

# Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



## Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Lyngås 3:165	
Fastighetsadress: Skonarevägen 44	
Postnummer: 43935	Ort: Onsala

## Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2025-03-19	Protokollnummer: 68902407
Temperatur: 5 °C	Väderlek: Mulet
Tekniker: Tobias Larsson	
E-post: tobias.larsson@anticimex.se	
Kontor: Göteborg	
Närvarande: Fastighetsägare	



## Försäkringsbesiktning



### Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Fastigheten är uppförd 1974 där nuvarande fastighetsägare utfört flera större renoveringar under åren och kontinuerligt skött det övergripande underhållet på ett bra förebyggande vis. Bland annat utfördes syllbyte 2002 och i samband installerades ett mekaniskt ventilerat golv i dessa delar. Detta anses som ett stort ingrepp och en stor förbättring av bostadens grundkonstruktion. Vidare så monterades nya takfönster 2022 och duschrum totalrenoverades på övre plan 2018.

- Utvändiga anmärkningar gäller främst att taket på bostadsbyggnaden är äldre med noterade brister. Kontroll av vind påvisade viss lokal mikrobiell påväxt på underlagstaket, varpå en kontakt med en ventilations entreprenör för kontroll och översyn rekommenderas.
- Invändigt handlar det främst om risker man som fastighetsägare bör känna till och ha i åtanke, där flera av dem med relativt enkla medel går att åtgärda. Bland annat finns inte fuktskydd i kök vilket går att komplettera för att säkerställa ett bättre skydd mot eventuella läckage.

Flertalet av de anmärkningar som noterats är förväntade och får ses som normala med hänsyn taget till ålder, underhåll samt vedertagna konstruktionssätt.

Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen är det rekommenderat att en besiktningsgenomgång görs med besiktningsteknikern. Denna tjänst beställs via fastighetsmäklaren. För att bilda sig en samlad uppfattning av bostaden är det av vikt att protokollet läses i sin helhet och säkerställa att man förstått innebörden av det som står skrivet.

Med vänliga hälsningar  
Tobias Larsson, Anticimex Göteborg  
Certifierad Energiexpert och besiktningstekniker

68902407



# Försäkringsbesiktning

## Besiktningens graderingar



### Inget att notera

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



### Mindre brister

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



### Risk för skador

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



### Fördjupad undersökning rekommenderas

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



### Förslag på åtgärder

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



### Obesiktigad byggnadsdel

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



## Försäkringsbesiktning



### Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1974	Fönster: 2-glas kopplade fönster samt 3- glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdug (S) samt fläktförstärkt självdug i duschrutrum entréplan
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan	Värmesystem: Direktverkande el via radiatorer. Elektrisk golvvärme i entréhall samt duschrutrum på entréplan.
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, råspont, underlagspapp, läkt och betongpannor samt mindre del låglutande papptak	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark. Del med vardagsrum, kök och sovrum 1 finns ett mekaniskt ventilerat golv. Del med entréhall består enligt fastighetsägare av en sandwichkonstruktion (betong, mineralullsisolering, betong).
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Garage finns i huset

Övrigt:

68902407





# Försäkringsbesiktning

## Besiktningens utlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Kända renoveringar/förbättringar utförda av tidigare ägare:

- 1992 Fönster samt altandörr utbytt på baksida (gavel).

Fastigheten förvärvades av nuvarande ägare 2001.

Renoveringar/förbättringar utförda av nuvarande ägare:

- 2002 Byte av syllar (från trä till stål) i vardagsrum, kök, sovrum 1. I dessa utrymmen har ett mekaniskt ventilerat golv installerats. Innan återställande rengjordes betongplattan noggrant (Anticimex, BCR Platcon Byggnads AB).
- 2007 Installation nya garageportar (en motordriven) (Garageportexperten).
- 2008 Installation Panasonic luft/luftvärmepump (Elon, El-akuten Kungsbacka).
- 2009 Tak tvättas samt målas (WCW Entreprenad AB).
- 2011 Fönsterbyte i stora sovrummet övre plan (Mockfjärds fönster).
- 2013 Totalrenovering duschrum entréplan. I samband installeras elektrisk golvvärme (KBM AB).
- 2013 Totalrenovering tvättstuga. I samband installeras ny varmvattenberedare (GolvEk, Värmespecialisten, KBM AB, Adebys rör).
- 2015 Klinkers läggs i entréhall. I samband installeras elektrisk golvvärme (KBM AB).
- 2016 Flytspackling samt målning golv i garage (Snickeri i väst AB, Ensbergs Måleri).
- 2017 Målning fasad samt fönster (Eklunds Måleri).
- 2018 Totalrenovering duschrum övre plan. (Sandö rör AB, Byggservice Grevstad AB, AB Elknuten, Jonnie H Kakel, Vallda MF). Våtrumsintyg finns tillgänglig hos fastighetsägare.
- 2019 Invändig vindslucka monteras ( Byggservice M Grevstad AB).
- 2020 Slipning av trappa, hall samt stora sovrummet (GolvEk).
- 2020 Byggnation altan framsida. Trall byts på altaner baksida (Byggservice M Grevstad AB).
- 2022 Nya takfönster (Velux) (Byggservice M Grevstad AB).

Kända brister/skador:

- Spricka på innerruta på altandörrrens kopplade 2- glas fönster. Fanns även när nuvarande fastighetsägare tog över.
- En väggventil som ej gått att byta eventuellt filter i (lock sitter fast).

EL: Vissa förändringar har skett i samband med renoveringar. Bland annat vissa nya elradiatorer har installerats (KD EI, El-Akuten). Jordfelsbrytare finns installerad (ombesörjer ej hela fastigheten).

ELD: Eldstad finns ej.

VVS: Förändring har skett vid renoveringar av bl.a. våtrum.

VENT: Kompletterat med fläktförstärkt självdrag i duschrum entréplan.

För övrigt har det löpande underhållet skötts kontinuerligt.

Uppgifter ovan är lämnade av fastighetsägare vid besiktningstillfället.

68902407



# Försäkringsbesiktning

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

### Utvändigt / Markförhållanden

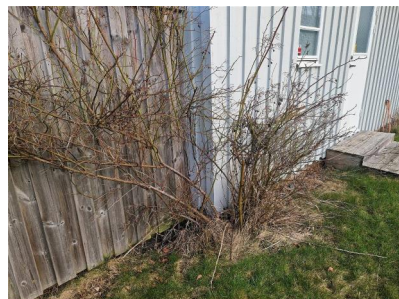


Enstaka växter finns i anslutning till byggnaden.

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.

Vidare noteras att kondensvatten från luftvärmepumpens utedel inte leds bort från husgrunden.

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

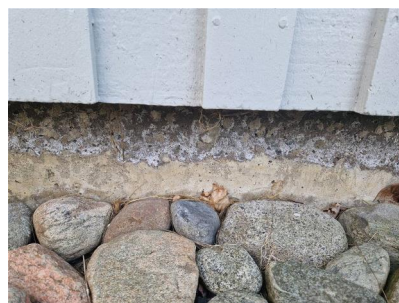
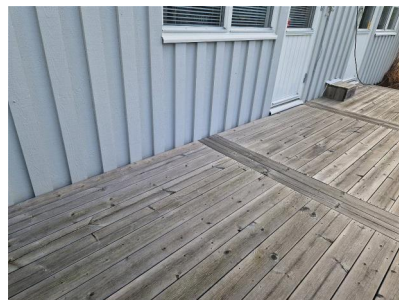


### Utvändigt / Sockel



Delar av sockeln är obesiktad då altanen döljer den bakomliggande konstruktionen.

Gällande synliga delar som gått att kontrollera noteras lokala putssläpp. Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador.



