

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Klätta 1:28	
Fastighetsadress: Västbacken 29	
Postnummer: 457 91	Ort: Tanumshede

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2025-06-17	Protokollnummer: 69076535
Temperatur: 15 °C	Väderlek: Mulet
Tekniker: Tommy Pettersson	
E-post: tommy.pettersson@anticimex.se	
Kontor: Uddevalla	
Närvarande:	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Byggnaden med anor från 1920-talet är enligt min bedömning i ett allmänt normalt bruksskick. Noterade anmärkningar är relativt få, men förväntade med tanke på ålder och byggnadssätt samt viktiga att känna till för att förebygga risken för framtida skador. De viktigaste punkterna enligt mig är tak/murstock och behov av att utöka ventilationen i bo utrymmen.

Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet samt genomföra en besiktningsgenomgång, för att säkerställa att man förstått innebörden av det som står i protokollet. Besiktningsgenomgång bokas via mäklaren, vid enstaka frågor når ni mig på: tommy.pettersson@anticimex.se eller kundtjänst 075-2451000

// Tommy K Pettersson

69076535



Försäkringsbesiktning

Besiktningens graderingar



Inget att notera

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



Mindre brister

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



Risk för skador

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



Fördjupad undersökning rekommenderas

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



Förslag på åtgärder

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



Obesiktigad byggnadsdel

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



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1925	Fönster: 2- och 3-glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: 1983	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 2-plan med delvis källare	Värmesystem: Bergvärmepump kopplat till vattenburna värmekretsen som består av radiatorer. Kompletterande eldstäder båda våningsplan. Duschhörna golvvärme el.
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, rå spont, underlagspapp, läkt och tegelpannor. Längs tillbyggnad bandtäckt plåt och balkong/takterrass med underliggande parallellkonstruktion.	Grundkonstruktion: Ursprungliga källare med grundmurar av natursten invändigt gjuten betongsula, tillbyggd krypgrund, gjuten betongsula ovanliggande grundmurar av murad betong, slammade och putsade, ovanliggande isolerat golvbjälklag, bärlinor, syll består fuktskyddsbehandlat virke, läktad blindbotten asfalt bord skivor. Sluttande markyta av delvis berg i dagen, gjuten betong och makadam/sten. Outgrävd källare finns i anslutning till den ursprungliga delen, där oljecistern finns placerad (denna del är ej besiktningsbar då inspektionslucka saknas).
Stomme, material: Betong / tegel / trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Parkeringsplatser i anslutning till tomten

Övrigt:

- Brandskyddskontroll och sotning ska utföras enligt rutin för ansvarig kommun (utfört 2024).
- Övriga fristående ekonomibyggnader har ingått i uppdraget.

69076535



Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

- Byggnaden har besiktigats av Anticimex tidigare med protokoll nr: 68090153, därifrån har upplysningar hämtats samt via CE-märkning material.

- 1925 Byggs den första delen som har använts till dagvaruhandel
 - 1970 Talet förvärvades fastigheten
 - 1983 Tillbyggnad med kryppgrund utfört (nordöstra gaveln)
 - 2000 Renovering/byte taktäckning balkong/terrass och låglutande sadeltak, bandtäckt plåt
 - 2000 Fasadrenovering med utvändigt tilläggsisolering utfört (cellplast ursprunglig del där betong/tegel stomme finns)
 - 2000 Påbörjades installation isolerfönster och altan/balkongdörr färdigställt 2019
 - 2010 Duschhörna helrenoverad med kakel/klinkers
 - 2010 Bergvärme installerad
- Renoveringar och installationer har utförts av fackman
- Upplysningar / handlingar lämnades muntligt och delvis skriftligt via ombud

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

Utvändigt / Markförhållanden



Växter finns i anslutning till grundmur.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.

Utvändigt / Torpargrund (outgrävd källare)



Denna del av grundläggningen har ej besiktigats då lucka till utrymmet saknas.

Uteluftsventilerade grunder med bjälklag av organiskt material har ofta fuktskador, som kan resultera i mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) och i värsta fall rötskador.

Vi rekommenderar att en fackman/snickare kontaktas för installation av inspektionslucka, lämpliga position bedöms vara ifrån källare/pannrum där tidigare igenmurat fönster finns.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Krypgrund



Vid kontroll av konstruktionen via befintliga öppningar längs syll och golvbjälklaget i krypgrund uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och normal lukt upplevdes.

Längs markytan finns rikligt med organiskt material (byggspill/virke förvarat).

Rötskyddsbehandlat virke förekommer i grunden.

Fuktkvoten uppmättes genom stickprovsmätning längs golvbjälklag och syll mellan 11–13%.

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om fuktkvoten överstiger 17%.

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.

Rötskyddsbehandlat virke kan även avge obehagliga lukter som kan påverka inomhusmiljön. Sådan problematik tilltar med ökade fuktnivåer.

Vi rekommenderar att motåtgärder så som utjämning av mark med makadam/shingel samt att plastning/ångspärr utförs. För minska det naturliga fukttillskottet.



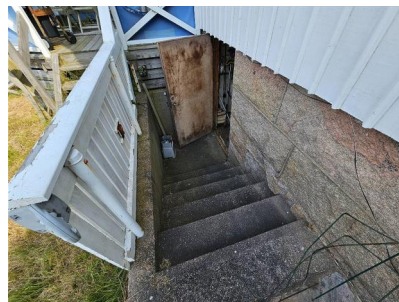
Utvändigt / Källartrapp



Källartrappan är motgjuten mot huset.

Eftersom trappan är motgjuten mot huset finns risk att vatten tränger in i anslutande konstruktioner vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.

Kan med fördel skyddas med ovanliggande takutsprång eller dylikt, lämpligt att utföra vid framtida planerade renoveringar/uppdateringar.



69076535



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Sockel



Avståndet mellan fasadbeklädnaden och marken är inte tillräckligt.

Sprickor och lösa fogar finns längs sockel (främst de äldsta delarna i anslutning till källartrappa).

Noterade brister kan orsaka fuktuppsug i fasad och fuktskador bakomliggande konstruktioner.



Utvändigt / Fasad



Fasadbeklädnaden har färgsläpp och torrsprickor.

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

För att öka livslängden på fasadbeklädnaden rekommenderas målning och underhåll.



69076535



Försäkringsbesiktning

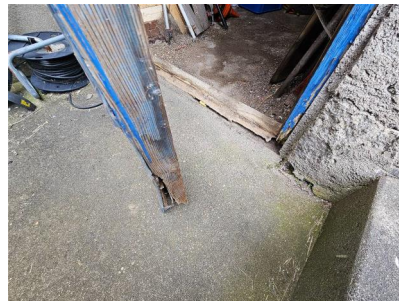
Utvändigt / Dörrar



Dörr till källare och groventré (tillbyggnad) har utvändiga fukt/rötskador samt längs invändig tröskel/fodring.

De upptäckta skadorna kan bero på olika saker, exempelvis bristfälligt underhåll, målning, skruvar och beslag etc.

Vi rekommenderar att en fackman/dörrar kontaktas för kontroll/åtgärd (planerat byte).



Utvändigt / Fönster



Fönsterbleck är otäta vid infästningar.

Eftersom fönsterblecken är otäta finns risk att vatten rinner in i väggen vilket i sin tur kan leda till fuktskador i väggkonstruktionen.



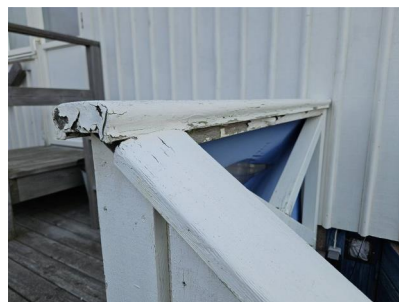
Utvändigt / Altan



Altanräcke är rötskadat.

De upptäckta rötskadorna kan bero på olika saker, exempelvis bristfälligt underhåll och målning. Vilket ökar att risken för att rötskador uppstår.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Hängrännor är skräpfyllda.

Stuprör är bristfälligt anslutet till markledning.

Lövsilar saknas generellt.

Noterade brister medför en ökad fuktbelastning längs grundläggning och sockel som i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.



Utvändigt / Balkong / Takterrass



Balkong/takterrass plåttak/tätskikt under golvtrall är inte besiktningsbart.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning av dessa delar när det är frilagt ifrån trall och möbler.

Skyddsräcke med anslutande trädetaljer var besiktningsbart. Dessa delar är behov av förebyggande underhåll/målning samt byte av rötskadade delar.



69076535



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak / Vind



Vid besiktningstillfället kunde inte yttertaket beträdas på grund av hög höjd (> 4m) samt finns större växtlighet som täcker gaveln med monterat glidskydd.

Kontroll av plåttak utfört ifrån takfot via stege anbragd längs hängränna baksida av byggnad.

Där noterades otätheter längs uppvik mot fasad.

En okulär besiktning utfördes ifrån mark med hjälp av digital kamera, därifrån noterades att murstocken ovan tak saknar täckande väderskydd (plåtning).

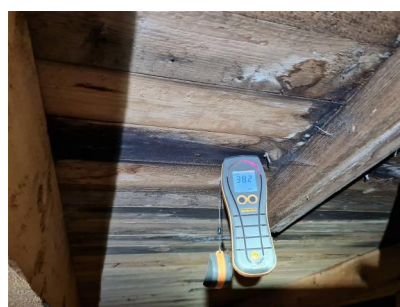
Vid kontroll av konstruktion längsnockvind noterades att underlagstaket har fuktfläckar runt murstocken.

Fuktkvoten uppmättes till > 28 % där fuktfläckarna finns och längs övriga delar till 13 %.

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om fuktkvoten överstiger 17%.

Fuktfläckar kan bero på olika saker, och kan vara ett tecken på en tidigare eller ett pågående läckage.

Vi rekommenderar att en fackman/takspecialist kontaktas för kontroll/åtgärder (en komplett besiktning av taket).



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Vind (tillbyggnad)



Mikrobiell påväxt finns på underlagstaket.

Den upptäckta mikrobiella påväxten på underlagstaket kan vara ett tecken på att vinden tillförs fukt inifrån bostaden och/eller uteluften.

För att komma tillrätta med detta kan fukttillförseln 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.

Vi rekommenderar att en fackman/ventilation kontaktas för kontroll/åtgärder (fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning).

Läs Anticimex faktablad om ouppvärmda vindsutrymmen för tips och råd.

Av säkerhetsskäl har utrymmet besiktigats ifrån inspektionsluckan då krypbar landgång saknas samt var utrymmet belamrat av byggmaterial (virke, rullar med isolering).



Hela Huset / Allmänt



Jordfelsbrytare finns inte installerad till den äldre elanläggningen (finns gruppcentral på varje våningsplan).

Huset är renoverat efter 2004 och jordfelsbrytare finns installerad i den nya elanläggningen (golv värme dusch).

Lösa el uttag noterades i flera utrymmen wc, kök.

I källaren finns äldre elanläggningen.

Rekommenderar att en fackman/el kontaktas för kontroll och eventuella åtgärder.



Vatten/värmerör är inte branschenligt fixerade i krypgrunden.

Noterade brister kan innebära att kopplingarna lossna pga vibrationer med läckage som följd.

Rekommenderas att fackman/rör kontaktas för kontroll/åtgärder.



69076535



Försäkringsbesiktning



Generellt saknas tätningsringar/stosseter runt rör genomföringar radiatorer efter uppdateringen av ytskikt golv.

Kan med fördel tätas med silikon fog alternativt rörmanschetter.



Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Grovkök / Tvättstuga



Tvättutrymmet har äldre yt-/tätskikt och utförande.

Äldre golvmatta/plast och golvbrunn.

Avloppsrör från tvättställ avleds via spygatt golvbrunn (tidsenligt godkänt utförande för byggnadsår).

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.

Fuktindikering utan anmärkning utfördes i utrymmet.



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Dusch



Ursprunglig plastmatta finns under klinkerplattorna (synligt längs uppvik mot tröskel).

Varvid hålrums ljud noterades längs flertal klinkers plattor och spruckna fogar finns.

Rekommenderar att fackman/våtrum kontaktas för kontroll/åtgärd (fördjupad undersökning)

Eftersom ytskiktet i utrymmet består av klinker som lagts direkt på befintlig plastmatta kan vidhäftningen mellan klinker och plastmatta vara svår att uppnå.

Fuktindikering utan anmärkning utfördes i utrymmet (dock ska det beaktas att utrymmet inte brukats under längre tidsperiod).

Mekanisk frånluft saknas i utrymmet (självdragsventil finns). Vilket bedöms inte vara tillräckligt för ett modernt brukande.



Entréplan / Groventré (tillbyggnad)



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 1



Tilluftsventil saknas.

Eftersom tilluftsventil inte finns, försämras möjligheten för ventilationssystemet att fungera.

Vi rekommenderar att detta installeras vid framtida planerade renoveringar (se även anmärkning vind).

Entréplan / Sovrum 2



Tilluftsventil saknas.

Eftersom tilluftsventil inte finns, försämras möjligheten för ventilationssystemet att fungera.

Vi rekommenderar att detta installeras vid framtida planerade renoveringar (se även anmärkning vind).



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Hall / inre



Inget att notera.

Entréplan / Toalett



Golvbeläggningen är otät vid rörgenomföring (tidsenligt utförande godkänt vid renoverings år)

Noterad brist kan medföra att vatten kan tränga ner i omkringliggande konstruktioner med fuktskador som följd.

Fuktindikering utan anmärkning utfördes i utrymmet.



Entréplan / Vardagsrum



Golv är ojämna/lutar.

Bedöms vara av normal åldersrelaterade karaktär med hänseende till byggår och konstruktioner.

Befintlig tilluftsventil (yttervägg mot havssidan) är ej öppningsbar, rekommenderas att åtgärdas vid framtida planerade renoveringar.



Entréplan / Kök med matplats



Fuktskydd saknas under vitvaror (kyl/frys) och i botten av diskbänksskåp.

Upphängningsbygel saknas till avloppslang diskmaskin.

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd, alternativt fuktsensor/larm. Montage av förankring avloppslang rekommenderas.

Fuktindikering utan anmärkning utfördes i och längs diskbänksskåp.



69076535



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Bibliotek / