades
-Ny panel på gavelspetsar.
-Utfördes utvändig målning.
-Yttertaket byttes. Ny underlagspapp, läkt och takplåt. Ny takavvattning.
-Nytt takfönster & Velux balkong.
-Nya fönster på entréplan och övre plan.
-Dusch/wc på övre plan renoverades.
-Köket renoverades.
-Nya radiatorer i hela huset.
-Ny ytterdörr och altandörrar.
-Ny varmvattenberedare.

2022
-Installerades luft/luftvärmepump.

2026
-Installerades elbilsladdare

Löpande utbyte av blandare och wc stolar/handfat mellan 2021-2025.

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

#### Utvändigt / Markförhållanden

Växter finns i anslutning till byggnaden.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.

# Försäkringsbesiktning

## Utvändigt / Sockel

Mindre putssläpp noteras på sockel.

## Utvändigt / Fasad

Inget att notera.

## Utvändigt / Dörrar

Tröskelbleck saknas under altandörr och ytterdörr.

Montera tröskelbleck för att förhindra att fukt tränger in i bakomliggande konstruktioner.

## Utvändigt / Fönster

Källarfönster har färgsläpp och torrsprickor.

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.

# Försäkringsbesiktning

## Utvändigt / Hängrännor / Stuprör

Inget att notera.

## Utvändigt / Tak

Inget att notera.

Taket är besiktat från anliggande takstege och från garagetaket.

## Utvändigt / Vind

Nockvind kunde inte besiktas då säker transportväg till luckan saknas.

Max höjd för en ej väggfast stege är 4 meter.

Sidovind 1.

Mindre missfärgningar noteras på underlagstaket.

Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 9 %.

# Försäkringsbesiktning

Sidovind 2.

Vid kontroll av vinden har fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt uppmätts, dock finns sparsam mikrobiell påväxt på underlagstaket.

Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 9 %.

Den upptäckta mikrobiella påväxten på underlagstaket är ett tecken på att vinden har tillförts eller tillförs fukt inifrån bostaden. Observera att besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget.

För att komma tillrätta med detta kan fukttillförseln inifrån bostaden behöva minskas. Det kan göras genom att ventilationen i bostaden förbättras samt att eventuella otätheter i vindsbjälklaget (tak-/väggvinklar, taklucka med mera) tätas. Läs Anticimex faktablad om ouppvärmda vindsutrymmen för tips och råd.

Sidovind 3.

Mindre missfärgningar noteras på underlagstaket.

Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 9 %.

Gränsvärden för mikrobiell tillväxt.

Det finns risk för mikrobiell tillväxt om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 %. I furuvirke motsvarar det en fuktkvot (FK) på 17 %.

## Entréplan / Entréhall

Inget att notera.

# Försäkringsbesiktning

## Entréplan / Badrum/Wc

Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.

-Rörgenomföringar finns i golv i duschzon.
-Otäta rörgenomföringar finns i vägg i duschzon.
-Gjutjärnsbrunnen är rostangripen.

Eftersom funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet ska vara vattentätt, kan vara nedsatt finns en ökad risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd.

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Frånluftsfläkt saknas i utrymmet.

Frånluftsventilationens uppgift är att transportera bort bland annat emissioner, fukt, lukt och föroreningar från huset.

Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

## Entréplan / Kök

Fuktskydd saknas i diskbänksskåp.

För att lättare upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.

Upphängningsbygel saknas på avloppslang från diskmaskinen.

För att hindra brott på avloppsslang rekommenderas komplettering av upphängningsbygel.

# Försäkringsbesiktning

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

## Entréplan / Tvättstuga

Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades felkoppling.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.

Golvet har äldre yt-/tätskikt.

-Gjutjärnsbrunnen är rostangripen.
-Rörgenomföringar finns i golv.

Eftersom funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet ska vara vattentätt, kan vara nedsatt finns en ökad risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd.

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

## Entréplan / Vardagsrum

Inget att notera.

## Entréplan / Sovrum 1

Inget att notera.

## Entréplan / Sovrum 2

Inget att notera.

# Försäkringsbesiktning

## Övre plan / Trappa/Hall

Inget att notera.

## Övre plan / Sovrum 1

Inget att notera.

## Övre plan / Klädkammare

Inget att notera.

## Övre plan / Dusch/Toalett

Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades felkoppling.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.

Golvbrunnen är inte utbytt i samband med renovering.

Risk finns att det nya tätskiktet inte har kunnat anslutas till golvbrunnen på ett riktigt sätt, vilket kan leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner.

