

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Bladknoppen 3	
Fastighetsadress: Savstigen 6	
Postnummer: 931 52	Ort: Skellefteå

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2024-05-06	Protokollnummer: 68238425
Temperatur: 4 °C	Väderlek: Molnigt
Tekniker: Erik Marklund	
E-post: erik.marklund@anticimex.se	
Kontor: Piteå	
Närvarande: Dödsbodelägare	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Detta hus är byggt 1982 och är i allmänt bra skick för sin ålder men har en del underhållsbehov.

Inga inläckage upptäcktes vid besiktningstillfället, men husets taktäckning är äldre och löper därmed en högre risk för skador. Som fastighetsägare till detta hus bör man kontinuerligt göra en okulär översyn av taket och byta trasiga takpannor samt rikta upp de som ligger fel. Detta för att minska risken för inläckage fram till omläggning/ombyggnation av takkonstruktionen.

Inga vattenskador upptäcktes vid besiktningstillfället, men husets badrum och tvättstuga är äldre och löper därmed en högre risk för vattenskador. Bland annat har klämringar släppt i golvbrunn samt att tätskikt är bristfälligt på lokala ställen. Har man för avsikt som köpare att nyttja badrummet som våtrum utan en duschkabin bör utrymmet först renoveras.

Huset är grundlagt med en uteluftsventilerad krypgrund. Detta anses ofta vara en riskkonstruktion då den på grund av naturlig fuktpåverkan riskerar att drabbas av fuktskador. Vid kontroll av krypgrundskonstruktionen så uppmättes dock inga förhöjda fuktvärden och en normal lukt upplevdes. Om detta skulle förändras, eller i förebyggande syfte, bör utrymmet göras torrare med hjälp av en krypgrundsavfuktare.

I övrigt är observationerna mestadels underhållsrelaterade. Detta innefattar bland annat att vissa trädetaljer utvändigt bör målas/underhållas, lövsilar bör monteras på vissa stuprör samt att fuktskydd bör monteras under kyl/frys och i diskbänkskåp.

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. Jag rekommenderar att du som köper huset gör en besiktningsgenomgång med oss på Anticimex så du har möjlighet att diskutera hela protokollet och ställa frågor. Har du som spekulant någon enstaka fråga på det som står i protokollet går det bra att ringa, sms: a eller maila.

Erik Marklund, Anticimex.

Tel 070 - 681 05 57. erik.marklund@anticimex.se

Jag nås enklast mellan 14 - 16 tisdagar och torsdagar.

68238425



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.



Obesiktig byggnadsdel

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



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1982	Fönster: 3-glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Mekanisk frånluft i form av centralfläkt • Frånluft kopplad till köksfläkt, badrum, toalett, tvättstuga samt hall i f.d. klädkammare • Friskluftsventiler finns i samtliga sovrum och sällskapsrum
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan	Värmesystem: Fjärrvärme (Radiatorsystem) • Elgolvvärme i entréhall
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, betongpannor • Konstruktion: Takstolar - underlagstak av spontad träpanel - underlagspapp - ströläkt - bärläkt - betongpannor	Grundkonstruktion: Krypgrund • Konstruktion: Mark - plast som ångspärr - grundmurar/plintar/balkar av betong - trossbotten av asfaboard - golvåsar med mellanliggande mineralullsisolering - spånskiva - ytskikt
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Fristående kallgarage med bakomliggande förråd

Övrigt:

Tillgång till vind finns via utvändig lucka på gavelspets mot garagebyggnad. Invändig vindslucka finns men är överisolerad på vindsutrymmet.

Tillgång till krypgrund finns via invändig lucka i golv i hall.

68238425



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Muntliga upplysningar lämnade av närvarande:

Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 1987.

