

# Besiktningsprotokoll

Försäkringsbesiktning för Anticimex Säljarförsäkrat



## Fastighetsuppgifter

|                                      |              |
|--------------------------------------|--------------|
| Fastighetsbeteckning:<br>Båtshaken 2 |              |
| Fastighetsadress:<br>Korvettvägen 15 |              |
| Postnummer:<br>296 37                | Ort:<br>Åhus |

## Anticimex uppgifter

|                                                                          |                              |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Besiktningsdatum:<br>2026-03-13                                          | Protokollnummer:<br>69506461 |
| Temperatur:<br>8 °C                                                      | Väderlek:<br>Sol             |
| Tekniker:<br>Arian Nareman                                               |                              |
| E-post:<br>arian.nareman@Anticimex.se                                    |                              |
| Kontor:<br>Kristianstad                                                  |                              |
| Närvarande:<br>Fastighetsägaren<br>Matilda Andersson, Mårtensson Mäklare |                              |

## Försäkringsbesiktning



### Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

På Korvettvägen 15 i Åhus finns detta 1½-plans hus med betongplatta mark, byggt 1979.

Huset har genomgått flertalet renoveringar och förbättringar genom åren. På senare har man t.ex. renoverat taket, utfört underhåll av husets ytskikt, byte av fönster samt installation av solceller. Vid inflytten 2006 renoverades större delen av huset med bland annat renovering av våtutrymmen och kök. Mer om detta finns att läsa om i protokollet.

Alla hus kräver regelbundet underhåll samt att brister och risk för skador kan förekomma. Huset bedöms generellt vara i gott och välbehållt skick men som ny ägare bör man vara medveten om de noteringar som gjorts för huset. Badrum och tvättstuga renoverades 2006, vilket innebär att de börjar komma upp i åren och badrummet på övre plan är sedan byggnationen av huset. Detta innebär att ett renoveringsbehov förekommer på sikt. Vid kontroll av syllarna i huset uppmättes torra fuktvärden, dock inte i garaget. I övrigt bedöms bostaden vara i det skick man kan förvänta sig i förhållande till husets ålder samt till det underhåll som utförts. Mer om de noteringarna som gjordes vid besiktningstillfället finns att läsa vidare i protokollet.

Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet, samt att säkerställa att man förstått innebörden av det som står skrivet. Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderar jag att en besiktningsgenomgång görs. Har ni frågor om protokollet är ni välkomna att kontakta Anticimex kundservice på telefonnummer: 044-790 64 40 och boka in en tid så ringer jag upp. Vid enklare frågor får ni gärna skicka till min mail [arian.nareman@anticimex.se](mailto:arian.nareman@anticimex.se)

69506461

# Försäkringsbesiktning

## Besiktningens graderingar



### Inget att notera

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



### Mindre brister

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



### Risk för skador

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



### Fördjupad undersökning rekommenderas

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



### Förslag på åtgärder

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



### Obesiktigad byggnadsdel

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

## Försäkringsbesiktning



### Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

|                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Byggnadsår:<br>1979                                                                     | Fönster:<br>2/3- glas isolerfönster                                                                                                                                                                                                               |
| Ombyggnad/Tillbyggnad:<br>-                                                             | Ventilation:<br>Mekanisk frånluft (F)                                                                                                                                                                                                             |
| Hustyp, antal våningar:<br>Villa, 1½-plan                                               | Värmesystem:<br>Luft/vattenvärmepump, elektrisk golvvärme, direktverkande el element i kontoret samt kamin.                                                                                                                                       |
| Taktyp, takbeläggning:<br>Sadeltak, träfiberskivor, underlagsduk, läkt och betongpannor | Grundkonstruktion:<br>Betongplatta på mark                                                                                                                                                                                                        |
| Stomme, material:<br>Trä                                                                | Terrängförhållanden:<br>Trädgårdstomt                                                                                                                                                                                                             |
| Fasad:<br>Tegel och träpanel                                                            | Garage:<br>Vidbyggt garage med carport. Garage med betongplatta på mark, väggstomme av trä och låglutande tak med singel. Carport med låglutande plåttak. Observera att noteringarna för garaget samt carporten omfattas i protokollet för huset. |

#### Övrigt:

Jordfelsbrytare finns installerad i huset.  
Kaminen är sotad och godkänd.

Observera att pool, fristående förråd samt växthus ej omfattas av besiktningen.

69506461

# Försäkringsbesiktning

## Besiktningens utlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastighetsägaren har ägt fastigheten sedan 2006 och lämnade följande uppgifter:

- 2006: Totalrenovering av huset, förutom badrummet på övre plan. (Nytt kök, badrum på entréplan, nya innerdörrar, nya ytterdörrar, nya golv, bytt ut flertalet fönster till nya isolerfönster). Våtrumsintyg finns ej för badrum. Detta utfördes av fackmän.
- Bytt golv och målat väggar i kontoret. Eget arbete.
- Stenlagt framsida samt anlagt stenkistor fram. Utfördes av fackman.
- Installation av ny luft/vattenvärmepump. Detta utfördes av Everöds Elbyrå.
- Ny garageport. Utfördes av fackman.
- 2007: Nytt plasttak uterum. Utfördes av fackman.
- 2010: Nytt plasttak carport. Eget arbete.
- 2014: Nya stenkistor bak. Eget arbete.
- Målat insida garage. Eget arbete.
- Nytt trädäck, pool och bevattningssystem. Detta utfördes av fackman och poolen av Poolcity.
- 2016: Målat och bytt golv i uterum. Eget arbete.
- Tapetserat och målat ett sovrummet där nere. Eget arbete.
- 2019: Målat gavelpanelen. Utfördes av Byggtec.
- Nya markiser uppe.. Utfördes av Byggtec.
- Ny plåt på taket och nya fönsterbleck samt nya hängrännor / stuprör. Utfördes av fackman.
- Nya fönster på ovanvåningen. Utfördes av Byggtec.
- Installation av solceller 2019. Utfördes av GoSol
- Renoverat taket på huset, nya takpannor, läkt och underlagsduk. Ursprungliga träfiberskivor har behållits. Detta utfördes av Byggtec.
- Ny frostfri vattenutkastare på carport. Eget arbete.
- 2020: Målat det vita på carporten. Eget arbete.
- 2021: Målat väggar och tak, nytt golv och altandörr vardagsrum nere, nya eluttag och strömbrytare. Detta utfördes av fackmän.
- 2025: Målat väggar i kök, tvättstuga, hall och allrum uppe. Eget arbete.
- Bytt ut dåliga brädor på garaget och därefter målat träkonstruktionerna. Eget arbete.
- Målat plåtar runt garage och carport och uterum. Eget arbete.
- Installerades en laddbox. Utfördes av elektriker.
- 2026: Bytt frånluftsventiler. Eget arbete.

Vid kraftigt regn läcker det in lite vatten längs med kanterna på uterummets tak.

Spricka finns i tegelväggen på ena gaveln. Ökat något i omfattning genom åren. Ska tätas innan försäljning av huset.

Överhettning uppstod i ett eluttag i tvättstugan och förra året byttes detta eluttag ut av elektriker. Man har även säkrat upp elen från 16a till 25A. Detta utfördes av elektriker.

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

#### Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

## Försäkringsbesiktning

---

### Utvändigt / Sockel



Inget att notera.

---

### Utvändigt / Fasad



Mindre rötskador finns vid nedre parti av träpanelen på mot norr.

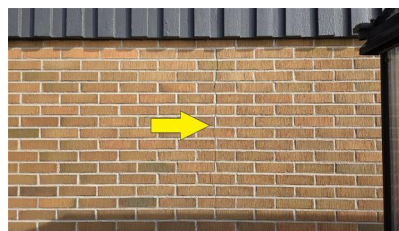
Rekommenderas att rötskadade delar byts ut. Vid osäkerhet kontakta fackman.



- Spricka finns i tegelfasaden mot söder.

Rekommenderas att sprickan tätas på lämpligt vis, för att förhindra fuktinträngning och fuktrelaterade skador i kringliggande konstruktioner som följd. Läs mer om detta under lämnade upplysningar.

Ägaren uppger att detta ska åtgärdas innan försäljning av huset.



---

### Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

---

### Utvändigt / Fönster



Isolerglas på entréplan är äldre.

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

## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Inbyggda hängrännor / stuprör på garaget.

