

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Nordanbo 3	
Fastighetsadress: Kolonigatan 9	
Postnummer: 932 33	Ort: Skelleftehamn

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2025-02-18	Protokollnummer: 68829966
Temperatur: -5 °C	Väderlek: Halvklart
Tekniker: Erik Marklund	
E-post: erik.marklund@anticimex.se	
Kontor: Piteå	
Närvarande: Fastighetsägare	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Detta hus är byggt 1974 och är i allmänt bra skick för sin ålder. Huset har genomgått större renoveringar 2011 i form av bland annat installation av mekaniskt ventilerade golv samt renovering av tvättstuga, badrum och kök.

Inga större inläckage upptäcktes vid besiktningstillfället, men husets taktäckning är äldre och består av eternitplattor. Det är vanligt att dessa plattor får sprickor och otätheter vid spikar. Detta gick dock ej att kontrollera då taket var snötäckt. Som fastighetsägare till detta hus bör man kontinuerligt göra en okulär översyn av taket och täta otätheter och sprickor. Detta för att minska risken för inläckage fram till omläggning/ombyggnation av takkonstruktionen.

Huset är grundlagt med en betongplatta på mark med syllkonstruktion ovan betongen med mellanliggande övergjutning. Detta anses ofta vara en riskkonstruktion då syllkonstruktionen på grund av naturlig fuktpåverkan kan drabbas av fuktskador. Vid kontroll av syllarna uppmättes dock inga förhöjda fuktvärden och en normal lukt upplevdes från kontrollpunkter och golv-/väggvinklar. I kök, hall, badrum, klädkammare och tvättstuga har övergjutningen tagits bort efter en vattenskada. Grundläggningen under dessa rum består nu av ett mekaniskt ventilerat golv ovan betongplattan. Syftet med denna installation är att hålla betongplattan torr och att hindra eventuell lukt i golvkonstruktionen att nå bostaden. En förutsättning för att installationen skall uppfylla sitt syfte är att fläkten är i kontinuerlig drift samt att tryckförhållandena i bostaden eller golvkonstruktionen inte förändras. Vid kontroll av installationen uppmättes inga förhöjda fuktvärden och en normal lukt upplevdes.

Husets takavvattningsystem (hängrännor, stuprör m.m.) är anslutna till markledning, dock saknas lövsilar på nedre del av stuprör. Detta medför en ökad risk för stopp i markledningar som kan orsaka översvämning i ledningarna. Lövsilar bör därmed monteras för att förhindra stopp i markledningen.

I övrigt är observationerna mestadels underhållsrelaterade. Detta innefattar bland annat att fasadpanelen, fönster och altandörrar bör målas/underhållas samt att fuktskydd bör monteras 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. Om ni vill ha en komplett genomgång av protokollet bokas den via vår kundservice på telefon 075-245 10 00. Har du som spekulant någon enstaka fråga på det som står i protokollet går det bra att ringa, sms: a eller maila mig.

Erik Marklund, Anticimex. Tel 070-681 05 57. erik.marklund@anticimex.se Jag nås enklast mellan 14 - 16 tisdagar och torsdagar.

68829966



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: 1974	Fönster: 2-glas kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Mekanisk frånluft via centralfläkt • Frånluftsventilation kopplad till köksfläkt, badrum, tvättstuga samt klädkammare (f.d. toalett)
Hustyp, antal våningar: Kedjehus, 1-plan	Värmesystem: Direktverkande el (Takvärme)
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, eternitplattor • Konstruktion: Takstolar - underlagstak av träfiberskivor - takläkt - eternitplattor Papp på låglutande pulpettak ovan garagebyggnad samt entréhall	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark med ytskikt ovan övergjutning i vardagsrum, sovrum 1, 2 & 3, köksförråd och hallförråd Mekaniskt ventilerade golv i kök, tvättstuga, hall, badrum och klädkammare enligt: Betong - plastdistanser - träregelkonstruktion med mellanliggande upphängd mineralullsisolering - spånskiva - ytskikt
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Tegel Liggande träpanel på gavelspetsar samt garagebyggnad	Garage: Garage finns i garagebyggnad

Övrigt:

Tillgång till vind finns via invändig lucka i innertak i hallförråd.

