

# Besiktningssprotokoll

Försäkringsbesiktning för Anticimex Säljarsförsäkrat



## Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Horna 3:119	
Fastighetsadress: Vannebergavägen 23	
Postnummer: 296 33	Ort: Åhus

## Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2024-06-26	Protokollnummer: 68354360
Temperatur: 20 °C	Väderlek: Klart
Tekniker: Joakim Jeppsson	
E-post: joakim.jeppsson@Anticimex.se	
Kontor: Kristianstad	
Närvarande: En av dödsbodelägarna Matilda Andersson, Mårtensson Mäklare Kristian Fridlund, Energibolaget (var delvis med under besiktningen)	

## Försäkringsbesiktning



### Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

På Vannebergavägen 23 i Åhus finner vi detta rejält byggda och trevliga 1-plans hus som byggdes 1970.

Vad kan ni förvänta er av ett äldre hus? 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.

Fastighetsägaren har genom åren utfört en del renoveringar och förbättringar på huset. Bland de senare renoveringarna som utförts är yttertaket på det ursprungliga bostadshuset samt garaget. Även flertalet fönster på den ursprungliga delen har bytts ut 2001. Huset är byggt med en lättbetongstomme (förutom tillbyggnaden), vilket är bra ur fuktsynpunkt.

Precis som för alla hus finns saker som är bra att vara medveten om samt att åtgärda. Utvändigt är det tid för målning/underhåll på de äldre fönstren samt på delar av fasadpanelen. Invändigt är våtutrymmena äldre och tvättstugan rekommenderas att renoveras. Det är också viktigt att känna till de noteringar som gjordes kring golv/syllkonstruktionen i den tillbyggda delen.

Mer om de noteringar som gjordes vid besiktningstillfället finns att läsa vidare om i protokollet.

Det är viktigt att läsa protokollet i sin helhet och att förstå innebörden av det. Har ni frågor om protokollet är ni välkomna att kontakta Anticimex kundservice på telefonnummer: 044-790 64 40 och boka en tid så ringer jag upp er eller kontakta mig på: [joakim.jeppsson@anticimex.se](mailto:joakim.jeppsson@anticimex.se)

Med vänlig hälsning

Joakim Jeppsson, Besiktningstekniker Anticimex Kristianstad

# 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: 1970	Fönster: 3-glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: 1980: Bygdes huset till mot nordväst	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan	Värmesystem: Jordvärme (även med elpatron) med vattenburet system via radiatorer
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, med råspont, underlagspapp, läkt och betongpannor. På den tillbyggda delen är det sadeltak som är klätt med papp.	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark
Stomme, material: Lättbetong i den ursprungliga delen. Den tillbyggda delen har trästomme	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Puts och träpanel	Garage: Vidbyggt garage som är grundlagt på en betongplatta på mark. Stommen är utav lättbetong och fasaden består av puts och träpanel. Sadeltak med råspont, underlagspapp, läkt och betongpannor.

#### Övrigt:

Observera att utvändiga noteringar för bostadshuset/tillbyggnaden även omfattar det vidbyggda garaget.

# Försäkringsbesiktning

## Besiktningens utlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Närvarande dödsbodelägare lämnade följande uppgifter:

- Fastighetsägaren (dödsbo sedan december 2023) har ägt fastigheten sedan 1970.
- 1980: Utfördes en tillbyggnad av huset mot nordväst. Denna del är grundlagd på en betongplatta på mark och stommen är utav trä.
- 1988: Renoverades köket.
- 1990: Renoverades badrummet (oklart vem som utfört denna renovering).
- 1999: Installerades en ny värmepanna. Observera att husets värmesystem inte omfattas av besiktningen.
- 2000: Utfördes en resning av takkonstruktionen på den tillbyggda delen. Innan fanns det ett låglutande tak på denna del, men detta ersattes med ett sadeltak med papp på.
- 2001: Byttes fönster på den ursprungliga delen av bostadshuset.
- 2021:
  - Upptäcktes läckage genom yttertaket på den ursprungliga delen av huset (kan se spår efter detta i sovrummet mot norr). Detta ledde till att yttertaket på den ursprungliga bostadsdelen samt på garaget renoverades med ny underlagspapp, läkt, betongpannor och plåtdetaljer. Arbetet utfördes utav Åhus Ventilation & Byggplåt AB.
  - Byttes fasadpanelen på gavelspetsar på det ursprungliga bostadshuset och garaget samt på delar av fasaden på tillbyggnaden. Arbetet utfördes utav Åhus Ventilation & Byggplåt AB.