Eftersom vatten från taket avleds med inbyggda hängrännor/invändiga stuprör finns en ökad risk för fuktskador i omkringliggande konstruktioner. Vanliga orsaker till fuktskador är läckage i skarvar på hängrännor och stuprör eller igensatta takbrunnar.

### Utvändigt / Tak



Hustaket besiktigades från takstege, från garagetaket samt från marken. Från dessa platser gjordes inga anmärkningar.



Garagetaket besiktigades från taknivå och följande noteringar gjordes:

Garagetaket är täckt med singel och har därför ej gått att kontrollera i sin helhet. Observera dock att underlagsduken (fuktskyddet) är äldre.

Rekommenderas en kompletterande besiktning när fuktskyddet är åtkomligt för besiktning.



### Utvändigt / Vind



Vid kontroll av konstruktion pånockvinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes. Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 10 %. Risk för mikrobiell tillväxt föreligger vid en fuktkvot över 17 %.



## Försäkringsbesiktning

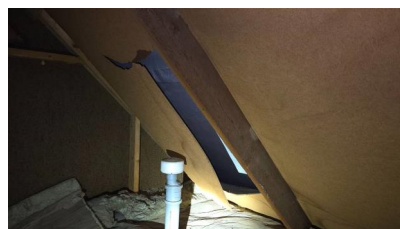


Underlagstaket består av dubbla underlagskikt, underlagsduk och träfiberskivor.

Det noterades äldre fuktfläckar samt missfärgningar på vissa delar av träfiberskivorna samt att enstaka skivor har lossnat. Torra fuktvärden uppmättes i fläckarna vid besiktningstillfället. Noterades även att enstaka spikar har tryckt igenom underlagsduken, närmast luftningsröret. Viktigt är att se till att inte vatten tränger in.

Det ligger ingen råspont under takduken som det vanligtvis brukar göra, men eftersom det finns dubbla lager underlagstak anses risken för fuktskador som mindre. Du bör dock sätta tillbaka eller byta ut de skivor som har lossnat för att taket ska hålla tätt.

- Avluftningen för avloppet avslutas uppe på vinden.  
Rekommenderas att man regelbundet kontrollerar vacuumventilens funktion då en bristfällig vacuumventil riskerar att orsaka fuktrelaterade skador på vinden.



Sidovindarna har ej gått att besiktiga då luckor ej finns.

Rekommenderas en kompletterande besiktning när luckor öppnats upp.

### Utvändigt / Altan



Inget att notera.

### Utvändigt / Uterum



Uterummets träkonstruktioner har ett behov av målning/underhåll. Rekommenderas målning/underhåll av uterummets träkonstruktioner för att förhindra framtida rötskador samt för att öka livslängden.

Observera även de uppgifter som lämnats av kunden, då det vid häftigt regn och blåst i en viss vinkel, kan trycka in vatten längs med kanterna från taket. Inga pågående fuktskador eller läckage har noterats vid besiktningstillfället. Observera även att plasttaket börjar bli äldre och har en bristfällig taklutning.



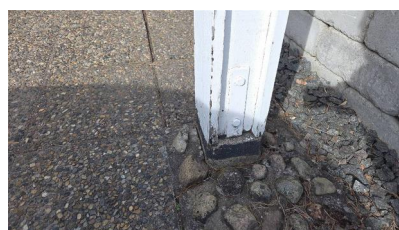
## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Carport



Carportens tak har en bristfällig taklutning, för denna typ av taktäckning och det noterades mindre mängd mossor. Noterades även att taket sitter ihop med ett band, då ägaren uppger att det vid ett tillfälle har lossnat/vikt sig. Efter detta har det ej skett mer.

Målningsbehov förekommer på träkonstruktionerna. Rekommenderas att träkonstruktionerna målas regelbundet för att förhindra framtida rötskador samt för att öka livslängden.



### Allmänt hela huset / Allmänt hela huset



Kontroll av syllkonstruktion utfördes i sovrummet på entréplan, yttervägg och innervägg.

Vid stickprovsmässig kontroll av ytter- och innervägssyll noterades att syllarna var obehandlade och underliggande fuktskydd ej finns. Det uppmättes fuktvärden under kritisk nivå för mikrobiell påväxt och normal lukt upplevdes i både ytter- och innervägssyllar. Fuktkvoten i ytterväggssyllen uppmättes till 7,1 % och i innervägssyllen 7,6 %. Risk för mikrobiell påväxt föreligger vid en fuktkvot över 17 %.