68829966



Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Muntliga upplysningar lämnade av säljare:

Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 1997.

- ca 2005 byggdes räcke på altan i egen regi.
- ca 2007 öppnades öppning mellan kök och vardagsrum upp i egen regi.
- ca 2010 byttes garageport i egen regi.
- ca 2011 inträffade ett läckage från köksblandare. Försäkringsbolag reglerade skadan. Kök, tvättstuga, badrum, hall, klädkammare samt entréhall fick följdskador. Ett mekaniskt ventilerat golv installerades i dessa rum (ej entréhall, där gjordes en övergjutning). Utfört av Skellefteå Bygg. Efter detta byggdes kök, badrum och tvättstuga på nytt och f.d. toalett byggdes om till klädkammare (vatten och avloppsrör finns kvar om utrymmet ska nyttjas som toalett igen).
- ca 2018 målades fasadpanel på gavelspets mot framsida samt garagebyggnad i egen regi.
- ca 2019 lades ny papp ovan befintlig ovan garagebyggnad i egen regi. Detta pga mindre inläckage efter snöskottning. Följskador åtgärdade i förråd i form av byte av takskivor i delar av förråd.
- ca 2020 byttes tak i egen regi ovan passage framför entré.
- 2022 byttes centralfläkt då den gamla gick sönder. Byte utfört i egen regi.
- 2023 togs tak mot väst upp och nytt underlagstak monterades i egen regi. Samma takpannor monterades tillbaka.
- 2024 inträffade en vattenskada skada då ett vattenrör frös sönder i garage. Försäkringsbolag reglerade skadan. Dåvarande duschrum i garagebyggnad revs bort och byggdes om till förråd.

Övriga upplysningar:

- Det finns i dagsläget ett mindre inläckage vid takgenomföring för centralfläkt. Nuvarande ägare har försökt tätat inifrån men upplever att det fortfarande droppar när snö tinar bort. Bör ses över utifrån.

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

Utvändigt / Snötäckta ytor



Snötäckta ytor på mark, sockel, hängrännor och nedre delar av fasad.

Eftersom stora delar av den utvändiga besiktningen inte kunnat utföras på grund av snötäckta ytor rekommenderas en kompletterande besiktning när dessa delar är fria från snö.



Utvändigt / Markförhållanden

Se punkt "Utvändigt / Snötäckta ytor".



Försäkringsbesiktning



Mindre mängd växter/rabatter finns i anslutning till byggnaden.



Utvändigt / Sockel

Se punkt "Utvändigt / Snötäckta ytor".

Utvändigt / Fasad

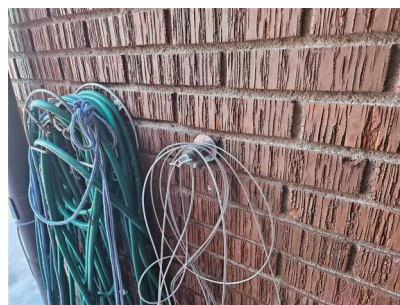
Se punkt "Utvändigt / Snötäckta ytor".



Vattenutkastaren är inte frostsäker.

När vattenutkastaren inte är frostsäker ökar risken för att den ska frysa sönder och orsaka vattenskada.

Byt till självdränerande vattenutkastare vilket innebär att den är frostsäker.



Mindre målning-/underhållsbehov finns på träfasad.

- Torsprickor och färgflag förekommer.



68829966



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Dörrar



Målning-/underhållsbehov finns på altandörrar.

- Kittsprickor, torksprickor och färgflag förekommer på altandörr.



Utvändigt / Fönster



Målning-/underhållsbehov finns på fönster samt trädetaljer runt fönster.

