

## Försäkringsbesiktning



### Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

2 plans hus grundlagt med betongplatta byggt 1976 i normalt skick.

Precis som i de flesta äldre hus finns även i detta ett renoverings/underhållsbehov.

Från besiktningen vill jag särskilt upplysa om följande:

-Äldre plåttak från byggår. Kondensskyddet otätt vid genomföringar. Hål i hatt på plåtstos. Rekommenderar att man åtgärdar brister och håller plåttak och vind under uppsikt vid nederbörd och snösmältning.

-Något bristfällig ventilation i huset. Tecken av detta noterades på kallvinden (luftläckage) och kondens på insida av fönster i ett av sovrummen. Förbättra ventilationen och täta vindsbjälklaget.

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.

Vid enstaka frågor går det bra att kontakta mig mellan 14.00-16.00 på 070-6817206

För fullständig genomgång av besiktning/protokoll bokas detta på 0911-278920 eller [hus.norranorrland@anticimex.se](mailto:hus.norranorrland@anticimex.se)

Mvh Fredrik  
Certifierad Besiktningstekniker Anticimex

**Påpekanden i besiktningsprotokollet som har åtgärdats av säljarna:**

- Plåt monterad runt stos på papptak.
- Skruv åtgärdad på plåttaket.
- Vakuumventil bytt och genomföring tätad.
- Ventiler monterade i fönsterluckor för bättre ventilation.
- Väggtugg som saknade petskydd är utbytt.
- Strömbrytare åtgärdad i klädammaren.

68883994

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

# Försäkringsbesiktning



## Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1976	Fönster: Kopplade 2+1 fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Parhus, 2-plan	Värmesystem: Direktverkande el och braskamin.
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, plåt	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark med underliggande isolering (60 mm isolering under betongplattan enligt byggnadsbeskrivningen).
Konstruktion: Konstruktion: Plåt - läkt - träfiberskiva (masonite) - takstolar.	Konstruktion golv enligt husägare: Yskikt - spånskiva - cellplast - betongplatta - 60 mm underliggande isolering.
Papp på ekonomidelen.	Provhål i golv (för kontroll av konstruktion) ej möjligt pga låg bygghöjd.
Stomme, material: Träregelverk	Ytskikt direkt på betongplatta i del av hus.
Fasad: Stående träpanel	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
	Garage: Vidbyggt garage

Övrigt:

68883994

# Försäkringsbesiktning

## Besiktningens utlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Nuvarande ägare har bott i huset sedan 2016.

Grund: Värmeslinga under ytterväggssyll. Slår aldrig av värmeslingan.

Tak: Papptaket byttes 2019 av takläggare från Kalix (Tobbes Tak). Plåttaket är sedan byggår. Har fuktat igenom plåttak en vår för några år sedan vid snösmältning och stora snömängder på tak.

El: Jfb finns installerad på golvvärmen och utebelysning.

Fasad: Södra gaveln på huvudbyggnaden utbytt 2019. Fasaden målad 2019.

Våtutrymmen: Relax/bastu renoverat 2020.

Tvättstuga renoverad 2019.

Har läckt vatten i dusch/wc på övre plan via skorstensgenomföring. Genomföring i golvet är tätad och skador åtgärdade. Duschen nyttjas enbart som wc.

Skorsten: Skorstenen besiktad utan anmärkningar 2024. Sotas 1 ggr/år.

Övrigt: Nytt kök 2016 i samband med läckage från diskmaskin.

Klinkers med elektrisk golvvärme monterat i hall.

Muntliga upplysningar lämnade av säljare.

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

#### Utvändigt / Markförhållanden



Snötäckta ytor.

Eftersom marken, sockeln och nedre del av fasaden var snötäckt kunde inte en fullständig besiktning av dessa delar genomföras.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när dessa delar är fria från snö.



## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Altan



Altan var snötäckt vid besiktningen.

Då altan var snötäckt vid besiktningstillfället kunde inte besiktning genomföras.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när altan är fri från snö.



### Utvändigt / Sockel

Sockeln dold av snö.

### Utvändigt / Fasad



Fasadpanelen på ekonomidelt mot söder är i behov av målning/underhåll. Enstaka panelbrädor har mindre rötskador.