Rörgenomföring finns i golv.

När rörgenomföringar finns i golv är det inte fackmässigt* utfört. Rörgenomföringar i golvet medför en ökad risk för att vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner och orsakar fuktskador. *Fackmässigt utförande innebär att arbetet ska utföras enligt Boverkets byggregler, gällande branschregler samt monteringsanvisningar för samtliga material. Om dessa regler och anvisningar inte följs och en skada inträffar riskerar man att få en nedsatt eller utebliven skadeersättning från sitt försäkringsbolag (villahem).

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

# Försäkringsbesiktning

Frånluftsfläkt saknas i utrymmet.

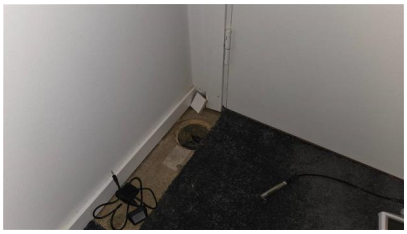
Frånluftsventilationens uppgift är att transportera bort bland annat emissioner, fukt, lukt och föroreningar från huset.

## Övre plan / Sovrum 2

Inget att notera.

## Källarplan / Allmänt

Vid kontroll av golvkonstruktion uppmättes fuktvärden över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och mikrobiell lukt upplevdes.



Grundläggningen består av en betongplatta på mark utan underliggande isolering och med ett uppreglat isolerat golv dikt an betongen. Denna konstruktion får ofta skador på grund av naturlig fuktvandring. Fuktkvoten uppmättes till 23 % i träregel och den relativa fuktigheten till 91 % mellan plastfolie och mineralull.

-Konstruktion beskriven; betongplatta, plastfolie, grus/sand, träreglar, mellanliggande mineralull, golvspånskiva, plastmatta, heltäckningsmatta.

-Kontroll är utförd i gillestuga, i innerhörn mot passage/oinrett källarutrymme.

---

Vid kontroll av väggkonstruktion uppmättes fuktvärden över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och mikrobiell lukt upplevdes.

Källargrundmurar med påreglade isolerade ytterväggar. Denna konstruktion får ofta skador på grund av naturlig fuktvandring. Fuktkvoten uppmättes till 20 % i träregel och den relativa fuktigheten uppmättes till 89 % mellan grundmur och mineralull.

-Konstruktion beskriven: grundmur, träreglar, mellanliggande mineralull, spånskiva, ytskikt.

-Kontroll är utförd i ytterhörn i gillestugan.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning. Det är viktigt att tänka på att denna rekommendation om fördjupad undersökning gäller hela källaren utom oinredd del.

# Försäkringsbesiktning

Gränsvärden för mikrobiell tillväxt.

Det finns risk för mikrobiell tillväxt om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 %. I furuvirke motsvarar det en fuktkvot (FK) på 17 %.

Utvändigt fuktskydd är äldre.

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.

## Källarplan / Trappa

Inget att notera.

## Källarplan / Gillestuga

Inget att notera.

## Källarplan / Passage

Inget att notera.

## Källarplan / Oinrett källarutrymme

-Organsikt material/byggspill finns på marken.
-Mikrobiell påväxt noteras på innertak.

Rekommenderar att organiskt material avlägsnas från markytan och att påverkade innertakskivor byts ut.

# Försäkringsbesiktning

## Källarplan / Källartrapp

Mikrobiell påväxt noteras i tak,.

Rekommenderar att påverkade delar byts ut.

Salt-/kalkutfällningar noteras på väggar.

## Källarplan / Hobbyrum/Kök

Inget att notera.

## Källarplan / Matkällare

Organiskt material på mark rekommenderas avlägsnas från markytan.

## Källarplan / Sovrum

Inget att notera.

# Försäkringsbesiktning

## Byggnadsbeskrivning Garage

| | |
|---|---|
| Byggnadsår:<br>1975 | Fönster:<br>3- glas isolerfönster |
| Ombyggnad/Tillbyggnad:<br>2021 | Ventilation:<br>Självdrag (S) |
| Hustyp, antal våningar:<br>Garage, 1-plan | Värmesystem:<br>Direktverkande el |
| Taktyp, takbeläggning:<br>Låglutande tak, dubbelfalsad plåt | Grundkonstruktion:<br>Betongplatta på mark |
| Stomme, material:<br>Trä | Terrängförhållanden:<br>- |
| Fasad:<br>Liggande träpanel | Garage:<br>- |

Övrigt:

# Försäkringsbesiktning

## Besiktningsutlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

2021
-Nytt yttertak och takavvattning.
-Ny ytterpanel.
-Utvändig målning.
-Väggstomme och takstolar är genomgångna/renoverade/utbytta.
-Tilläggsisolade väggar.
-Nya dörrar och garageport.
-Ny eldragning och elcentral.
-Nya ytskikt.
-Våtrumsfläkt monterades.