- Kittsprickor, torksprickor och färgflag förekommer.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör

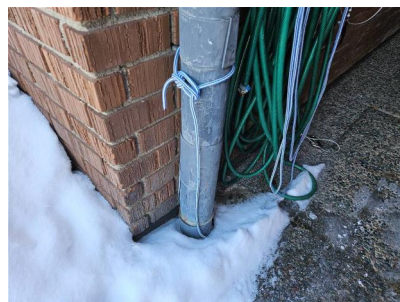
Se punkt "Utvändigt / Snötäckta ytor".



Lövsilar finns inte.

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

För att hindra stopp i markledningar rekommenderas komplettering av lövsilar.



68829966



Försäkringsbesiktning



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 tegelfasaden vid ett eventuellt läckage.



Utvändigt / Tak ovan huvudbyggnad



Yttertaken var snötäckta vid besiktningen.

Då yttertaken var snötäckta vid besiktningstillfället kunde inte besiktning av taken genomföras.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när taken är fria från snö.



Yttertaket består av eternitplattor.

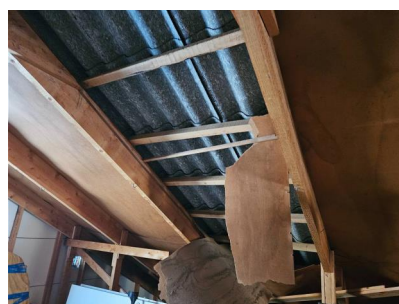
Brister i utvändiga taktäckningen av eternitskivor kan leda till att regn- eller smältvatten tränger ner i underliggande konstruktioner och orsakar mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer).

Utvändigt / Vind (oinredd vind) ovan huvudbyggnad



Underlagstak har släppt från takstolar på lokala ställen.

Kondensvatten kan droppa ned och absorberas i isoleringens översta skikt och torkar då oftast utan att det leder till någon skada. Eftersom ett underlagstak även leder bort vatten från smärre läckage, vid spikhål, skarvar och dylikt, ställs större krav på yttertaketets täthet om underlagstak saknas eller är bristfälligt. När underlagstak saknas eller är bristfälligt finns en ökad risk för fuktskador i de omkringliggande konstruktionerna.



68829966



Försäkringsbesiktning

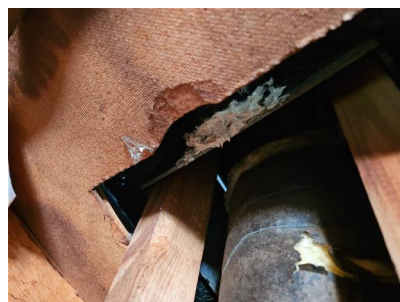


Mindre fuktfläckar noterades på underlagstak.

Detta är vanligt förekommande (normalt) med tanke på att underlagstaket består av träfiberskivor.



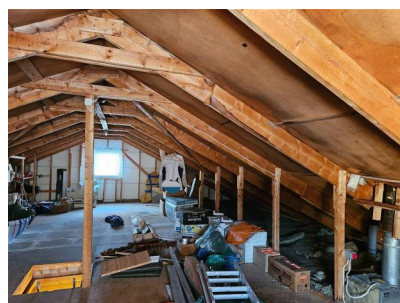
Lokal tätning är utförd vid takgenomföring för centralfläkt. Se även lämnade upplysningar.



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 11 - 13%. Detta varierar dock under året beroende på årstid och utomhusklimat.



Utvändigt / Tak ovan garagebyggnad



Yttertaken var snötäckt vid besiktningen.

Då yttertaken var snötäckt vid besiktningsstillfället kunde inte besiktning av taken genomföras.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när taken är fria från snö.

68829966



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Vind ovan garagebyggnad

Krypbart vindsutrymme finns inte ovan garagebyggnad p.g.a. låglutande pulpettak.

Utvändigt / Uteplats



Mindre målning-/underhållsbehov finns på träkonstruktioner på uteplats.