- ca 1990 revs innervägg i klädkammare mot hall för att få en större hall. I samband installerades ett nytt fönster.
- 2005 installerades fjärrvärme.
- ca 2008 målades fasadpanel om utvändigt i egen regi. Färg byttes från orange till rosa ca 1988.
- ca 2014 byttes ytskikt på golv i sovrum, kök och hall. I samband med detta lades klinker och golvvärme i entréhall.
- ca 2021 byttes radiator i vardagsrum. Missfärgningar finns på golvstavar vid rörgenomföringar i golv från före byte av radiator.
- Sommaren 2023 byttes enstaka takpannor då de hade spruckit. Enstaka takläkt noterades något skadad.

Övriga upplysningar:

- Extra takpannor finns i garage.
- Senaste sotning av skorsten är utförd hösten 2023.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Växter/rabatter finns i anslutning till byggnaden, uterum och altan.



Utvändigt / Sockel



Ytliga sprickor och enstaka puts-/färgsläpp finns på sockel.

Utvändigt / Altan



Målning-/underhållsbehov finns på altan.

- Nötskador, torksprickor och färgflag förekommer på trall.
- Delar av altan var snötäckt vid besiktningstillfället.



68238425

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fasad



Lokala torksprickor förekommer i nedre del av fasadpanel.

Utvändigt / Entrébro



Mindre målning-/underhållsbehov finns på entrébro.

- Torksprickor och färgflag förekommer på räcke och träsockel.
- Nötskador förekommer på trall.

Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

Utvändigt / Fönster



Flertal isolerglas är äldre (tillverkade 1982)

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



Lövsilar finns inte på enstaka stuprör.

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

För att hindra stopp i markledning rekommenderas komplettering av lövsilar.



Fals på stuprör vänd mot fasad.

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

68238425



Försäkringsbesiktning



Skräp/mossa finns i hängrännor.



Utvändigt / Tak

Taket är besiktat från mark, från uppställd stege mot takfot och från taksteg.



Yttertaket är äldre.

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



- Mindre mosspåväxt finns på takpannor.
- Takfotsplåt finns inte.
- Enstaka takläktar är skadade. Orsakad av tidigare trasiga takpannor. Se även lämnade upplysningar.
- Vindskivor är i behov av underhåll. Rötskador förekommer på enstaka vindskivor.
- Tätningsband undernockpannor finns inte.
- Upptryckta spiskallar finns pånockpannor.
- Rostangrepp finns på plåtbeslag på centralfläkt.



Utvändigt / Vind



Enstaka äldre getingbon finns på vindsutrymmet.

68238425



Försäkringsbesiktning



Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en 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%.

- Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 8 - 9%.
- Detta varierar dock under året beroende på årstid och utomhusklimat.



Utvändigt / Uterum/Inglasning



- Stuprör är ej anslutet till markledning.
- Takfotsplåt och vindskivsplåt finns inte.
- Målning-/underhållsbehov finns på vindskydd. Torksprickor och färgflag förekommer.



Utvändigt / Krypgrund



Vid kontroll av konstruktionen i krypgrund uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå 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%.

- RF i bjälklag uppmättes till 48% vid 13°C centralt under huset.
- FK i golvåsar uppmättes stickprovvis till 8 - 10%.

Golvbjälklaget ovan den uteluftsventilerade krypgrunden riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta kan i sin tur leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan leda till att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.



68238425



Försäkringsbesiktning



Ångspärr (plast) är trasig på enstaka ställen.



Hela huset / Allmänt



Golvknarr, golvlutningar och tapetsprickor förekommer på lokala ställen.

Entréplan / Entréhall



Missfärgningar finns på tapet samt i tak-/väggvinkel ovan ytterdörr. Torrt vid inspektion.



Entréplan / Hall



Inget att notera.

Entréplan / Toalett



Utrymmet är ej fuktsäkrat.
• Golvbeläggning är ej uppvikt mot tröskel och väggar.