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

#### Utvändigt / Tak

Inget att notera.

#### Garage invändigt / Garage

Sprickor finns i golv.

Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador.

#### Garage invändigt / Förråd

Inget att notera.

# Försäkringsbesiktning

Med vänliga hälsningar
Anticimex

| | | |
|---|---|---|
| Evelina von Sneidern | Sundsvall | 2026-09-02 |
| Namn | Kontor | Datum |

# Försäkringsbesiktning

## Vad man kan förvänta sig av ett hus

Ett hus kräver kontinuerligt underhåll, då alla byggnadsdelar från grunden till taket och även samtliga installationer, 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 källarytterv ägg 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 krypgrund 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. Kakel 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

| | |
|---|---|
| **Anlöpta/Anlöpning** | Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta. |
| **Asbest** | Asbest är ett ämne som är vanligt förekommande i äldre byggnader. Asbest kan finnas i exempelvis eternit som tidigare användes som konstruktionsmaterial bl.a. för tak, fasad och väggar. Asbest kan även finnas i murbruk/fix/fog, mattlim, golvbeläggningar ventilationstrummor, isoleringsmaterial etc. Sedan 1982 är det förbjudet att använda asbest Asbest förbjöds att användas i nya produkter och material men asbest kan finnas i äldre produkter och byggnaden. |
| **Bjälklag** | Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen. |
| **Blindbotten** | Undersidan av ett bjälklag i en krypgrund eller torpargrund. |
| **Boardskivor** | Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak. |
| **Dagvattensystem** | Ett dagvattensystem med ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör. |
| **Dränering** | Dränering ska bestå av dräneringsledning samt ett dränerande material utanför och under grunden. Dräneringen har som funktion att hindra grundvattnet och ytvattnet att komma i kontakt med betongplattan och i förekommande fall även källargrundmuren, se vidare dagvattensystem och källarens utvändiga fuktskydd. |
| **Flytande golv** | Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvskivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta. |
| **Fuktkvot (FK)** | 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 |
| **Fördelningsskåp** | Fördelningsskåp för golvvärmeslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas. |
| **Krypgrund** | Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast krypbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget). |
| **Källarens utvändiga fuktskydd** | Källarens utvändiga fuktskydd består normalt av tre delar. Dagvattensystem, dränering samt fuktskydd. Fuktskyddet kan vara en värmeisolering med dränerande funktion eller en fuktspärr i ett vattentätt material. |
| **Läkt (strö- och bärläkt)** | Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak. |
| **Lättbetong** | 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. |
| **Markplan** | Det plan som ligger i kontakt med marken, dvs det nedersta planet i huset. |
| **Mikrobiell lukt** | Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier. |
| **Mikroorganismer** | Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier. |
| **Okulär besiktning** | Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset. |

# Försäkringsbesiktning

| | |
|---|---|
| **Platta på mark** | Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Innergolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan. |
| **Relativ fuktighet (RF)** | 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. |
| **Radon** | 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 göre en mätning. Blåfärgad lättbetong har använts som byggnadsmaterial från slutet av 1920-talet till slutet av 1970-talet. Radon kan även förekomma i vatten |
| **Råspont** | Hyvlade och spontade brädor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten. |
| **Syll (syllkonstruktion)** | Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden. |
| **Taktäckning** | Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc. |
| **Torpargrund** | Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur.<br>Utrymmet innanför sockeln/grundmuren är oftast inte krypbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.) |
| **Tryckimpregnering** | Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar. |
| **Uppreglat golv** | Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta. |
| **Utreglad vägg** | Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källarytterväg. |
| **Yttertakspanel/ underlagstak** | 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 Dolda Fel-Försäkring 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. När säljaren är uppdragsgivare har också köparen samma rätt till protokollet som säljaren, se även under Ansvar och Reklamation.

När säljaren är uppdragsgivare rekommenderar Anticimex köparen att beställa en så kallad besiktningsgenomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningsgenomgång 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.
Detta protokoll kan endast användas i fastighetsaffär förmedlad av Fastighetsbyrån.

