

# Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



## Fastighetsuppgifter

|                                     |                 |
|-------------------------------------|-----------------|
| Fastighetsbeteckning:<br>Åsby 16:21 |                 |
| Fastighetsadress:<br>Sågvägen 13    |                 |
| Postnummer:<br>432 68               | Ort:<br>Veddige |

## Anticimex uppgifter

|                                        |                              |
|----------------------------------------|------------------------------|
| Besiktningsdatum:<br>2026-09-07        | Protokollnummer:<br>69930997 |
| Temperatur:<br>16 °C                   | Väderlek:<br>Mulet           |
| Tekniker:<br>Magnus Larsson            |                              |
| E-post:<br>magnus.larsson@anticimex.se |                              |
| Kontor:<br>Halmstad                    |                              |
| Närvarande:<br>Fastighetsägarna        |                              |



## Försäkringsbesiktning



### Besiktningsteknikerns reflektion

**Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:**

Som köpare är det viktigt att ta del av hela besiktningsprotokollet samt att säkerställa att man förstått innebörden av det som står.

Ett väl underhållet hus från 1974.

Då en del av husets konstruktioner och material är från byggnationen ska man förvänta sig en del fullt normala åldersrelaterade slitage på och i huset.

Bra åtgärder för att undvika avvikande lukt samt för att minska fuktbelastningen har gjorts i krypgrunden. Bland annat har man ersatt marken i krypgrunden mot ett väldränerat material samt monterat en plastfolie ovanpå. Man har även bytt ut isolering och blindbotten i golvbjälklaget mot nyare material. Något förhöjda fuktvärden uppmättes dock i grunden vid besiktningen, vilket är fullt normalt då vi under sensommaren har hög luftfuktighet utomhus samt då flertalet sockelventiler finns i grundmurarna. För att säkerställa en torrare miljö kan man installera en krypgrundsavfuktare. Mer information om det finns att läsa i bifogat faktablad.

En del otätheter noteras i stenfasaderna samt mellan stenfaderna och fönstren/dörrarna. Det kan innebära att fukt, på väderutsatta sidor kan ta sig in i väggarna.

Genomgång av protokollet kan göras med Anticimex.

Som slutgiltig köpare är det kostnadsfritt att göra detta via telefon.

Magnus Larsson, Anticimex

0709-150177.

69930997



# 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.



### Obesiktig 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>1974                                                                                  | Fönster:<br>3-glas isolerfönster och ett 2-glas kopplat fönster                                                                                                |
| Ombyggnad/Tillbyggnad:                                                                               | Ventilation:<br>Självdug (S)                                                                                                                                   |
| Hustyp, antal våningar:<br>Villa, 1-plan med delvis inredd vind                                      | Värmesystem:<br>Luft/vattenvärmepump via ett vattenburet system, luft-/luftvärmepump och täljstenskamin                                                        |
| Taktyp, takbeläggning:<br>Sadeltak med tegelimiterad plåt på underlagstak av råspont, papp och läkt, | Grundkonstruktion:<br>Krypgrund med grundmurar av betonghålstén och bjälklag av trä                                                                            |
| Stomme, material:<br>Trä                                                                             | Terrängförhållanden:<br>Trädgårdstomt                                                                                                                          |
| Fasad:<br>Coloroc fasadsten / träpanel                                                               | Garage:<br>Vidbyggt garage / grovavdelning med betongplatta på mark, stomme av trä samt fasad av Coloroc fasadsten / träpanel samt ett låglutande tak med papp |

Övrigt:

69930997



# Försäkringsbesiktning

## Besiktningens utlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastigheten förvärvades 1976.

Slutet av 1970-talet dränerades huset åt väster och norr och en dagvattenbrunn grävdes ner i hörnan intill garageporten.

1995 renoverades badrummet med ny kakel på väggarna och tätskikt på golv av modell Perginol. Arbetet utfördes av fackman.

2007 gjordes en teknisk utredning på krypgunden då man upptäckte en avvikande lukt i utrymmet. Marken och bjälklagsisoleringen sögs ut. Ny tvättad makadam samt plastfolie lades på marken, ny mineralull monterades i bjälklaget följt av blindbotten av cellplast. Arbetet utfördes av fackman.

2008 renoverades köket med nya luckor, bänkskivor och väggkakel.

2010 installerades en ny garageport och intilliggande ytterdörr.

2011 installerades nya isolerfönster.

2013 monterades en ny luft-/luftvärmepump.

2013 installerades en ny täljstenskamin, vilken är regelbundet sotad av auktoriserad sotare.

2013 lades nytt yttertak av tegelimiterad plåt inklusive ny papp, läkt och nya plåtdetaljer. Några missfärgningar finns fortfarande kvar från tidigare läckage innan taket lades om på yttertaket insida på vinden.

2014 installerades luft-/vattenvärmepumpen.