El: Jordfelsbrytare finns inte.

Eldstad: Oklart när denna sotades senast. Har man för avsikt att använda eldstaden, rekommenderas att en sotare kontaktas för vidare kontroll och sotning.

Huset har varit obebott sedan december 2023. Under vintern har det varit uppvärmt till normal rumstemperatur.

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

---

#### Utvändigt / Markförhållanden



Marken lutar bitvis mot huset.

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

## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Sockel



Färg/putssläpp finns på delar av sockeln.

Detta bedöms inte ha lett till några bakomvarande skador och är mer en estetisk notering.



### Utvändigt / Fasad



Sprickor finns på den putsade fasaden.

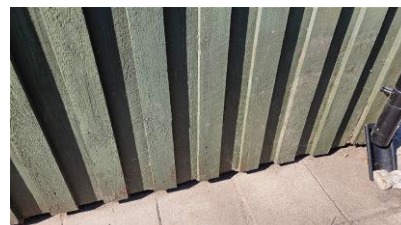
Detta bedöms inte ha lett till några bakomvarande skador och det är vanligt förekommande med mindre sprickbildningar i denna typ av putsfasad/lättbetongstomme.



Fasadpanelen är i behov av målning/underhåll. En del panelbrädor har även mindre rötskador.

Detta gäller främst på den tillbyggda delen samt på delar av träfasaden på bostadshuset.

Fasadbeklädnad och träkonstruktioner där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga. För att öka livslängden på fasadbeklädnaden rekommenderas målning och underhåll. I samband med ommålning rekommenderas att de rötskadade panelbrädorna byts ut.

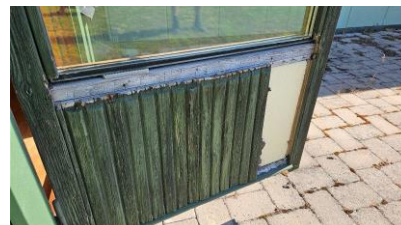


### Utvändigt / Dörrar




Altandörren från allrummet i den tillbyggda delen är i dåligt skick och behöver bytas.

Vi rekommenderar att en ny altandörr monteras, vid osäkerhet rekommenderas att en fackman kontaktas.

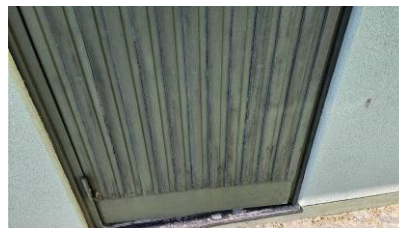


## Försäkringsbesiktning


 Dörrar/port (dock ej dörren vid groventrén) är i behov av målning/underhåll/renovering.

Dörrar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

För att öka livslängden på dörrar/port rekommenderas målning och underhåll.



### Utvändigt / Fönster

 - Fönster är i behov av målning/underhåll (gäller för de äldre fönstren).

Fönsterbågar och fönsterkarmar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.

Det noterades även en del otätheter mellan fönster/fasad. Detta medför risk för att vatten kan tränga in i otätheterna vilket kan leda till fuktrelaterade skador med tiden.

Vi rekommenderar att otätheterna tätas på lämpligt sätt,


- Isolerglas är äldre (gäller inte de fönster som byttes 2001).

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

Skulle missfärgningar uppstå är detta till största del en estetisk skada.



### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör

 Stuprör på tillbyggnaden är inte anslutet till markledning.

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

Det viktigaste är att man leder bort vattnet från huset på bästa sätt.



### Utvändigt / Tak

Yttertaken har besiktigats från marken samt från takfot och från taket på den tillbyggda delen.