Att utrymmet ej är fuktsäkrat innebär en risk för vattenskador. Vatten kan vid ett läckage rinna ut i angränsande konstruktioner med fukt- och vattenskador som följd.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

68238425



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Badrum



Utrymmet är äldre, har passerat tiden för sin tekniska livslängd och har brister:

- Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.
- Klämring i golvbrunn är lös.
- Golvbeläggningen är något otät lokalt i duschplats nära anslutning till väggbeklädnaden. Bakomliggande väggskiva är något uppsvälld.
- Duschplats är placerad nära fönster.
- Rör genomföringar finns i golv nära duschplats.
- Bristfällig/plan golvutning mot golvbrunn närmast dörr/wc-stol.

Renovering av utrymmet rekommenderas om utrymmet ska nyttjas som våtrum utan duschkabin. Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för en renovering. I samband med renoveringen bör omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följdskador.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 2



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 3



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 4



Inget att notera.

68238425

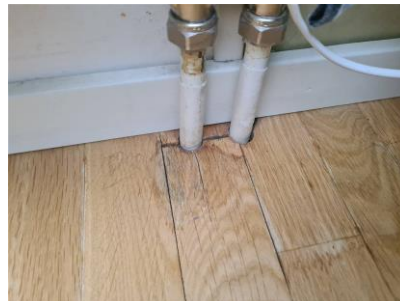


Försäkringsbesiktning

Entréplan / Vardagsrum



Missfärgningar finns på golv under radiatorrör. Torrt vid inspektion. Se även lämnade upplysningar.



Entréplan / Kök



Fuktskydd saknas under kyl/frys och i diskbänkskåp.

Då fuktskydd saknas får vatten det svårare att rinna fram och upptäckas vid eventuellt läckage.

Montera fuktskydd.



Avloppsslang från diskmaskin är ej förankrad i diskbänkskåpets insida.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Tvättstuga



Våtrummet är äldre och har en del brister:

- Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.
- Klämring i golvbrunn är lös.
- Rör-/kabelgenomföringar finns i golv.
- Tätskikt saknas ovan uppgjuten klack.

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.

68238425



Försäkringsbesiktning



Avstängningsventil på vattenmätaren är av bristfällig kvalitet.

Denna modell av avstängningsventil har haft problem där den ärgar loss, vilket kan leda till vattenskador i kringliggande konstruktioner.

Det rekommenderas att rörmokare kontaktas för byte av avstängningsventilerna (vattenmätarkopplet) till godkänd produkt.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

68238425



Försäkringsbesiktning

Byggnadsbeskrivning Garagebyggnad

Byggnadsår: 1982	Fönster: 3-glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdug
Hustyp, antal våningar: Garagebyggnad - enklare standard, 1-plan	Värmesystem: Ej uppvärmt
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, betongpannor • Konstruktion: Takstolar - underlagstak av träfiberskivor - takläkt - betongpannor	Grundkonstruktion: Gjuten betongram med mellanliggande marksten • Konstruktion: Gjuten betongram - inplastad tunnare mineralullsisolering - syllkonstruktion • Mellanväggssyll ligger dikt an markstenar
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Enkelgarage med bakomliggande förråd

Övrigt:

68238425



Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Muntliga upplysningar lämnade av närvarande:

- Inga större ombyggnationer eller renovering är utförda i garaget.
- ca 2008 målades fasadpanel om utvändigt i egen regi.

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

Garagebyggnad utvändigt / Markförhållanden



Växter/rabatter finns i anslutning till byggnaden.

Garagebyggnad utvändigt / Sockel



Inget att notera.

Garagebyggnad utvändigt / Fasad



- Torksprickor och färgsläpp finns i nedre del av fasadpanel.
- Lokal glipa finns mellan fasadbrädor på baksida garagebyggnad.



Garagebyggnad utvändigt / Dörrar/Port



Vipport/garageport.

Vipport av aktuell typ utgör en risk för personskador p.g.a. klämning i fjäder- och länkarmsystem.

68238425



Försäkringsbesiktning



Tröskelbleck under dörr på baksida garagebyggnad lutar fel och är otät vid infästningar.

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



Målning-/underhållsbehov finns på garageport.