2016 byttes skjutdörrarna i uterummet.

Åldern på garagetakets papp är okänd.

I samband med regn och blåst kommer det ibland in lite vatten i vid yttertaket i uterummet mot grovavdelningen.

Ett fönster i köket åt söder går av någon anledning inte att vända runt.

En spricka finns i golvet i badrummet. Därför har man numera en duschkabin installerad i utrymmet.

Ovanstående upplysningar lämnades av fastighetsägarna.

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

#### Utvändigt / Markförhållanden



Växter finns lokalt i anslutning till byggnaden.

När det finns rabatter och växter nära byggnaden finns risk att fukt stannar kvar i väggarna. Detta kan i sin tur orsaka invändiga fuktskador. Växternas rötter kan också skada grundmuren och sätta dräneringsledningen ur funktion.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.

#### Utvändigt / Sockel



Kondensvatten från luftvärmepumpens utedel leds inte bort från husgrunden.

Detta medför ökad risk för att vatten tränger in i anslutande konstruktioner, vilket i sin tur kan leda till fuktnrelaterade skador. Observera att besiktning av byggnadens värmesystem eller värmepumpen inte har ingått i uppdraget.



69930997



## Försäkringsbesiktning



Enstaka sprickor finns i sockeln.

---

### Utvändigt / Fasad



Otätheter noteras lokalt i fasadstenen.

Otätheterna medför en ökad risk för att fukt tränger in bakom fasaden vilket i sin tur kan orsaka fuktskador.



Torrspäckor finns i nederkant av träfasaden åt norr.

---

### Utvändigt / Fönster / Dörrar



Otätheter noteras bitvis mellan fönstrens smygbrädor och fasadstenen.

Otätheterna runt en del fönster innebär risk att vatten tar sig in i väggen vilket kan leda till fuktskador i väggkonstruktionen.



69930997



## Försäkringsbesiktning

---

### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Lövsilar finns inte.

När det saknas lövsilar så finns det risk att det blir stopp i dagvattenledningen.

---

### Utvändigt / Tak

Taket är inspekterat från marken, takfoten och takstegen



Inget att notera.

---

### Utvändigt / Vind



Mikrobiell påväxt finns lokalt på underlagstaket. Ventiler finns i väggen mellan allrummet och vinden. (de var stängda vid besiktningen).

Detta kan vara ett tecken på att vinden 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 uppvärmda vindsutrymmen för tips och råd.

Se även under Hela huset Allmänt



69930997



## Försäkringsbesiktning



Ytliga missfärgningar finns lokalt intill köksfläktens rör.

Inga förhöjda fuktindikeringar kunde påvisas på missfärgningarna.

Se under punkt 1. Insamling av upplysningar och handlingar.

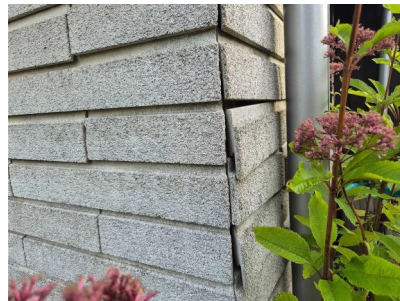


### Utvändigt / Garage utvändigt



Otättheter noteras lokalt i fasadstenen.

Se under Fasad Utvändigt



Otättheter noteras bitvis mellan fönstrens smygbrädor och fasadstenen.

Se under Fönster / Dörrar Utvändigt



Takpappen är av äldre datum.

Pappen är vädernött och mossa/lav finns på taket. Vattenavrinningen är mot takbrunnen är något bristfällig.

Enstaka rötskador finns i taksargen.

Tätskiktet på ett platt/låglutande tak har enligt vår bedömning en begränsad livslängd. Eftersom takpappen är äldre har det ett minskat motstånd mot vattengenomträngning. Detta i sin tur kan leda till att takkonstruktionen drabbas av fuktskador.



69930997



## Försäkringsbesiktning



### Utvändigt / Krypgrund



Marken består av makadam med en plastfolie ovanpå och kondensfukt noteras på plastfolien.  
Grundmurarna består av betonghålstén och blindbotten av cellplast.  
Kontroll av konstruktion.  
Hjärtväggssyllen är tillsynes obehandlad och fuktkvoten (FK) uppmättes till mellan 21-22 %.  
Den relativa fuktigheten (RF) uppmättes i grunden till 82%.

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%.

Uteluftsventilerade krypgrunder med bjälklag av organiskt material har ofta fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta kan resultera i mikrobiella skador.

För att undvika detta så måste grundens klimat bli torrare. Läs Anticimex faktablad om uteluftsventilerade krypgrunder för tips och råd.



### Utvändigt / Uterum



Enligt fastighetsägarna kan det, i samband med kraftigt regn och blåst ibland komma in lite fukt i skarven mellan uterummets tak och grovavdelningen.