68902407



## Försäkringsbesiktning

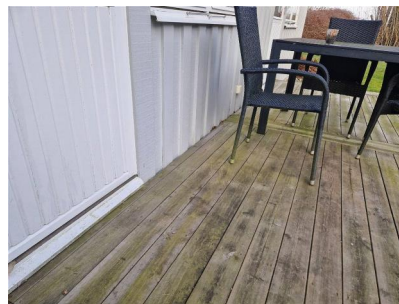
### Utvändigt / Altan

- ✓ Inget att notera.

### Utvändigt / Fasad

- ⚠ Fasadpanel avslutas bakom trall lokalt. Vidare noteras enstaka rötskadad panelbräda i behov av byte.

Att fasadpanel avslutas bakom trall medför en risk att vatten blir stående mellan fasadpanelen och trall med fuktrelaterade skador som möjlig följd. Vidare försvårar det framtida underhåll och ökar risk för fuktuppsug i fasadpanelens ändträ.



### Utvändigt / Dörrar

- ⚠ Dörrar är i visst behov av målning/underhåll (främst altandörrar på baksida). Vidare noteras att ena tröskelblecket på altandörr lutar fel.

Dörrar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga. För att öka livslängden på dörr rekommenderas målning och underhåll.

Eftersom tröskelblecken lutar åt fel håll finns risk att vatten tränger in i väggen vilket i sin tur kan leda till fuktskador i väggkonstruktionen.



### Utvändigt / Fönster

- ✓ Inget att notera.

68902407



## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Lövsilar finns inte på enstaka stuprör.

När det saknas lövsilar så finns det risk att det blir stopp i dagvattenledningen. För att hindra stopp i dagvattenledningar rekommenderas komplettering av lövsilar.

Vidare noteras att fals på stuprör är vänd mot fasad.

Falsen på stuprören kan med fördel vändas ut från fasaden för att lättare se om röret blivit skadat efter vinterns påfrestningar samt för att undvika skador på fasad vid ett eventuellt läckage.



### Utvändigt / Balkong



Inget att notera.

### Utvändigt / Tak



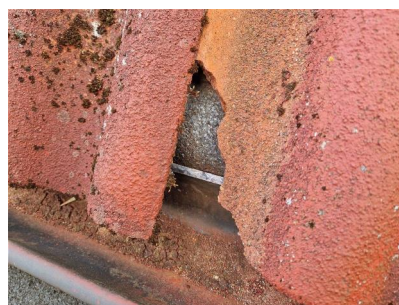
Yttertaket som är äldre påvisar anmärkningar gällande:

- Enstaka skadade takpannor där nedersta pannraden ligger dikt an underlagspappen.
- Underlagspappen har krackeleringar och är skör/trasig.
- Mindre färgsläpp finns lokalt på plåtdetaljer.
- Mosspåväxt finns på takpannor.
- Lokala sprickor noteras på ytpappen ovan entré.

Takpannor, plåtdetaljer och underlagspapp har enligt vår bedömning en begränsad livslängd. Eftersom husets taktäckning är äldre med noterade brister har det ett minskat motstånd mot vatteninträning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på träläkt och vidare ner i underliggande konstruktioner.

Det rekommenderas att kontakt tas med takläggare för bedömning av orsak och omfattning samt framtagande av åtgärd.

Besiktning av yttertaket har genomförts från mark, anliggande steg samt papptak.

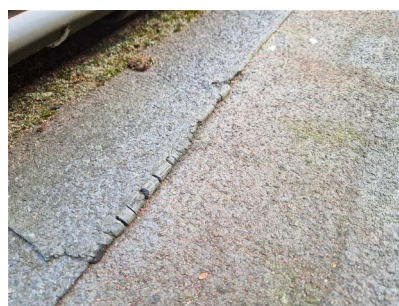


68902407





## Försäkringsbesiktning



### Utvändigt / Vind/sidovindar



Ena nockvindsutrymmet (ovan garage/tvättstuga) har inte kunnat besiktas eftersom inspektionslucka saknas. Det bedöms dock ej bestå av något krypbart utrymme.

Vidare har enstaka sidovindar ej varit åtkomliga vid besiktningstillfället.