- Torksprickor och färgflag förekommer.
- Missfärgningar finns på insida garageport.

Garagebyggnad utvändigt / Fönster



Isolerglas är äldre (tillverkade 1982).

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

Garagebyggnad utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Stuprör är ej anslutet till markledning.

Stuprör som avslutas intill huset (ovan mark) kan medföra en ökad fuktbelastning på grundmur/sockel som i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.



Fals på stuprör vänd mot fasad.

- Lokala frostsprängningar förekommer.

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



Skräp/mossa finns i hängrännor.

68238425



Försäkringsbesiktning

Garagebyggnad utvändigt / Tak

Taket är besiktat från mark och från uppställd stege mot takfot.



Yttertaket är äldre.

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



- Mindre mosspåväxt finns på takpannor.
- Takfotsplåt finns inte.
- Tätningsband undernockpannor finns inte.

Garagebyggnad utvändigt / Vind

Vindsutrymme finns ej p.g.a. att innertak ej är monterat.



Missfärgningar finns på underlagstak på lokala ställen.



Vid kontroll av takstolar uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en 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%.

- Fuktkvoten i takbjälkar uppmättes till 11 - 12%.
- Detta varierar dock under året beroende på årstid och utomhusklimat.



Garagebyggnad utvändigt / Soprum



Mindre färgsläpp och rostangrepp finns på lucka till soprum.

Försäkringsbesiktning

Garagebyggnad invändigt / Allmänt



Golv och väggar är delvis skymda av lösöre och har därför ej kunna besiktigas i sin helhet.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när utrymmet är tillgängligt.



Vid kontroll av syllkonstruktionen 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%.

- FK i ytterväggssyll uppmättes stickprovsvis till 15 - 16%.

Väggssyllar riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan om fuktskyddet är bristfälligt utfört alternativt saknas. Om väggssyllarna är rötskyddsbehandlade kan även en kemisk lukt förekomma.



Missfärgningar finns i nedre del av väggskivor.

Garagebyggnad invändigt / Garage



Synliga delar:
Inget att notera.

Garagebyggnad invändigt / Förråd



Synliga delar:
Inget att notera.

68238425



Försäkringsbesiktning

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Erik Marklund

Besiktningsteknikers underskrift

Erik Marklund
Namnförtydligande

Piteå
Kontor

2024-05-06
Datum

68238425



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. 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

Anlöppta/Anlöpnings	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
Bjälklag	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
Blindbotten	Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.
Boardskivor	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
Dagvattensystem	Ett dagvattensystem med ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör.
Dränering	Dränering ska bestå av dräneringsledning samt ett dränerande material utanför och under grunden. Dräneringen har som funktion att hindra grundvattnet och ytvattnet att komma i kontakt med betongplattan och i förekommande fall även källargrundmuren, se vidare dagvattensystem och källarens utvändiga fuktskydd.
Flytande golv	Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvschivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.
Fuktkvot (FK)	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.
Fördelningsskåp	Fördelningsskåp för golvvärmslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.
Kryppgrund	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).
Källarens utvändiga fuktskydd	Källarens utvändiga fuktskydd består normalt av tre delar. Dagvattensystem, dränering samt fuktskydd. Fuktskyddet kan vara en värmeisolering med dränerande funktion eller en fuktspärri ett vattentätt material.
Läkt (strö- och bärläkt)	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
Lättbetong	Ett byggnadsmaterial i form 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.
Mikrobiell lukt	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
Mikroorganismer	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
Okulär besiktning	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.
Platta på mark	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.
Relativ fuktighet (RF)	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.

68238425



Försäkringsbesiktning

Radon	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
Råspont	Hyvlade och spontade brädor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.
Syll (syllkonstruktion)	Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.
Taktäckning	Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.
Torpargrund	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.)
Tryckimpregnering	Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.
Uppreglat golv	Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.
Utreglad vägg	Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttervägg.
Yttertakspanel/ underlagstak	Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.