**Vad besiktningsteknikern gör**
Besiktningen innehåller flera moment och resultatet av varje moment noteras i besiktningsprotokollet. Besiktningsuppdraget 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. Uppgifterna som har lämnats är inte en garanti för att inga fel kan förekomma.

**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. Fönster och dörrars öppning- och stängningsfunktion kontrolleras stickprovsmässigt. 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 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 luktrelaterade 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 väggsyllarna.

# 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 så kan det finnas högre fuktvärden på andra ställen än där fuktmätningen utförs.

**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. För en mer omfattande undersökning av installationerna rekommenderar vi att kontakt tas med sakkunnig på respektive område. 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.

**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.

## Undantag och begränsningar

**Anticimex besiktning omfattar inte**
- Ingrepp, analyser, mätningar, provtryckning och liknande som inte anges under rubriken Besiktningens omfattning ovan.
- Radonmätning, kontroll av vattenkvalitet eller vattenkvantitet, kontroll av system för el*, värme*, vatten*, ventilation* och avlopp* samt kontroll av maskinell utrustning, eldstäder*, rökgångar, murstock*, oljepanna, simbassänger, andra markanläggningar så som murar och stenanläggningar samt marken.
- Att notera eller anmärka på bagatellartade förhållanden.
- Att notera eller anmärka på estetiska eller arkitektoniska förhållanden som inte påverkar byggnadens funktion eller nyttjandet av byggnaden.
- Att notera, anmärka på eller undersöka om byggnads- eller konstruktionsmaterial innehåller eller kan innehålla asbest eller radon.
- 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. *Observera att krav på ersättning för dolt fel avseende installationer märkta* omfattas av Dolda Fel-Försäkringen. Se försäkringsvillkoren och produktblad på www.fastighetsbyrån.se.*

**Uppdragsgivaren ansvarar för**
- Att fastighetsägaren godkänner provhåltagning i byggnaden.
- Att fastighetsägaren lämnar uppgifter om tidigare skador eller om misstanke finns om fukt, röta, mögel, skadeinsekter eller vattenskador. Fastighetsägaren ska också upplysa om andra omständigheter som kan ha betydelse för besiktningen.
- Att fastighetsägaren bereder Anticimex besiktningstekniker tillträde för undersökning av alla utrymmen i byggnaden och upplyser om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.
- 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.

# Försäkringsbesiktning

**Betalning för försäkringsbesiktning**
Ersättning för Försäkringsbesiktningen ingår i 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. Om en kompletterande besiktning eller en ombesiktning utförs efter beställning av kund kommer även sådan besiktning faktureras separat efter då gällande prislista.

**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 personen i fråga omedelbart vid mottagandet av protokollet begära skriftlig komplettering. Sådan begäran om komplettering ska ske skriftligen till Anticimex. Begärs inte en sådan komplettering så kan inte uppdraget reklameras med hänvisning till den muntliga informationen.

Om Dolda Fel-Försäkringen inte tecknas och försäljning inte fullföljs med Fastighetsbyrån ansvarar Anticimex för innehållet i besiktningsprotokollet i enlighet med villkor som levereras separat i samband med fakturering av uppdraget, och under förutsättning att besiktningsuppdraget betalats. För villkor se även www.anticimex.se ”Anticimex Överlåtelsebesiktning Nivå 2”.

**Reklamationer**
Vid missnöje med Anticimex AB (nedan Anticimex) utförande av uppdraget eller anmärkning mot Anticimex i övrigt så ska skriftlig reklamation göras till det Anticimexkontor som utfört uppdraget. Reklamationen ska göras snarast möjligt efter att felet upptäcktes eller borde ha upptäckts, reklamation ska i alla händelser ske senast inom tre år från besiktningstillfället. Om reklamation inte görs enligt ovan 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.

**Besiktningsprotokoll och tecknande av försäkring**
För att kunna teckna försäkringen får protokollet vid köpekontraktets undertecknande inte vara äldre än 12 månader. Efter 12 månader krävs att en ombesiktning utförs. Ombesiktningen beställs hos lokalt Anticimexkontor och faktureras separat.

**Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.**
I samband med uppdraget behandlar Anticimex personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar främst in uppgifterna från din mäklare i samband med köp eller försäljning av fastighet, lägenhet eller byggnad. Vi kan också komma att samla in uppgifter direkt från dig.
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 uppdraget beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra uppdraget. 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 i syfte att tillhandahålla våra tjänster till dig. Dina personuppgifter används främst för att boka, genomföra och protokollföra uppdraget. Den rättsliga grunden för behandlingen är att fullgöra avtalet med dig. Dina uppgifter kan även behandlas för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser samt statistik, med grund i Anticimex berättigade intresse.
Uppgifterna vi samlar in 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 ditt försäkringsbolag, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag. I det fall uppdraget är kopplad till en överlåtelseförsäkring kan besiktningsprotokollet delas med både köparen och säljaren i affären, samt med presumtiva köpare. Dina personuppgifter sparas hos oss i 10 år, eller, om uppdraget kopplas till en försäkring, 10 år efter försäkringens upphörande.
Mer information om hur vi behandlar dina personuppgifter, dina rättigheter enligt dataskyddsförordningen och hur du utövar dem finner du på anticimex.se/integritetspolicy. Om du önskar kontakta oss med anledning av vår hantering av dina personuppgifter, ställa frågor eller lämna klagomål är du välkommen att kontakta oss på gdpr@anticimex.se, ringa till vår kundtjänst eller använda någon av de andra kontaktvägarna listade i vår integritetspolicy. Om du anser att vi behandlat dina uppgifter i strid med dataskyddsförordningen har du även rätt att inge klagomål till Integritetsskyddsmyndigheten (IMY).

# Tekniska livslängder

Här ger vi dig våra rekommendationer avseende tekniska livslängder för det vanligaste konstruktioner, material och installationer/ produkter.
Konstruktioner och material i ett hus har alla olika förväntade tekniska livslängder. Den tekniska livslängden beräknas utifrån ett normalt underhåll, men kan påverkas av många faktorer såsom val av material, utformning, miljö, geografisk zon och andra externa faktorer.

## Invändigt

### Installationer

| | |
|---|---|
| Värmepump | 15 |
| Luft/luft värmepump | 10 |
| Varmvattenberedare och expansionskärl | 15 |
| Varm- och kallvatten ledningar (stambyte) | 50 |
| Elcentral och kablar etc. | 45 |
| Golvvärme, el | 20 |
| Golvvärme, vatten | 30 |
| Avloppsledningar, äldre plast (pvc). Före mitten 70-tal | 25 |
| Avloppsledningar, modernare plast (pvc). Efter mitten 70-tal | 40 |
| Avloppsledningar, gjutjärn | 50 |
| Värmeledningar, stål Anges ej, den tekniska livslängden påverkas av syre i vattnet | - |

### Våtutrymmen

| | |
|---|---|
| Plastmatta som ytskikt | 25 |
| Keramik, äldre tätskikt före 1995 | 15 |
| Keramik, modernare tätskikt efter 1995 | 30 |
| Våtrumstapet | 15 |
| Målning, väv | 10 |

### Vitvaror

| | |
|---|---|
| Kyl, frys, diskmaskin, tvättmaskin, spis etc. | 10 |

Utgåva 4

## Tips!

Det bästa sättet att uppnå och förhoppningsvis förlänga den tekniska livslängden är att regelbundet underhålla ditt hus genom exempelvis kontroller, rengöring, service, målning och mindre reparationer.

## Utvändigt

### Tak

| | |
|---|---|
| Papp, fuktisolering tjära på låglutande takkonstruktion | 20 |
| Gummiduk på låglutande takkonstruktion | 30 |
| Underlagspapp under takpannor | 30 |
| Tegel och betongpannor | 40 |
| Hängrännor och stuprör | 25 |
| Enklare plåttak monterade med skruv, spik el klipps | 20 |
| Korrugerad takplåt med underlagspapp | 35 |
| Band/skivtäckt plåt | 40 |
| Plåtdetaljer t.ex. runt skorsten, ränndalar, ventilation etc. | 35 |
| Asbestcementskivor/eternitskivor (riskavfall) | 35 |
| Skorsten, murad | 40 |
| Skorsten, plåt/stål | 25 |

### Fasad

| | |
|---|---|
| Träpanel | 40 |
| Plåt | 40 |
| Tegel | 50 |
| Puts | 30 |
| Asbestplattor | 40 |

### Fönster / Dörrar

| | |
|---|---|
| Trä | 40 |
| Plast | 25 |
| Aluminium | 50 |
| Isolerglasfönster (isolerglaskassett) | 25 |

### Dränering källarytterväggg

| | |
|---|---|
| Äldre utvändigt fuktskydd typ asfaltsstrykning | 20 |
| Modernare fuktskydd och vertikal fuktisolering | 30 |
| Dräneringsledning och dagvattenledning | 30 |

## Har du frågor?

Hör av dig till oss om du har frågor eller vill veta mer om Anticimex och våra tjänster.

www.anticimex.se
075- 245 10 00

Anticimex

Anticimex är det moderna serviceföretaget inom skadedjurskontroll, matsäkerhet, fuktkontroll, husbesiktningar och brandskydd. Genom förebyggande åtgärder, ny teknik och hållbara lösningar skapar vi hälsosamma miljöer för både företag och privatpersoner runt om i världen.
Läs mer på www.anticimex.se.

Vind – ouppvärmt utrymme

# Håll utkik efter fukt och mögel på din kalla vind

**En vind ska inte släppa in vatten eller för mycket fukt, vare sig inifrån eller utifrån. Därför är det viktigt att inspektera vinden regelbundet.**

I äldre hus består vindsutrymmets ventilation av några ventiler i gavlarna och ibland ett öppningsbart fönster. Dessa vindar har dessutom ett vindsbjälklag med en fyllning av sågspån eller kutterspån ovanpå gamla tidningar eller papp.

Trots att denna typ av vindsutrymme får ett fukttillskott via luft från bostaden så skapar detta sällan problem på vinden, om inte produktionen av fukt inomhus är extremt hög. Sågspånet släpper nämligen kontinuerligt igenom värme, vilket innebär att vinden håller en någorlunda jämn temperatur. Tack vare detta klarar sig vinden utan fuktskador.

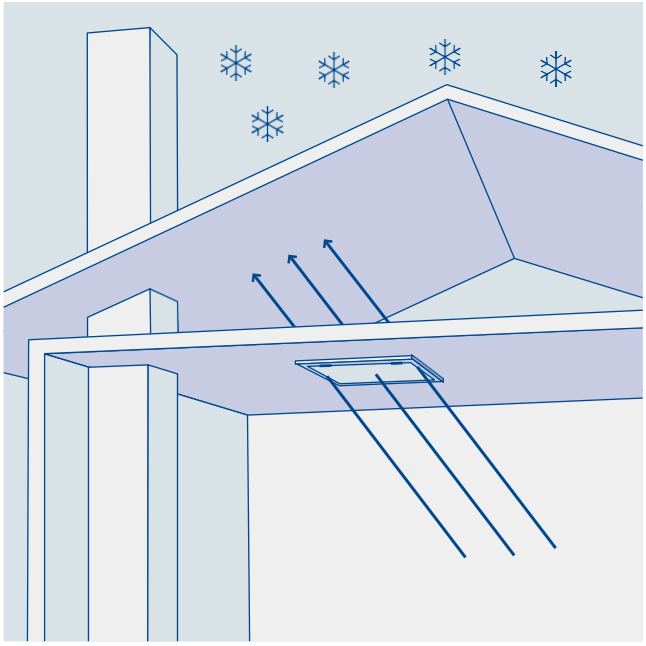
**Kondens kan uppstå i välisolerade vindar**

På en välisolerad vind i ett nyare hus eller i ett tilläggsisolerat äldre hus kan dock ett litet tillskott av fukt från bostaden orsaka stora problem med mikrobiell påväxt (mögel, bakterier och röta) på yttertakspanelen som följd. Problemen uppstår vintertid, då vinden blir kall och den fuktiga luften når den kalla yttertakspanelen. Kondens skapas, och ibland isbildning, som gör materialet fuktigt.

För att minska fukttillskottet har under många år rekommendationen om att öka vindsventilationen varit vanlig. Detta är dock en tveksam åtgärd, eftersom det är mycket sannolikt att vinden då blir ännu kallare vintertid.

**Ventilation i boendemiljön förebygger problem**

För att en välisolerad vind ska fungera, krävs i stället att ventilationen i själva bostaden är tillräcklig. Fukttillskottet inne ska vara minimalt samt att vindsbjälklaget är lufttätt, det vill säga, inte släpper igenom luft från bostaden. Självklart är det viktigt att yttertaket också är tätt.



När ett litet tillskott av fuktig luft från bostaden tränger upp, till exempel genom otät vindslucka, till ett ouppvärmt, kallt vindsutrymme, kyls luften ned och kondensation kan uppstå. Det kan i sin tur leda till fukt- och mögelskador.

## Tips

Om du har frågor om ventilation av din bostad bör du ta kontakt med en ventilationsentreprenör.

Läs mer om vindar på www.ri.se (RISE Research Institutes of Sweden).

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

Utg. 2 Design och produktion: www.luxlucid.com

Observera att informationen i detta faktablad är en allmän beskrivning.