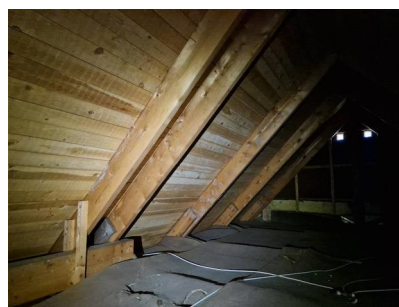
Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när en inspektionslucka installerats och om krypbart utrymme erhålls.



Viss mikrobiell påväxt finns lokalt på underlagstaket (nockvind samt kontrollerade sidovindar).

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 fuktillförseln 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.



68902407



## Försäkringsbesiktning

### Entréplan / Allmänt



Undertrycksventilerad golvkonstruktion  
(se vidare text: muntliga upplysningar).

Syftet med denna installation är att skapa en torrare miljö i golvkonstruktionen och förhindra att avvikande lukter når bostaden. En förutsättning för att installationen ska uppfylla sitt syfte är att fläkten är i kontinuerlig drift samt att tryckförhållandena i bostaden eller golvkonstruktionen inte förändras.

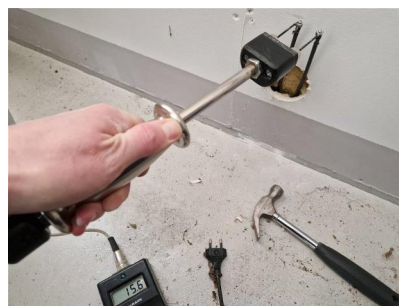


Vid kontroll av konstruktion uppmättes fuktvärden under nivå för mikrobiell tillväxt och normal lukt upplevdes.

Befintliga konstruktioner riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön. Om väggsyllarna är tryckimpregnerade kan även en kemisk lukt förekomma.

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 %.

- Kontroll 1 utfördes via provhål i entréhallens yttervägg. Fuktkvoten uppmättes till 8,7 % i väggregel och en normal lukt upplevdes i provhålet.
- Kontroll 2 utfördes via provhål i garagets yttervägg. Fuktkvoten uppmättes till 15,6 % i regel och en normal lukt upplevdes i provhålet.
- Kontroll av golvkonstruktion har ej utförts då delar består av ett mekaniskt ventilerat golv samt att övriga ytskikt består av klinker/tätskikt.



### Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

### Entréplan / Tvättstuga



Rörgenomföring finns för nära vägg/ golv vid tvättställ.

Det finns risk att tätskiktet inte har kunnat anslutas på ett rätt sätt, vilket kan leda till fuktskador.

68902407



## Försäkringsbesiktning

### Entréplan / Garage

- ✓ Inget att notera.

### Entréplan / Dusch/Toalett

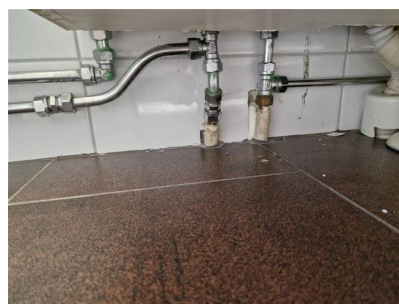
- ⚠ Rörgenomföring finns i vägg i plats för dusch samt för nära vägg/ golv. Vidare noteras enstaka bom i klinkerplattor.

Vid plats för bad eller dusch får inga rörgenomföringar finnas i vägg förutom direkt anslutning till duschblandare om det ska följa branschreglerna. Rörgenomföringar i vägg samt golv medför en ökad risk för att vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner och orsakar fuktskador.

Felet som uppstått är att vidhäftningen mellan klinker och underlag har upphört. Sk "bom/ bomljud". Det kan vid hög punktbelastning medföra att klinker spricker.

Normala fuktvärden indikerades mot klinker/kakel.

En viss fukt tränger alltid in bakom kakel/klinker via fogarna, detta är helt normalt och innebär inte att tätskiktet/ våtrumsisoleringen under kaklet/klinkern är bristfälligt eller ur funktion.