För att öka livslängden på fasadbeklädnaden rekommenderas målning och underhåll. I samband med ommålning rekommenderas att de rötskadade panelbrädorna byts ut.



### Utvändigt / Dörrar



Fukt trängt in i nedre del av altandörr. Nedre del av skiva på dörr formförändrad av fukt.

Kondens mellan fönster på altandörr.

Kontakta snickare för renovering eller byte av altandörr.



## Försäkringsbesiktning

---



---

### Utvändigt / Fönster



Fönster är i behov av målning/underhåll.  
-Färgflag och kittsprickor noterades på några av fönstren.

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.



Isolerglas 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.

---

### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Inget att notera.

## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Papptak



Otättheter i papptak som är uppvikt på plåtstos. Uppvik av pappen ej skyddat med plåt.

Risk för inträngande nederbörd.

Kontakta plåtslagare.

**Säljarens kommentar:**  
**Plåt monterat runt stos.**



Yttertaket var snötäckt vid besiktningen.

Då yttertaket var snötäckt vid besiktningstillfället kunde inte besiktning av taket genomföras.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när taket är fritt från snö.



### Utvändigt / Kallförråd



Enklare plåttak ovan kallförråd.

- Ståndskiveplåt finns ej.
- Hål i plåt runt regel.
- Skruvar på plåttak lösa.



Rötskada i ändträ på fasad. Stuprör saknas.



68883994

# Försäkringsbesiktning

## Utvändigt / Plåttak



Yttertaket är äldre (från byggår 1976) med en del brister.  
 -Otät hatt på plåtstos.  
 -Skruv som är på väg att lossna noterades.

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

**Säljarens kommentar:**  
**Skruv åtgärdad på plåttaket.**



Yttertaket var snötäckt vid besiktningen.

Då yttertaket var snötäckt vid besiktningstillfället kunde inte en fullständig besiktning av taket genomföras.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när taket är fritt från snö.





## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Vind



Luftläckage från boendemiljön. Mikrobiell påväxt och rimfrost finns fläckvis där luftläckage noterades (främst vid några av takstolarna).

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

Se även notering om ventilation invändigt.



Kondensskyddet otätt vid genomföringar i taket.

När kondensskyddet är bristfälligt finns en ökad risk för fuktskador i de underliggande konstruktionerna.



## Försäkringsbesiktning



Vakuumentilen defekt.

Avloppslukt.

Risk för mikrobiella skador på kallvinden då fukt från avloppssystem läcker ut på kallvinden.

Byt vakuumentil.

**Säljarens kommentar:**

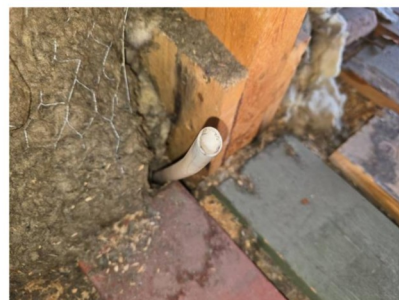
**Vakuumentil bytt och genomföring tätad.**



Luftläckage från boendemiljö via vp-rör.

Is i vp-rör.

Täta vp-rör för att förhindra att fukt droppar in via rör.



Svag kemisk lukt på kallvinden som misstänks komma från gamla impregnerade bräder som förvaras på vindsbjälklaget.

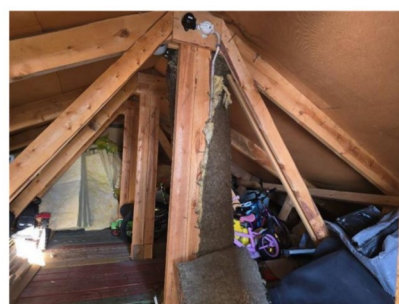
Avlägsna de gamla impregnerade bräderna.

Om lukt fortfarande upplevs efter detta så rekommenderas kontakt med utredare för vidare kontroll.



Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes.

Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 16 %.



## Försäkringsbesiktning

### Hela huset / Allmänt



Allmänventilationen i huset är något bristfällig.

- Friskluftsventiler finns inte i sovrum och sällskapsrum.

- Våtrumsfläktar finns inte i samtliga våtrum.

-Kondens på insida av 1 st fönster i sovrum noterades.