Från dessa platser noterades:

## Försäkringsbesiktning



Ursprungligt bostadshus samt garage:

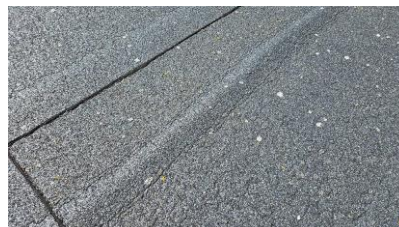
Inget att notera.



Tillbyggnad:

Takpappen är äldre.

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.



### Utvändigt / Vind (ursprungligt bostadshus)



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

Det noterades även en del fuktfläckar på råsponten, dessa bedöms dock ha uppstått innan takrenoveringen utfördes 2021.

Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 8,0% och risk för mikrobiella skador föreligger vid en fuktkvot som överstiger 17% i furuvirke.

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

För att komma tillrätta med detta kan 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 oppvärmda vindsutrymmen för tips och råd.



På gavlar där tillbyggnaden samt garaget ansluter mot bostadshuset kunde dagsljus ses vid plåtdetaljer.

Detta innebär att otätheter finns i anslutningarna, vilket kan leda till fuktrelaterade skador om vatten läcker in.

Vi rekommenderar att plåtarna åtgärdas på ett fackmässigt sätt så att de blir täta.





## Försäkringsbesiktning

---

### Utvändigt / Vind (garage)



Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes. Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 7,9%.

### Utvändigt / Vind (tillbyggnad)



Vindsutrymmet har inte kunnat besiktas eftersom inspektionslucka saknas.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när en inspektionslucka installerats.

### Hela huset / Allmänt

Ventilationen i huset behöver förbättras.

Läs vidare om detta under punkten - Utvändigt Vind (ursprungligt bostadshus) samt i bifogat faktablad.



Husets rör- /avlopp- /värmeledningssystem sam elsystem är äldre.

Detta behöver inte betyda att systemen har några allvarliga brister, men äldre rör- /avlopp- /värmeledningssystem sam elsystem kan ha nedsatt funktion/brister på grund av sin ålder, vilket i värsta fall kan leda till läckage, brand och personsador.

Bland annat noterades blandade eluttag i köket samt att jordfelsbrytare inte finns. Det noterades även korrosion på rörkopplingar i huset samt ett mindre läckage från en ventil vid värmepannan.

Vi rekommenderar att fackmän kontaktas för att kontrollera husets rör- /avlopp- /värmeledningssystem och elsystem samt för att hjälpa er med eventuella åtgärder. Observera att ingen besiktning av dessa system har ingått i uppdraget.

## Försäkringsbesiktning



Äldre fuktfläckar noterades i en del rum vid besiktningstillfället.

Bland annat finns en fuktfläck i fönstersmygen i köket, fuktfläck finns på golv/vägg i passagen, fuktfläckar finns på golvet i allrummet samt noterades fuktfläckar i taket i sovrummet mot norr (i den ursprungliga delen).

Inga förhöjda fuktvärden indikerades på dessa fläckar vid besiktningstillfället och de bedöms som äldre skador. Fläckarna på golvet i allrummet kommer troligtvis från krukväxter. Det finns även en del sprickbildningar i golvet i allrummet, detta är mer en estetisk skada. Fuktfläckarna på golv/vägg i passagen beror troligtvis på att man spillt något på golvet och fläckarna i taket i sovrummet mot norr är sedan takläggaget upptäcktes, innan takreoveringen utfördes.

Detta kommer inte att nämnas vidare i protokollet för respektive utrymmen.



### Entréplan / Entréhall / Vardagsrum



Inget att notera.

### Entréplan / Toalett



Toaletten har äldre yt-/tätskikt.

Det noterades även fuktfläck på väggen under handfatets avlopp. Inga förhöjda fuktvärden indikerades på denna fläck vid besiktningstillfället och inget läckage kunde ses. Observera dock noteringen under punkten - Hela huset Allmänt, om att rörsystemen i huset är äldre.

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

Risken för skador bedöms som mindre i detta utrymme, eftersom man normalt sätt inte vattenbegjuter golvytan i utrymmet.



68354360

## Försäkringsbesiktning

Fuktindikering kunde inte genomföras eftersom huset varit obott under en längre tid.

### Entréplan / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänkskåp- samt under kyl/frys.

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

För att upptäcka eventuella läckage rekommenderas att fuktskydd monteras.

