

Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Myggan 2	
Fastighetsadress: Nyvägen 4	
Postnummer: 291 62	Ort: Kristianstad

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2025-04-07	Protokollnummer: 68935771
Temperatur: 6 °C	Väderlek: Halvklart
Tekniker: Joakim Jeppsson	
E-post: joakim.jeppsson@Anticimex.se	
Kontor: Kristianstad	
Närvarande: En av dödsbodelägarna Erik Rosdahl, Fastighetsbyrån (var delvis med under besiktningen)	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

På Nyvägen 4 i Kristianstad ligger detta 1-plans hus med källare som är byggt 1964.

Vad kan ni förvänta er av ett äldre hus? 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.

Fastighetsägaren (numera dödsbo) har ägt fastigheten sedan huset uppfördes och har tagit väl hand om huset. Dock har inga större renoveringar utförts sedan huset byggdes mer än att yttertaket renoverades omkring 2009-2010 samt har en del fönster bytts ut. Eftersom detta är ett äldre hus finns det givetvis saker som är bra att känna till samt som behöver åtgärdas. Flertalet av dessa noteringar är åldersrelaterade och därför delvis förväntade med tanke på husets ålder.

Husets elsystem och VVS-system är äldre och rekommenderas att kontrolleras vidare av fackmän. Ventilationen i huset bör förbättras för att skapa ett bättre inomhusklimat. I övrigt är det tid för renovering av våtutrymmen samt är det viktigt att känna till de noteringar som finns för en del utrymmen i källaren.

Utvändigt är det tid för målning/underhåll på fönster och dörrar samt bör växtlighet närmst huset och garaget tas bort.

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

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

Med vänlig hälsning

Joakim Jeppsson, Besiktningstekniker Anticimex Region Syd

68935771



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 kryppunder där inspektionssluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1964	Fönster: 3-glas isolerfönster och 2-glas kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan med källare	Värmesystem: Fjärrvärme med vattenburet system via radiatorer
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, med råspont, underlagspapp, läkt och profilplåt	Grundkonstruktion: Källare med mellanbjälklag av lättbetong
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Tegel	Garage: Fristående garage

Övrigt:

68935771



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Närvarande dödsbodelägare lämnade följande uppgifter:

Fastighetsägaren (dödsbo sedan oktober 2024) har ägt fastigheten sedan huset byggdes 1964.

- ca 2006: Byttes fönster på södersida och västra sidan.

- ca 2009-2010: Renoverades yttertak på bostadshuset. Omfattning av denna renovering samt vem som utfört den är okänt.

För mer än 20 år sedan utfördes omdränering runt huset. Omfattning av detta samt vem som utfört det är okänt.

El: Jordfelsbrytare finns installerad.

Huset har varit obebott sedan oktober 2024 och har under vintertid varit uppvärmt till omkring 18°C.

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

Utvändigt / Markförhållanden



- Växter finns i anslutning till byggnaden.

När det finns rabatter och växter nära byggnaden finns risk att fukt stannar kvar i väggarna. Detta kan i sin tur orsaka invändiga fuktskador. Växternas rötter kan också skada grundmuren och sätta dräneringsledningen ur funktion.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.



- Marken lutar bitvis mot huset.

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



- Utvändigt fuktskydd ligger oskyddat ovan mark.

Risk finns att det utvändiga fuktskyddet skadas och funktionen försämras. Det noterades även att den övre listan på fuktskyddet inte är korrekt infräst i grundmuren.



68935771



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Trappor



Sprickor och betongskador finns i källartrappan och tillhörande grundmur.

Detta är mer estetiska skador.



Utvändigt / Sockel



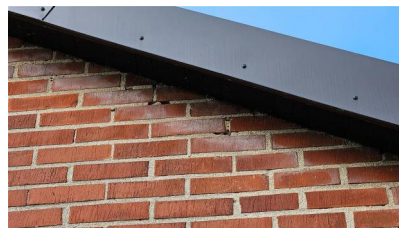
Inget att notera.

Utvändigt / Fasad



Fogsläpp och mindre sprickor finns i tegelfasaden.

Detta bedöms inte ha lett till några bakomvarande skador.



Utvändigt / Dörrar



Dörrar är i varierat behov av målning/underhåll.

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

För att öka livslängden på dörrar rekommenderas målning och underhåll.

Vi rekommenderar även att det kompletteras med tröskelbleck till källardörrens tröskel.



68935771



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fönster



- Fönster är i behov av målning/underhåll. En del fönster är även i behov av justering då de är svåra att öppna/stänga.

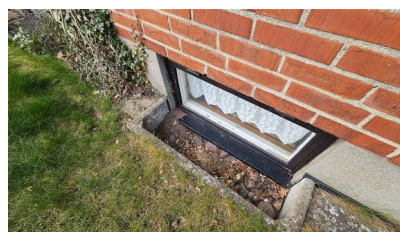
Fönsterbågar och fönsterkarmar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.



- En del av husets källarfönster har ljusbrunnar/ljuskåpar.

Viktigt är att man regelbundet rensar bort skräp/löv/snö från dessa ljusbrunnar, för att minska risken för rötskador på fönster.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Inget att notera.

Utvändigt / Tak



Yttertaket har endast besiktigats från marken eftersom säker uppgång till taket inte finns.

Från marken noterades inga avvikelser.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Vind

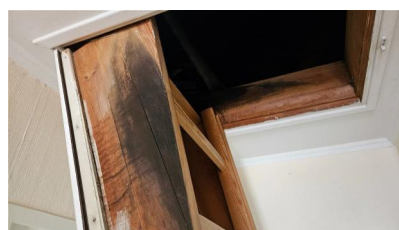
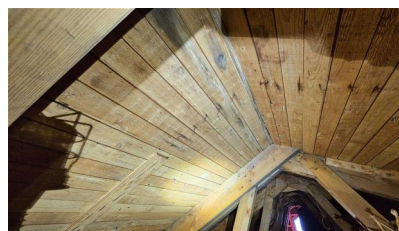


Vid kontroll av vinden har fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt uppmätts, dock finns mindre mängd mikrobiell påväxt på underlagstak samt i vindsluckans konstruktion (vilket delvis är tecken på att vindsluckan är otät).

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

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

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



Fuktfäckor finns på underlagstaket.

Dessa bedöms ha uppkommit innan takomläggningen utfördes. Inga förhöjda fuktvärden uppmättes på fläckarna vid besiktningstillfället.



Hela huset / Allmänt



- Ventilationen fungerar bristfälligt eftersom det bland annat saknas tilluftsventiler i sovrum och vardagsrum samt finns inga mekaniska fläktar i våtutrymmen.

Bristen kan innebära att fukt inte ventileras bort från bostaden. Detta riskerar att skada husets konstruktioner och kan leda till försämrad inomhusmiljö. Observera att besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget.

Vi rekommenderar att en ventilationsexpert kontaktas för att kontrollera husets ventilation samt för att hjälpa er med rätt typ av åtgärder.

68935771



Försäkringsbesiktning



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

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

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

Entréplan / Entré / Hall



Inget att notera.

Entréplan / Kök

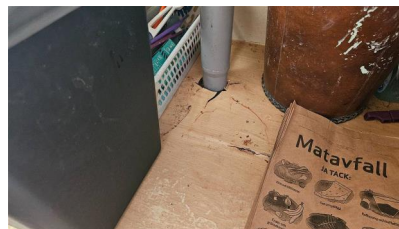


Formförändringar finns i diskbänkskåpets botten.

Orsak till detta är inte känt.

Vi rekommenderar att en fackman kontaktas för att kontrollera orsak och omfattning samt för att hjälpa er med eventuella åtgärder. I samband med detta är det viktigt att omkringliggande konstruktioner kontrolleras för eventuella följskador.

Det rekommenderas även att fuktskydd därefter monteras i diskbänkskåp samt under kyl/frys.



Entréplan / Vardagsrum



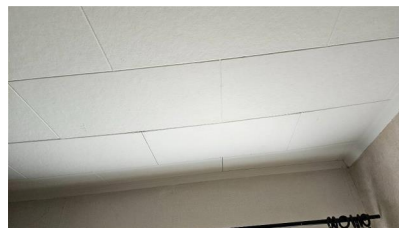
Inget att notera.

Entréplan / Sovrum söder



Takskivor buktar nedåt närmst ytterväggen.

Inga fuktfläckar kunde ses i taket vid besiktningstillfället och troligtvis är nedbuktningen mer en estetisk skada.



68935771



Försäkringsbesiktning

Entréplan / TV-rum

✓ Inget att notera.



Entréplan / Garderob

✓ Inget att notera.

Entréplan / Sovrum nordväst

✓ Inget att notera.

Entréplan / Badrum

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

Renovering av utrymmet rekommenderas. Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för en renovering. I samband med renoveringen bör omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följdskador. Vid en renovering är det viktigt att gällande branschregler efterföljs.



68935771



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Allmänt Hela källaren



I en källare av denna typ finns det alltid en naturlig fuktpåverkan utifrån mot källarens golv samt ytterväggar. Det utvändiga fuktskyddet och dräneringen är äldre vilket innebär att dessa kan ha nedsatt funktion/brister på grund av sin ålder. En del fuktgenomslag kan ses på grundmuren. Det är inte alltid det viktigaste att utföra en omdränering, om man inte upplever stora fuktgenomslag i källaren. Det som är viktigt att tänka på är att undvika organiskt/täta material (trähyllor, trösklar, trägolv, tapeter, linoleum/plastgolv, täta vägg/golvfärger, trälistor m.m) mot källarens ytterväggar samt golv då dessa ytor har en naturlig fuktpåverkan utifrån som kan leda till att avvikande lukt uppstår som kan sprida sig vidare till boendemiljön (observera att avvikande lukt redan upplevs i en del utrymmen).

Det är också viktigt att källaren hålls uppvärmd och eventuellt kan en avfuktare användas för att förbättra klimatet i källaren. De ytskikt som lämpar sig i en källare av denna typ är puts på ytterväggar som målas med lämplig färg (exempelvis silikat) och på golven är det bra om man har rent betonggolv alternativt målat med rätt typ av färg eller beläggning med klinker.

Källarplan / Gillestuga



Utrymmet har påreglade källarväggar och troligtvis ett uppreglat isolerat golv.

Dessa typer av vägg/golvkonstruktioner har en naturlig fuktpåverkan från mark. Detta leder till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som i sin tur leder till att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.

Kontroll av golv/väggkonstruktionen har inte utförts då dödsbodlagaren inte godkänner håltagningar eftersom det innebär förstörande ingrepp. I utrymmet upplevs avvikande lukt (mikrobiell) och det finns även spår av mikrobiella skador samt angrepp av myror i konstruktionerna.

En trolig åtgärd är att man river bort golv och väggkonstruktionen ned till ren betong/puts och därefter återställer utrymmet på ett mer lämpligt och fukttåligt sätt.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att konstatera orsak och omfattning av de skador och avvikande lukt som upplevs samt för att se om följdskador finns.



Källarplan / Hall



Inget att notera.

68935771



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Pannrum



Gjutjärnsbrunnen är rostangripen.

Vi rekommenderar att golvbrunnen byts ut vid en framtida renovering av utrymmet.

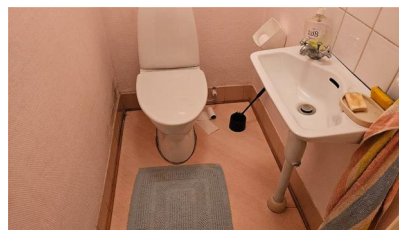
Källarplan / Toalett



Utrymmet är äldre och i behov av renovering.

Det noterades även att golvytskiktet består av en tät plastmatta, vilket inte rekommenderas i en källare av denna typ. I nederkant av väggytan vid WC-stolen finns fuktfläckar/mikrobiella angrepp.

Vi rekommenderar att en fackman kontaktas för att kontrollera orsak och omfattning samt för att hjälpa er med en renovering av utrymmet.



Källarplan / Tvättstuga med dusch



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

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

Vi renovering av detta utrymme rekommenderas att man inte väljer plastmatta (täta material) som ytskikt med tanke på den naturliga fuktpåverkan som finns utifrån.



Källarplan / Torkrum



Utrymmet kunde inte besiktigas då det är fyllt med lösöre.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när utrymmet är tillgängligt.

68935771



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Förråd



Utrymmet kunde inte besiktigas då det är fyllt med lösöre.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när utrymmet är tillgängligt.

Källarplan / Matkällare



Inget att notera.

Källarplan / Hobbyrum



Utrymmet kunde inte besiktigas då det är fyllt med lösöre.

Dock upplevdes en avvikande lukt i utrymmet vid besiktningstillfället och det finns troligtvis en uppreglad och isolerad golvkonstruktion mot betongplattan.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att konstatera orsak och omfattning. I samband med detta är det viktigt att utrymmet kontrolleras i sin helhet.

68935771



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Garage

Byggnadsår: 1964	Fönster: 2-glas kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Garage, 1-plan	Värmesystem: Ej uppvärmt
Taktyp, takbeläggning: Låglutande tak, med papp som taktäckning	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark
Stomme, material: Lättbetong	Terrängförhållanden: ---
Fasad: Tegel och puts	Garage: ---

Övrigt:

Observera att utrymme mellan innertak och yttertak inte går att besiktiga eftersom taket är av parallelltaktyp, vilket innebär att inspekterbart utrymme inte finns.

68935771

Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Inga uppgifter lämnades om garaget.

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

Utvändigt / Markförhållanden



- Växter finns i anslutning till byggnaden.

- Det noterades även att marken bitvis lutar mot byggnaden.

Läs vidare om dessa risker under punkten - Utvändigt Markförhållande (för bostadshuset).



Utvändigt / Sockel



Inget att notera.

Utvändigt / Fasad



Fasaden har inte kunnat besiktigas i sin helhet då det finns mycket växtlighet på fasaden.

Det som kunde noteras är:

- Sprickor, fogsläpp och enstaka tegelsläpp finns.
- Missfärgningar finns på fasaden (algpåväxt).

Detta är mer estetiska noteringar. Vi rekommenderar dock att fasaden tvättas samt att lösa tegelstenar muras fast på lämpligt sätt.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning av fasaden ytorna på fasaden gjorts tillgängliga.




68935771



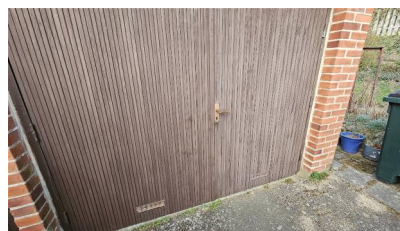
Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Dörrar


 Dörr/portar är i behov av målning/underhåll/renovering.

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

För att öka livslängden på dörr/portar rekommenderas målning, underhåll och renovering.



Utvändigt / Fönster


 Fönster är i behov av målning/underhåll.

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

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.




Utvändigt / Hängrännor / Stuprör

 Lövsil finns inte.

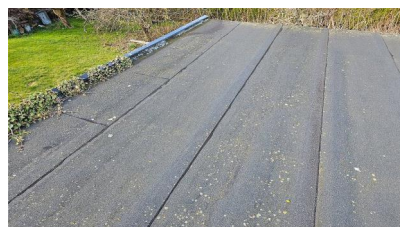
När det saknas lövsil så finns det risk att det blir stopp i dagvattenledningen.

För att hindra stopp i dagvattenledningar rekommenderas komplettering av lövsil.

Utvändigt / Tak

 Takpappen är äldre.

Tätskiktet på ett platt/låglutande tak har enligt vår bedömning en begränsad livslängd. Eftersom takpappen är äldre har det ett minskat motstånd mot vattengenomträngning. Detta i sin tur kan leda till att takkonstruktionen drabbas av fuktskador.



68935771



Försäkringsbesiktning



Träpanelen på taksargen är i dåligt skick och rötskador finns.

Vi rekommenderar att den äldre träpanelen på taksargen rivs bort och ersätts med ny panel.

Vid osäkerhet rekommenderas att en fackman kontaktas för att hjälpa er med rätt typ av åtgärder.



Garage invändigt / Garage



Utrymmet kunde inte besiktigas då det är fyllt med lösöre.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när utrymmet är tillgängligt.

Med vänliga hälsningar

Anticimex

Joakim Jeppsson

Namn

Kristianstad

Kontor

2025-04-07

Datum

68935771



Försäkringsbesiktning

Vad man kan förvänta sig av ett hus

Ett hus kräver kontinuerligt underhåll, då alla byggnadsdelar utsätts för dagligt slitage. De flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador. Lättast att upptäcka är skador i synliga delar som golv- och väggbeklädnader. Även de delar av byggnaden som man inte ser utsätts för dagligt slitage, exempelvis fuktisoleringen mot en källaryttervägg eller en dräneringsledning. Olika typer av fuktpåverkan är det vanligaste problemet. Fuktisolering och en dräneringsledning har en begränsad livslängd. En äldre dräneringsledning eller fuktisolering har normalt utsatts för sådant slitage att man kan förvänta sig att funktionen är nedsatt. En kryppgrund eller en vind utsätts för olika stora fuktbelastningar beroende på årstid, användning och geografi. Detsamma gäller konstruktioner på betongplatta, exempelvis golv i gillestugor.

Tätskiktet i ett våtrum kan vara utformat på olika sätt. Plastmattor på väggar och golv fungerar både som ytskikt och tätskikt. På plastmattor är det relativt enkelt att se om skador eller brister finns. Kaker och klinker fungerar som ytskikt i våtrum och tätskiktet finns under plattorna. Det går därför inte att göra en bedömning av skicket och tätheten hos materialet eller om det saknas tätskikt. Det är viktigt att tätskiktet är rätt monterat. Utföranden som inte är fackmässigt utfört drabbas ofta av skador.

Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

Anlöpta/Anlöpning	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 golvsikvor 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 fuktspärr i 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 värmeisoleringssegenskaper. 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. Inngolvet 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.

68935771



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 källaryttermvägg.
Yttertakspanel/ underlagstak	Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.

68935771



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 aktuell 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 vattensador. 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 väggstyllarna.

68935771



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 Besiktningsens 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 provhålltagning 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.

68935771



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 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. 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).

68935771



Vind – uppvärmt utrymme

Håll utkik efter fukt och mögel på din kalla vind

En vind ska inte släppa in vatten eller för mycket fukt, vare sig inifrån eller utifrån. Därför är det viktigt att inspektera vinden regelbundet.

I äldre hus består vindsutrymmets ventilation av några ventiler i gavlarna och ibland ett öppningsbart fönster. Dessa vindar har dessutom ett vindsbjälklag med en fyllning av sågspån eller kutterspån ovanpå gamla tidningar eller papp.

Trots att denna typ av vindsutrymme får ett fukttillskott via luft från bostaden så skapar detta sällan problem på vinden, om inte produktionen av fukt inomhus är extremt hög. Sågspånet släpper nämligen kontinuerligt igenom värme, vilket innebär att vinden håller en någorlunda jämn temperatur. Tack vare detta klarar sig vinden utan fuktskador.

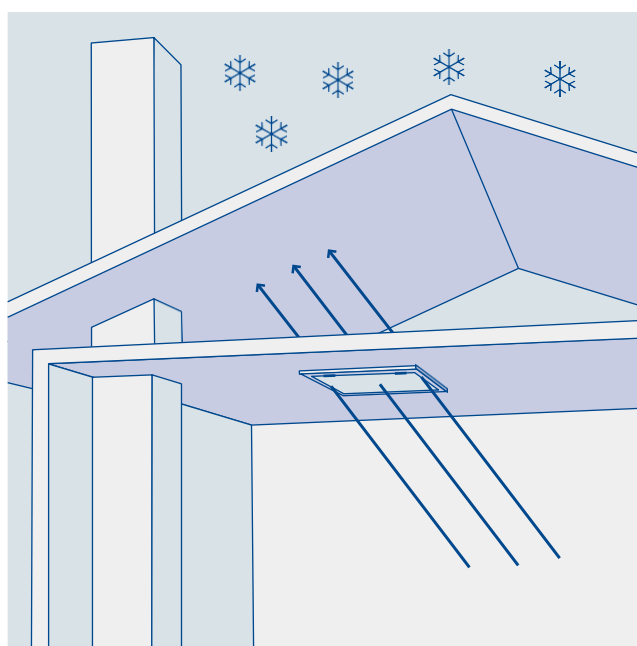
Kondens kan uppstå i välisolerade vindar

På en välisolerad vind i ett nyare hus eller i ett tilläggsisolerat äldre hus kan dock ett litet tillskott av fukt från bostaden orsaka stora problem med mikrobiell påväxt (mögel, bakterier och röta) på yttertakspanelen som följd. Problemen uppstår vintertid, då vinden blir kall och den fuktiga luften når den kalla yttertakspanelen. Kondens skapas, och ibland isbildning, som gör materialet fuktigt.

För att minska fukttillskottet har under många år rekommendationen om att öka vindsventilationen varit vanlig. Detta är dock en tveksam åtgärd, eftersom det är mycket sannolikt att vinden då blir ännu kallare vintertid.

Ventilation i boendemiljön förebygger problem

För att en välisolerad vind ska fungera, krävs i stället att ventilationen i själva bostaden är tillräcklig. Fukttillskottet inne ska vara minimalt samt att vindsbjälklaget är lufttätt, det vill säga, inte släpper igenom luft från bostaden. Självklart är det viktigt att yttertaket också är tätt.



När ett litet tillskott av fuktig luft från bostaden tränger upp, till exempel genom otät vindslucka, till ett uppvärmt, kallt vindsutrymme, kyls luften ned och kondensation kan uppstå. Det kan i sin tur leda till fukt- och mögelskador.

Utg. 2 Design och produktion: www.luxlucid.com

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 (RISE Research Institutes of Sweden).

För mer information om fuktproblem på vinden, kontakta oss på 075-245 10 00.