68238425



Försäkringsbesiktning

Besiktningens omfattning

Syfte

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

Vem har rätt till besiktningsprotokollet

Besiktningsprotokollet upprättas av Anticimex Försäkringar AB.

Rätt till besiktningsprotokollet har också uppdragsgivaren. När säljaren är uppdragsgivare har också köparen samma rätt till protokollet som säljaren, se även under Ansvar och Reklamation.

När säljaren är uppdragsgivare rekommenderar Anticimex köparen att beställa en så kallad besiktningsgenomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningsgenomgång går besiktningsteknikern igenom besiktningsprotokollet med köparen så att denne får samma information som säljaren fått.

Observera att Anticimex ansvar gäller för en fastighetsöverlåtelse. Om köparen i överlåtelsen i sin tur säljer fastigheten kan aktuellt protokoll inte användas och Anticimex har således inte ansvar för besiktningen mot köpare i senare överlåtelser. Detta protokoll kan endast användas i fastighetsaffär förmedlad av Fastighetsbyrån.

Vad besiktningsteknikern gör

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

Upplysningar

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

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar. Uppgifterna som har lämnats är inte en garanti för att inga fel kan förekomma.

Besiktning

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

Fuktindikering

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

Kontroll av konstruktion

Besiktningen innehåller också en kontroll av konstruktion i syfte att upptäcka fukt- och 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 väggsyllarna.

68238425

Försäkringsbesiktning

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

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

Bedömning av installationer

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

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

Bedömning av altaner, uterum och trappor

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

Gradering av upptäckta brister, risker och skador

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

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

Undantag och begränsningar

Anticimex besiktning omfattar inte

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

*En invändig okulär besiktning görs dock för att upptäcka för en lekman uppenbara skador/ brister, se ovan under Bedömning av installationer. *Observera att krav på ersättning för dolt fel avseende installationer märkta* omfattas av Dolda Fel-Försäkringen. Se försäkringsvillkoren och produktblad på www.fastighetsbyran.se.*

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 bereder Anticimex besiktningstekniker tillträde för undersökning av alla utrymmen i byggnaden och upplyser om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.
- Att fastighetsägaren noggrant efterföljer eventuella instruktioner som meddelas av Anticimex, exempelvis avseende tillhandahållande av godkända stegar, borttagande av lösöre och andra förberedelser för att möjliggöra besiktningen.

Betalning för försäkringsbesiktning

Ersättning för Försäkringsbesiktningen ingår i den premie som faktureras uppdragsgivaren i samband med tecknande av försäkring. Om uppdragsgivaren väljer att inte teckna försäkring efter utförd besiktning men fullföljer försäljningen har Anticimex rätt att fakturera uppdragsgivaren för besiktningen efter gällande prislista. Om en kompletterande besiktning eller en ombesiktning utförs efter beställning av kund kommer även sådan besiktning faktureras separat efter då gällande prislista.

68238425

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 snarast 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-Försäkringen inte tecknas och försäljning inte fullföljs med Fastighetsbyrån ansvarar Anticimex för innehållet i besiktningsprotokollet i enlighet med villkor som levereras separat i samband med fakturering av uppdraget, och under förutsättning att besiktningsuppdraget betalats. För villkor se även www.anticimex.se "Anticimex Överlåtelsebesiktning Nivå 2".

Reklamationer

Vid missnöje med 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. 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.

Besiktningsprotokoll och tecknande av försäkring

För att kunna teckna försäkringen får protokollet vid köpekontraktets undertecknande inte vara äldre än 12 månader. Efter 12 månader krävs att en ombesiktning utförs. Ombesiktningen beställs hos lokalt Anticimexkontor och faktureras separat.

Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

Vi behandlar personuppgifter hänförliga till bland annat 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 därom 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 raderar 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. Läs mer på anticimex.se/personuppgifter. Om du har synpunkter på vår personuppgiftsbehandling kan du kontakta oss eller inge klagomål till Datainspektionen.

68238425