Syllar riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan då det saknas underliggande fuktskydd. Fuktvandring kan ske från marken genom betongen till organiskt material genom så kallad kapillärsugning och diffusion, vilket kan leda till skador med mikrobiell lukt. Om väggssyllarna skulle visa sig vara tryckimpregnerade kan även en avvikande lukt förekomma.



Ojordade eluttag finns i hall och matplats med klinkergolv, samt nära kök (öppen planlösning). Blandade eluttag, jordade och ojordade finns i vardagsrummet.

När man har ojordade eluttag i rum med klinkergolv och i kök samt blandade eluttag i samma rum, finns det en ökad risk för personsador.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.

## Försäkringsbesiktning

### Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

### Entréplan / Badrum



Badrummet börjar bli äldre och följande noteringar gjordes:

- Mindre fogsläpp mellan klinkerplattor vid duschen.
- Anslutningen mellan avloppsrör från golvet och tvättstället sker under golvnivå. Observera att enligt ägaren finns det dubbla ytskikt (mosaikplattor under), vilket innebär att risken för skador bedöms som mindre.
- Dörren placerad nära duschen. Så länge man använder duschdörren minimerar man risken för skador.
- Golvbrunnen placerad för nära vägg.

Ovanstående noteringar innebär att det finns en ökad risk för fuktrelaterade skador i omkringliggande konstruktioner som följd.



Ytlig skada (spricka) på cisternlocket.

Anses vara en estetisk skada.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

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.

### Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

## Försäkringsbesiktning

### Entréplan / Matplats

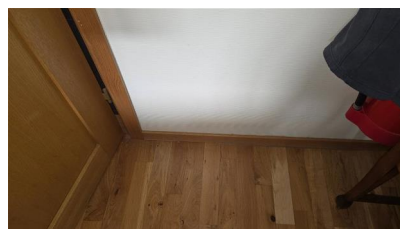


Inget att notera.

### Entréplan / Sovrum

- Här utfördes kontroll av konstruktion.

Läs vidare under "Allmänt hela huset".



### Entréplan / Kök

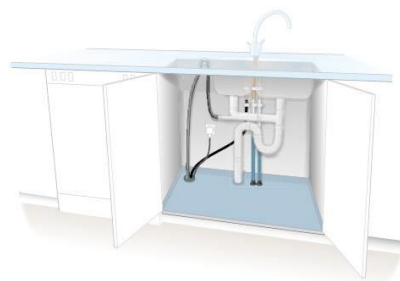
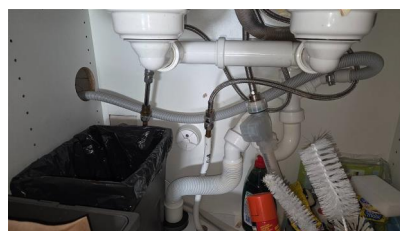


Fuktskydd finns ej i diskbänksskåp samt under kyl/frys, men läckagevarnare finns i skåpet, vilket minskar risken för större fuktskador.

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

- Vattenrör är inte fixerade.

När vattenrör inte är fixerade kan kopplingarna lossna pga. vibrationer med läckage som följd.



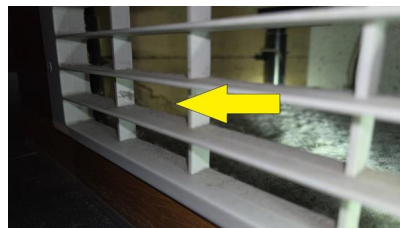
69506461

## Försäkringsbesiktning



Äldre fuktfläck noterades på träskiva under kyl/frys.

Detta bedöms inte ha lett till bakomliggande skador.



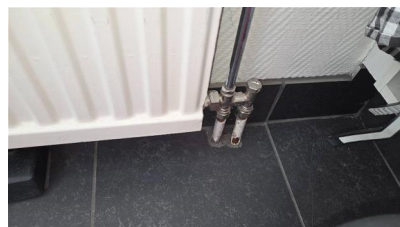
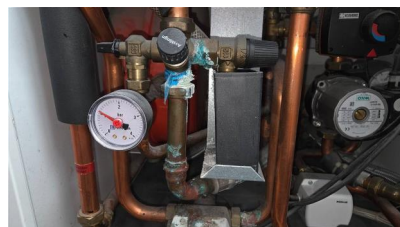
- Vid funktionskontroll av de jordade eluttagen i köket gjordes inga avvikelser. Läs dock vidare under "Allmänt hela huset", då ojordat eluttag finns i närheten av kök (öppen planlösning mot matplatsen).