Detta är mycket vanligt, och förekommande i nästan alla äldre hus.

Generellt rekommenderas att friskluftsventiler finns i allmänutrymmen (sovrum/vardagsrum) och att frånluft finns i våtrum och kök.

Friskluftsventiler i vädringsluckor rekommenderas i sovrum/vardagsrum och våtrumsfläkt Pax Calima eller Fresh Intellivent med kontinuerligt lågt grundflöde rekommenderas i våtrum.

Vid osäkerhet eller för vidare rådgivning av husets ventilation rekommenderas kontakt med ventilationsfirma.



**Säljarens kommentar:**  
Ventiler monterade i fönsterluckor för bättre ventilation.

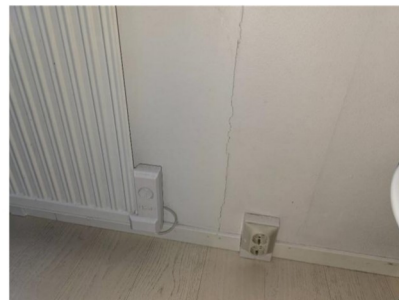


I huset förekommer normalt slitage och mindre brister allmänt så som:

-Rörelsesprickor i skivskarvar i innerväggar.

-Golvknarr (främst på övre plan).

-Slitage på ytskikt och trädetaljer (främst parkettgolv i vardagsrum).



Vägguttag som saknar petskydd noterades i tvättstuga och klädkammare.

Petskydd i vägguttagen ökar elsäkerheten i hemmet.

**Säljarens kommentar:**  
Vägguttag som saknade petskydd är utbytta.



## Försäkringsbesiktning

- ✓ Vid kontroll av väggssyllar uppmättes fuktvärden under kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och normal lukt upplevdes.

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

Den relativa fuktigheten uppmättes till 42-28 %.

Stort provhål i golv för kontroll av golvkonstruktionen ej möjlig pga låg bygghöjd.



### Entréplan / Entréhall

- ✓ Inget att notera.

### Entréplan / Toalett

- ⚠ Tätskikt på golv med uppvik mot vägg och tröskel finns ej i wc.

Detta innebär ökat risk för fuktskador vid ett eventuellt läckage i utrymmet. Vatten kan tränga ner i omkringliggande konstruktioner med fuktrelaterade skador som följd.



- ✓ Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

### Entréplan / Hall

- ✓ Inget att notera.

## Försäkringsbesiktning

---

---

### Entréplan / Kök

- Inget att notera.
- Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

---

### Entréplan / Vardagsrum

- Inget att notera.

---

### Entréplan / Tvättstuga

- Inget att notera.
- Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.
- Funktionskontroll av jordade eluttag.  
Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

---

### Entréplan / Relax rum

- Inget att notera.

---

### Entréplan / Dusch/bastu

- Inget att notera.
- Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

---

### Entréplan / Förråd/utrymme med vvb

- Inget att notera.

## Försäkringsbesiktning


---

### Entréplan / Klädkammare

 Defekt strömbrytare.

**Säljarens kommentar:  
Strömbrytare åtgärdad.**




 Jordfelsbrytare finns inte installerad på hela elanläggningen.

Det finns inget krav att hus byggda före år 2000 ska ha jordfelsbrytare. Jordfelsbrytaren minskar dock risken för personskador och brand orsakade av elanläggningen.


---

### Entréplan / Garage

 Inget att notera.


---

### Övre plan / Trappa

 Inget att notera.

---

### Övre plan / Hall

 Inget att notera.

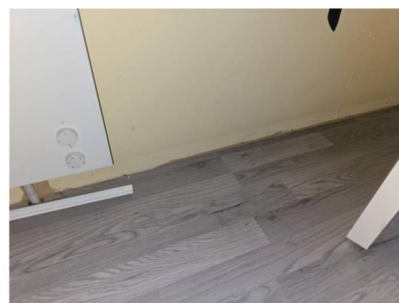
## Försäkringsbesiktning

---

### Övre plan / Förråd



Golvsocklar saknas.



### Övre plan / Sovrum 1



Inget att notera.

### Övre plan / Toalett



Inget att notera.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

### Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.