- Torksprickor och färgflag förekommer på stolpar, räcke, vindskivor m.m.
- Träkonstruktioner avslutas nära/mot mark.
- Växter/rabatter finns i anslutning till uteplatsen.

Entréplan / Allmänt



Golvknarr, golvlutningar och tapetsprickor förekommer på lokala ställen.



Allmänventilationen i huset är något bristfällig

- Tilluftsventiler finns inte i sovrum och sällskapsrum.

Detta är mycket vanligt, och förekommande på nästan alla äldre hus. Generellt rekommenderas att tilluftsventiler finns i allmänutrymmen (sovrum vardagsrum) och att frånluft finns i våtrum och kök.

För vidare rådgivning eller kontroll av husets ventilation rekommenderas kontakt med ventilationsfirma.



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Kontroll av konstruktion



Vid kontroll av konstruktionen i sovrummen och vardagsrummet uppmättes fuktvärden under kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och normal lukt upplevdes.

Grundläggningen består av en betongplatta på mark utan underliggande isolering och med en övergjutning mellan väggsyllarna.

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%.

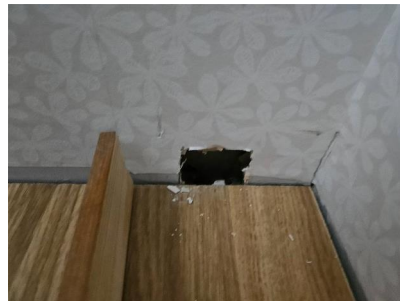
Kontrollpunkt 1 i vardagsrum via provhål i parkettgolv under ytskikt:

- FK i innerväggsyll uppmättes stickprovsvis till 12 - 13%.

Kontrollpunkt 2 (Bild) i sovrum 3 via provhål i vägg nära golv vid ytterväggshörn:

- RF uppmättes till 41% vid 7°C.
- FK i ytterväggsyll uppmättes stickprovsvis till 11 - 12%.

Golvkonstruktion och eventuella väggsyllar riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan om fuktskyddet är bristfälligt utfört alternativt saknas. Fuktvandring kan ske från marken genom betongen till organiskt material genom så kallad kapillärsugning och diffusion, vilket kan leda till skador med lukt av mikrobiell karaktär. Om väggsyllarna är rötskyddsbehandlade kan även en kemisk lukt förekomma.



Undertrycksventilerad golvkonstruktion i kök, hall, badrum, tvättstuga och klädkammare.

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%.

Mät punkt 1 i kök i golv-/väggvinkel mellan köksinredning och dörr mot tvättstuga:

- RF uppmättes till 47% vid 14°C.

Mät punkt 2 i hall via golvventil nära dörr mot sovrum 2:

- RF uppmättes till 38% vid 16°C.

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

Entréplan / Entréhall



Golv är något uppsvällt i skarvar. Upplevs ha uppstått p.g.a. vatten/snö från skor.

68829966



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Hall



En säkringshuv saknas i elcentralen.

Montera säkringshuv i elcentralen.



Jordfelsbrytare finns ej.

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

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.

Entréplan / Klädkammare (f.d. toalett)

Utrymmet nyttjas i dagsläget endast som klädkammare. Vatten- och avloppsrör finns kvar ovan golv.



Golvbeläggningen är otät vid rörgenomföringar.



68829966



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Badrum



Väggbeklädnaden är otät vid rörgenomföring för avlopp från handfat.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

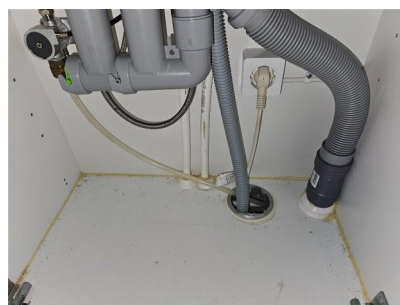
Entréplan / Kök



Fuktskydd finns inte i diskbänksskåp.