### Entréplan / Tvättstuga

- Tvättstugan börjar bli äldre och följande noteringar gjordes:

- Golvbrunn placerad för nära vägg.
- Rör genomföringar finns i golvet.
- Ärgad koppling. Håll koll på eventuella läckage.

Läs vidare om vad detta kan innebära under punkten "Entréplan-Badrum".



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

## Försäkringsbesiktning

### Entréplan / Garage



Vid kontroll av ytterväggsyllen i garaget uppmättes förhöjda fuktvärden och en avvikande lukt upplevdes från provhålet samt vid inträde in till garaget. Observera att vid kontrollen av syllarna i kontoret bredvid, uppmättes fuktvärden under gränsvärdet för mikrobiell tillväxt. Noterades att syllarna är träskyddsbehandlade. Fuktkvoten i garagesyllen uppmättes till 18,4 % och i kontoret till 11 %. Risk för mikrobiell tillväxt föreligger vid en fuktkvot över 17 %. Det är delvis förväntat med något förhöjda fuktvärden i syllar i ouppvärmda garage.



För att kontrollera orsak och omfattning av de förhöjda fuktvärden som uppmättes samt den avvikande lukten som upplevdes i syllarna samt vid inträde in till garaget rekommenderas en fördjupad undersökning. Observera att denna rekommendation gäller för hela syllkonstruktionen i både garage och kontor.

### Entréplan / Kontor

- Läs om kontroll av syllkonstruktion under punkten "Garage".



### Övre plan / Allrum



Inget att notera.

### Övre plan / Sovrum sydväst



Inget att notera.

### Övre plan / Sovrum sydöst



Inget att notera.

## Försäkringsbesiktning

---

### Övre plan / Sovrum norr



Inget att notera.

---

### Övre plan / Badrum



Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt och har passerat tiden för sin tekniska livslängd.

Det noterades bland annat att fönster är placerat i duschzon, vattenansamling punktvis på golvet runt golvbrunnen samt rör genomföringar i golv. Observera att handdukstork samt eluttag ej fungerar.

Renovering av utrymmet rekommenderas. Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för en renovering. I samband med renoveringen bör omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följdskador. Vid renoveringen rekommenderas att man följer dagens gällande branschregler.



Med vänliga hälsningar  
Anticimex

Arian Nareman  
Namn

Kristianstad  
Kontor

2026-03-17  
Datum

69506461

## 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 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. 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 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 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>Kryppgrund</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>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <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.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <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 bräder som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

69506461

## Försäkringsbesiktning

|                                         |                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <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.<br>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 källaryttersvägg.                                                                                                                    |
| <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.                                                       |

# 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. 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 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 luktrelaterade skador. Kontroll av konstruktion kan innebära att provhål behöver utföras.

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

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

Har byggnaden platta på mark utan uppreglade eller flytande golv görs normalt minst två kontroller av 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 besiktnings teknikern 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 besiktnings teknikern 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.

## 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.

### 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 vattenskador. 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 besiktnings tekniker 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 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-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 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.

### 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](https://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).

Här ger vi dig våra rekommendationer avseende tekniska livslängder för det vanliga konstruktions, material och installationer/produkter.

Konstruktioner och material i ett hus har alla olika förväntade tekniska livslängder. Den tekniska livslängden beräknas utifrån ett normalt underhåll, men kan påverkas av många faktorer såsom val av material, utformning, miljö, geografisk zon och andra externa faktorer.

## Invändigt

### Installationer

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Värmepump.....                | 15 |
| Luft/luft värmepump.....      | 10 |
| Varmvattenberedare.....       | 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 |    |

### Våtrummen

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Plastmatta som ytskikt..... | 25 |
| Keramik, äldre.....         | 15 |
| tätskikt före 1995          |    |
| Keramik, modernare.....     | 30 |
| tätskikt efter 1995         |    |
| Vårumstapet.....            | 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.

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.