Med vänliga hälsningar  
Anticimex

Fredrik Sköld  
Namn

Piteå  
Kontor

2025-03-07  
Datum

68883994

## 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. 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 golvskivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.
<b>Fuktkvot (FK)</b>	Fuktkvoten beskriver fukt mängden 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 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. Innergolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.
<b>Relativ fuktighet (RF)</b>	Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur och anges i %. Vid 75% RF finns det risk för mikrobiell tillväxt.
<b>Radon</b>	Osynlig, luktfri radioaktiv gas som bildas då grundämnet radium sönderfaller. Radon kan förekomma i byggnadsmaterial blå lättbetong (blåbetong) eller i marken. Enda sättet att upptäcka radon är att göra en mätning. Blåfärgad lättbetong har använts som byggnadsmaterial från slutet av 1920-talet till slutet av 1970-talet. Radon kan även förekomma i vatten
<b>Råspont</b>	Hyvlade och spontade brädor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.
<b>Syll (syllkonstruktion)</b>	Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.
<b>Taktäckning</b>	Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.



## Försäkringsbesiktning

---

<b>Torpargrund</b>	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför sockeln/grundmuren är oftast inte krypbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)
<b>Tryckimpregnering</b>	Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.
<b>Uppreglat golv</b>	Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.
<b>Utreglad vägg</b>	Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttervägg.
<b>Yttertakspanel/ 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 besiktning genomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktning genomgång 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.

### 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 besiktningsteknikern noteringar om det som har framkommit vid besiktningen. Iakttagelserna graderas efter hur allvarliga bristerna eller skadorna är och om det finns särskilda risker.

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

### Bedömning av installationer

I besiktningsprotokollet noterar besiktningsteknikern för en lekman uppenbara okulära brister/skador i invändiga installationer för ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, murstock och eldstäder. I kök och våtrum görs också stickprovsmässig indikation av skyddsjord. Några andra undersökningar än stickprovsmässig indikationskontroll av skyddsjord i kök och våtrum görs ej, dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet tekniker med särskild behörighet för respektive installation. För en mer omfattande undersökning av installationerna rekommenderar vi att kontakt tas med sakkunnig på respektive område. Bedömningarna och rekommendationerna kan också grunda sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel.

### Bedömning av altaner, uterum och trappor

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

## 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 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 besiktningstekniker 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 besiktningsstillfället. 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 kopplad till en överlåtelseförsäkring kan besiktningsprotokollet delas med både köparen och säljaren i affären, samt med presumtiva köpare. Dina personuppgifter sparas hos oss i 10 år, eller, om uppdraget kopplas till en försäkring, 10 år efter försäkringens upphörande.

Mer information om hur vi behandlar dina personuppgifter, dina rättigheter enligt dataskyddsförordningen och hur du utövar dem finner du på [anticimex.se/integritetspolicy](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).

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.

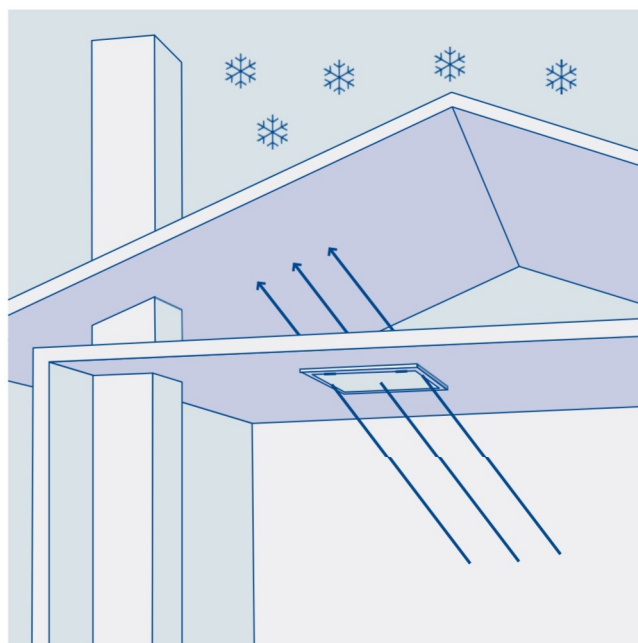
## Kondens kan uppstå i välisolerade vindar

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.

Fig. 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.