Vi rekommenderar även att avloppsslangen till diskmaskinen fästs upp på ett fackmässigt sätt i avlastningsbygel, för att minska risken för läckage.



### Entréplan / Groventré / Tvättstuga



Utrymmet är äldre och har passerat tiden för sin tekniska livslängd.

Det noterades även att golvmattan har släppt vid golvbrunnen.

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

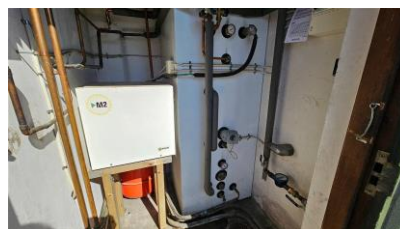


### Entréplan / Pannrum

Läckage noterades från en ventil på pannan.

Läs vidare om detta under punkten - Hela huset Allmänt.

I övrigt inget att notera.



## Försäkringsbesiktning

### Entréplan / Badrum



Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.

Det noterades även att golvlutning mot golvbrunnen är bristfälligt samt att det finns ett fönster vid plats för duschen. Dessa delar skyddas idag mot vattenbegjutning av befintlig duschkabin.

Rörgenomföringar finns i golv. Detta var tillåtet vid tidpunkten då badrummet senast renoverades, dock är det inte godkänt vid en framtida renovering av utrymmet, enligt nu gällande branschregler.

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

Ovanstående noteringar innebär att det börjar bli tid för en renovering av utrymmet.



Golvbrunnen under duschkabinen är inte besiktningsbar.

För att kunna kontrollera och bedöma golvbrunnen måste den vara tillgänglig och rengjord.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när golvbrunnen är tillgänglig och rengjord.

Fuktindikering kunde inte genomföras eftersom huset varit obebott under en längre tid.

### Entréplan / Sovrum väst



Inget att notera.


### Entréplan / Passage

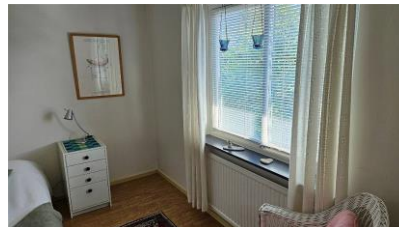


Inget att notera.


## Försäkringsbesiktning

### Entréplan / Sovrum norr

 Inget att notera.



### Entréplan (tillbyggnad) / Allmänt (hela den tillbyggda delen)

 Kontroll av golvkonstruktion och syllkonstruktion.

Den tillbyggda delen är grundlagt på en betongplatta på mark med ett ovanliggande flytande golv med cellplastisolering. Denna typ av grundkonstruktion drabbas ibland av fukt/luftsador samt finns risk att syllkonstruktionen drabbas av skador exempelvis om fuktskydd under syllar är felaktigt monterade eller saknas.


Provhål har gjorts i golvet i klädkammaren, mot den nordöstra delen. Golvets uppbyggnad är: golvbeläggning, spånskiva, cellplast och betongplatta. I provhålet upplevdes en avvikande lukt (främst mikrobiell) och angrepp av myror kunde även noteras. I ytterväggssylen som nåddes från detta provhål uppmättes förhöjda fuktvärden. Fuktkvoten uppmättes till 18,2%. Det går inte att konstatera om syllen är träskyddsbehandlad eller hur fuktskyddet är monterat då detta kommer att kräva större förstörande ingrepp.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att kontrollera orsak och omfattning av den avvikande lukt och förhöjda fuktvärden som finns i golvkonstruktionen och syllkonstruktionen.

Det är viktigt att tänka på att denna rekommendation gäller för hela golvkonstruktionen och syllkonstruktionen (både innerväggar och ytterväggar) i den tillbyggda delen.



### Entréplan (tillbyggnad) / Allrum

 Inget att notera.



## Försäkringsbesiktning

### Entréplan (tillbyggnad) / Sovrum nordväst



Inget att notera.

### Entréplan (tillbyggnad) / Sovrum norr



Ojämnheter finns på golvet.

Under golvmattan kunde man se rikligt med "spån" från golvmatta/lim" som troligtvis bildat högar på vissa delar under mattan. Detta bedöms mer som en estetisk notering.