Vatten får det svårare att rinna fram och upptäckas vid eventuellt läckage.

Montera fuktskydd.



Sockelskiva framför diskmaskin är något tät mot golv, vatten får det svårare att rinna fram och upptäckas vid eventuellt läckage.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

68829966



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Tvättstuga



Äldre modeller av avstängningskranar på inkommande vattenledning.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Köksförråd



Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 2



Inget att notera.

Entréplan / Hallförråd



Vindslucka är något otät, tätningslister finns inte.

68829966



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Sovrum 3



Inget att notera.

Entréplan / Förråd (garagebyggnad)



Fuktskydd saknas under kyl/frysar.

Montera fuktskydd.



Jordfelsbrytare finns ej.

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

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.

Entréplan / Garage



- Nötskador och ytliga sprickor förekommer på betonggolv.
- Ingen golvbrunn finns i garaget.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Erik Marklund
Namn

Piteå
Kontor

2025-02-18
Datum

68829966



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/Anlöpnig	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 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.
Markplan	Det plan som ligger i kontakt med marken, dvs det nedersta planet i huset.
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.

68829966



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.

68829966



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. Fönster och dörrars öppning- och stängningsfunktion kontrolleras stickprovsmässigt. Utvändiga ytor som fasader och tak besiktigas också. Fasader besiktigas från marken och tak besiktigas från marken eller från uppställd, säkrad och godkänd stege mot takfot eller i de fall det är möjligt på ett säkert sätt från takstege. Besiktningen är huvudsakligen en okulär besiktning där byggnadens skick och funktion kontrolleras. Med okulär besiktning menas det man kan se och känna utan ingrepp i byggnaden.

Fuktindikering

Förutom den okulära besiktningen utför besiktningsteknikern fuktindikering på något eller några ställen i våtrummen för i möjligaste mån upptäcka 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 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 väggsyllarna.

68829966

Försäkringsbesiktning

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

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

Bedömning av installationer

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

Bedömning av altaner, uterum och trappor

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

Gradering av upptäckta brister, risker och skador

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

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

Undantag och begränsningar

Anticimex besiktning omfattar inte

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

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

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 vattenskador. 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.

68829966

Försäkringsbesiktning

Ansvar

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

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

Reklamationer

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

Besiktningsprotokoll och tecknande av försäkring

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

Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

I samband med uppdraget behandlar Anticimex personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar främst in uppgifterna från din mäklare i samband med köp eller försäljning av fastighet, lägenhet eller byggnad. Vi kan också komma att samla in uppgifter direkt från dig.

De uppgifter vi behandlar är namn-, adress- och kontaktuppgifter, personnummer och i vissa fall även uppgifter om vissa ekonomiska förhållanden, t.ex. om en kreditupplysning behöver tas. Om uppdraget beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra uppdraget. Vi samlar även in och behandlar uppgifter om fastigheter, byggnader, verksamheter och andra serviceobjekt.

Ändamålet med vår behandling är att vi ska kunna teckna, fullgöra och administrera avtal i syfte att tillhandahålla våra tjänster till dig. Dina personuppgifter används främst för att boka, genomföra och protokollföra uppdraget. Den rättsliga grunden för behandlingen är att fullgöra avtalet med dig. Dina uppgifter kan även behandlas för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser samt statistik, med grund i Anticimex berättigade intresse.

Uppgifterna vi samlar in är avsedda att i första hand användas av bolag inom Anticimex-gruppen, men personuppgifter kan komma att lämnas ut till andra företag, föreningar och organisationer som Anticimex-gruppen samarbetar med, exempelvis ditt försäkringsbolag, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag. I det fall uppdraget är kopplat till en överlåtelseförsäkring kan besiktningsprotokollet delas med både köparen och säljaren i affären, samt med presumtiva köpare. Dina personuppgifter sparas hos oss i 10 år, eller, om uppdraget kopplas till en försäkring, 10 år efter försäkringens upphörande.

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

68829966