- ✓ Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

### Entréplan / Sovrum 1

- ✓ Inget att notera.

### Entréplan / Vardagsrum

- ✓ Inget att notera.

68902407

## Försäkringsbesiktning

---

### Entréplan / Kök



Fuktskydd finns inte i diskbänkskåp samt att anslutning till diskmaskin ej är fast förankrad.

Utan fuktskydd är det svårt att upptäcka läckage från rörledningar och slangar/kopplingar/slangklämmor som inte är fast monterade kan i sin tur leda till läckage och att vatten tränger in i omkringliggande konstruktioner med fuktskador som möjlig följd.

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd samt montera fast diskmaskinens anslutningsslang.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

---

### Övre plan (garage, tvättstuga) / Allrum



Inget att notera.

---

### Övre plan (garage, tvättstuga) / Förråd



Inget att notera.

---

### Övre plan (garage, tvättstuga) / Sovrum 1



Inget att notera.

---

### Övre plan / Hall



Inget att notera.

---

### Övre plan / Sovrum 1



Inget att notera.

68902407





## Försäkringsbesiktning

---

### Övre plan / Sovrum 2



Rörkopplingar saknar vattentät botten.

En sådan koppling bör ha en vattentät botten och vara försedd med skvallerrör. När det saknas ökar risken för att ett läckage inte upptäcks i tid. Det kan leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner.

Förslagsvis kan ett vattenlarm installeras i utrymmet för att underlätta upptäckten av eventuella läckage.



---

### Övre plan / Dusch/Toalett



Inget att notera.

---

### Övre plan / Sovrum 3



Inget att notera.

Med vänliga hälsningar  
Anticimex

Tobias Larsson  
Namn

Göteborg  
Kontor

2025-03-21  
Datum

68902407



## Försäkringsbesiktning

### Vad man kan förvänta sig av ett hus

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

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

### Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

<b>Anlöpta/Anlöpning</b>	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
<b>Bjälklag</b>	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
<b>Blindbotten</b>	Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.
<b>Boardskivor</b>	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
<b>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 golvsiktor 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 golvvärmslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.
<b>Kryppgrund</b>	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast kryppbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).
<b>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 värmeisoleringssegenskaper. 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.
<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. Inngolvet 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.

68902407



## Försäkringsbesiktning

<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 källaryttermvägg.
<b>Yttertakspanel/ underlagstak</b>	Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.

68902407



# 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 besiktningssprotokollet

Besiktningssprotokollet upprättas av Anticimex Försäkringar AB.

Rätt till besiktningssprotokollet 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 besiktningssgenomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningssgenomgång går besiktningsteknikern igenom besiktningssprotokollet 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 aktuell 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 besiktningssprotokollet. Besiktningssuppdraget är slutfört när besiktningssprotokollet 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 besiktningssprotokollet.

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 vattensador. I besiktningssprotokollet 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 besiktningssprotokollet. 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 väggstyllarna.

68902407





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

\*En invändig okulär besiktning görs dock för att upptäcka för en lekman uppenbara skador/ brister, se ovan under Bedömning av installationer. *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 provhålltagning i byggnaden.
- Att fastighetsägaren lämnar uppgifter om tidigare skador eller om misstanke finns om fukt, röta, mögel, skadeinsekter eller vattenskadorna. Fastighetsägaren ska också upplysa om andra omständigheter som kan ha betydelse för besiktningen.
- Att fastighetsägaren 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.

### 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.

68902407



## Försäkringsbesiktning

### Ansvar

För att protokollet ska få användas i annat syfte eller av en annan person, än vad som framgår under rubrikerna Syfte och Vem har rätt till besiktningsprotokollet, så måste Anticimex godkänna detta skriftligen. I annat fall tar Anticimex inget ansvar för protokollets innehåll. Om uppdragsgivaren eller annan som har rätt till besiktningsprotokollet menar att annan information framkommit muntligen än vad som framgår av besiktningsprotokollet så ska 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 [gdpr@anticimex.se](mailto: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).

68902407



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.