### Entréplan (tillbyggnad) / Klädkammare

I detta utrymme utfördes kontroll av golv/syllkonstruktionen.  
Läs vidare om detta under punkten - Entréplan (tillbyggnad) Allmänt.

I övrigt inget att notera.

### Garage invändigt / Garage



Inget att notera.

Med vänliga hälsningar  
Anticimex

Besiktningsteknikers underskrift

Joakim Jeppsson  
Namnförtydligande

Kristianstad  
Kontor

2024-06-26  
Datum

68354360

## 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>Flytande golv</b>	Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvsikvor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.
<b>Fuktkvot (FK)</b>	Fuktkvoten beskriver fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% Fk finns det risk för mikrobiell tillväxt
<b>Kryppgrund</b>	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast kryppbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).
<b>Läkt (strö- och bärläkt)</b>	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
<b>Lättbetong</b>	Ett byggnadsmaterial i forma av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringssegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.
<b>Mikrobiell lukt</b>	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
<b>Mikroorganismer</b>	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
<b>Okulär besiktning</b>	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.
<b>Platta på mark</b>	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. 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 bräddor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.
<b>Syll (syllkonstruktion)</b>	Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.
<b>Taktäckning</b>	Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.
<b>Torpargrund</b>	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför sockeln/grundmuren är oftast inte kryppbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)

68354360

## Försäkringsbesiktning

---

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



# Försäkringsbesiktning

## Besiktningens omfattning

### Syfte

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

### Vem har rätt till besiktningsprotokollet

Besiktningsprotokollet upprättas av Anticimex Försäkringar AB.

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

När säljaren är uppdragsgivare rekommenderar Anticimex köparen att beställa en så kallad 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.

### Vad besiktningsteknikern gör

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

### Upplysningar

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

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar.

### Besiktning

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

### Fuktindikering

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

### Kontroll av konstruktion

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

Kontroll av konstruktion görs på följande ställen där delar av stommen kan vara i kontakt med grundläggningen:  
I byggnader med platta på mark, källare eller suterrängvåning görs normalt minst två kontroller per markplan. Denna kontroll utförs förutsatt att det finns uppreglade eller flytande golv och vid upp- eller utreglade väggar i anslutning till grundkonstruktionen.

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

## Försäkringsbesiktning

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

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

### Gradering av upptäckta brister, risker och skador

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

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

### Bedömning av installationer

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

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

### Bedömning av altaner, uterum och trappor

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

## Undantag och begränsningar

### Anticimex besiktning omfattar inte

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

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

### Uppdragsgivaren ansvarar för

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

### Betalning för försäkringsbesiktning

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

## Försäkringsbesiktning

### Ansvar

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

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

### Reklamationer

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

### Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

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

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

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

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

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.

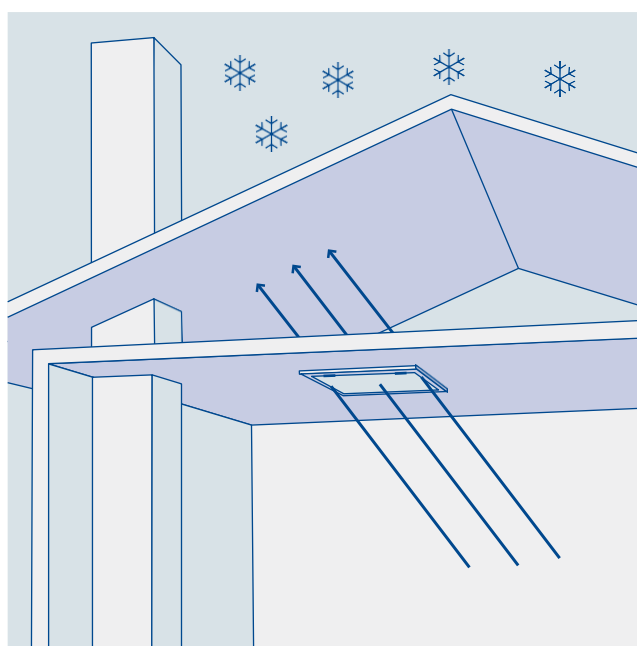
## Kondens kan uppstå i välisolerade vindar

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.