För att kontrollera och eventuellt åtgärda det läckage som enligt uppgift uppstår ibland rekommenderas att en fackman kontaktas.

Se även under punkt 1. Insamling av upplysningar och handlingar.



69930997



## Försäkringsbesiktning

---

### Hela huset / Allmänt



Betongplatta på mark finns i grovavdelningen.

Kontroll av konstruktion.

Syllarna är placerade på en klack ca 10 cm upp från golv.

Fuktkvoten uppmättes till 14 % i innerväggssylen i hobbyrummet och till 15 % i ytterväggssylen.

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%.

Befintliga väggssyllar riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.



En svagt instängd lukt känns vid inträdet i huset.

Tilluftssventiler saknas i husets vistelserum.

Eftersom friskluftsventiler inte finns, försämras möjligheten för ventilationssystemet att fungera.

Vi rekommenderar att du kontaktar en ventilationsentreprenör för undersöka och säkerställa ventilationssystemets funktion.

Se även under Vind.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag i köket och våtutrymmena noterades inga avvikelser.

---

### Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

---

### Entréplan / Kök / Matplats



Fuktskydd saknas i diskbänksskåpet.

Vid fuktindikering på golvet framför köksinredningen i utrymmet kunde inga förhöjda fuktindikeringar påvisas.

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

69930997



## Försäkringsbesiktning

---

### Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

---

### Entréplan / Sovrum 2



Inget att notera.

---

### Entréplan / Dusch/Toalett



Våutrymmet har äldre yt-/tätskikt.  
En duschabin finns i utrymmet.  
En spricka finns i golvet intill golvbrunnen.

Vid fuktindikering i utrymmet kunde inga förhöjda fuktindikeringar påvisas.

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



---

### Entréplan / Toalett



En äldre plastmatta finns under heltäckningsmattan.

Vid fuktindikering i utrymmet kunde inga förhöjda fuktindikeringar påvisas.

---

### Entréplan / Hall



Inget att notera.

---

### Entréplan / Förråd



Inget att notera.

69930997



## Försäkringsbesiktning

---

### Entréplan / Tvättstuga



Inget att notera.

---

### Entréplan / Garage



Ytlig mikrobiell påväxt finns på väggen intill garageporten.



---

### Entréplan / Pannrum



Inget att notera.

---

### Entréplan / Hobbyrum



Inget att notera.

---

### Entréplan / Sovrum 3



Inget att notera.

---

### Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

---

### Övre plan / Allrum



Inget att notera.

69930997



## Försäkringsbesiktning

Med vänliga hälsningar  
Anticimex

Magnus Larsson  
Namn

Halmstad  
Kontor

2026-09-07  
Datum

69930997



## 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 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 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

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anlöpta/Anlöpning</b>             | Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Asbest</b>                        | 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. |
| <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 krypgrund eller torpargrund.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Boardskivor</b>                   | Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Dagvattensystem</b>               | Ett dagvattensystem med ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Dränering</b>                     | 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.                                                                                                                                                       |
| <b>Flytande golv</b>                 | 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.                                                                                                                                                                                                                 |
| <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>Fördelningsskåp</b>               | Fördelningsskåp för golvvärmeslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Krypgrund</b>                     | 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).                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Källarens utvändiga fuktskydd</b> | 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.                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <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>Markplan</b>                      | Det plan som ligger i kontakt med marken, dvs det nedersta planet i huset.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

69930997



## Försäkringsbesiktning

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <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. Innergolvet 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 krypbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)                                                                                                                                                                    |
| <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/<br/>underlagstak</b> | Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.                                                                                                                                                                                                                       |

69930997



# 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 visar. 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 lukterrelaterade 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.

69930997

## 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.fastighetsbyran.se](http://www.fastighetsbyran.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.

69930997

## 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](http://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 kopplat 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](http://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 [gdp@anticimex.se](mailto:gdp@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).

69930997

Här ger vi dig våra rekommendationer avseende tekniska livslängder för det vanliga konstruktionsmaterial 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.....       | 15 |
| och expansionskärl            |    |
| Varm- och kallvatten.....     | 50 |
| ledning (stambyte)            |    |
| Elcentral och kablar etc..... | 45 |
| Golvvärme, el.....            | 20 |
| Golvvärme, vatten.....        | 30 |

|                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------|----|
| Avloppsledningar.....                                         | 25 |
| äldre plast (pvc).                                            |    |
| Före mitten 70-tal                                            |    |
| Avloppsledningar.....                                         | 40 |
| modernare plast (pvc). Efter                                  |    |
| mitten 70-tal                                                 |    |
| Avloppsledningar, gjutjärn..                                  | 50 |
| Värmeledningar, stål                                          | -  |
| Anges ej, den tekniska livslängden påverkas av syre i vattnet |    |

### Våtutrymmen

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

### Vitvaror

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

## 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..... | 20 |
| läglutande takkonstruktion        |    |
| Gummiduk på läglutande.....       | 30 |
| takkonstruktion                   |    |
| Underlagspapp under.....          | 30 |
| takpannor                         |    |
| Tegel och betongpannor.....       | 40 |
| Hängrännor och stuprör.....       | 25 |
| Enklare plåttak monterade.....    | 20 |
| med skruv, spik el klipp          |    |

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| Korrugerad takplåt med.....      | 35 |
| underlagspapp                    |    |
| Band/skivtäckt plåt.....         | 40 |
| Plåtdetaljer t.ex. runt skor- .. | 35 |
| sten, rännalar, ventilation etc. |    |
| Asbestcementskivor/eter- ..      | 35 |
| nitskivor (riskavfall)           |    |
| 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..... | 25 |
| (isolerglaskassett)    |    |

### Dränering källaryttervägg

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| Äldre utvändigt.....            | 20 |
| fuktskydd typ asfalts-strykning |    |
| Modernare fuktskydd.....        | 30 |
| och vertikal fuktisolering      |    |
| Dräneringsledning och.....      | 30 |
| dagvattenledning                |    |

## Har du frågor?

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

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 villa-försäkringar 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 runt 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.

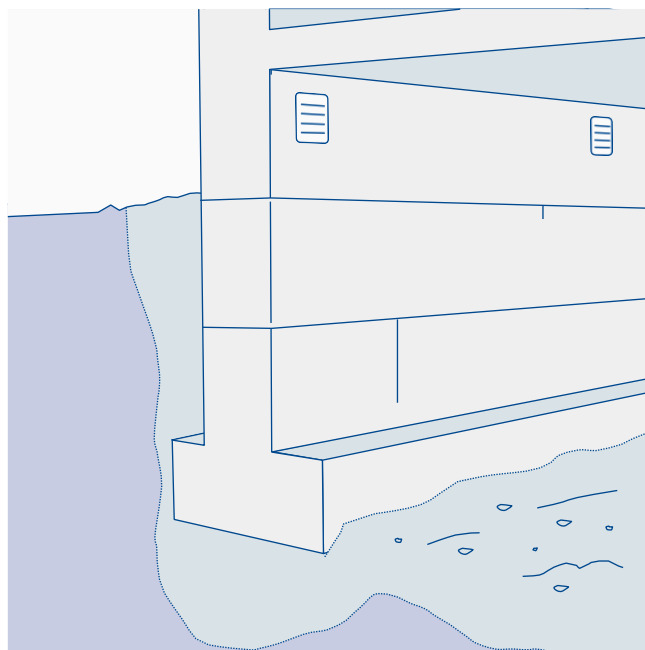
Därefter byggdes mestadels andra typer av grunder, men på 1970-talet började man åter bygga torpargrunder, som numera kallas uteluftsventilerade krypgrunder.

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 förse 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 krypgrunden, kontakta oss på 075-245 10 00.

Vind – uppvärmt 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.

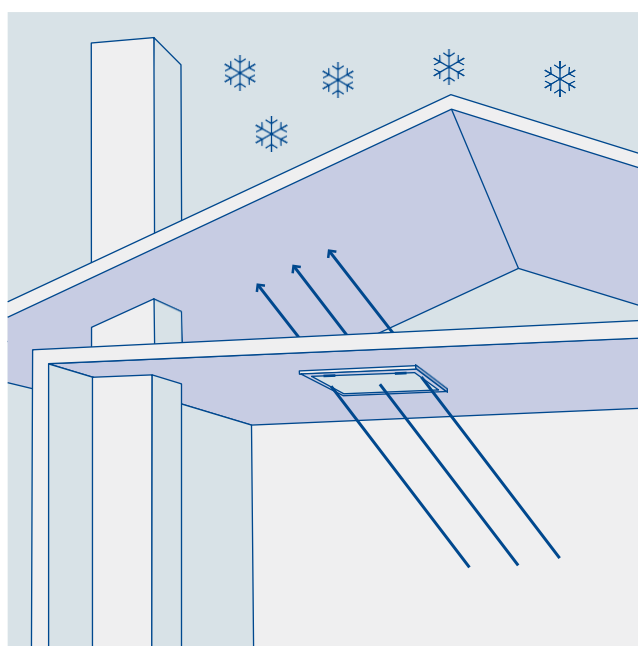
## Kondens kan uppstå i välisolerade vindar

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 uppvärmt, kallt vindsutrymme, kyls luften ned och kondensation kan uppstå. Det kan i sin tur leda till fukt- och mögelskador.

Utg. 2 Design och produktion: [www.luxlucid.com](http://www.luxlucid.com)

## 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](http://www.ri.se) (RISE Research Institutes of Sweden).

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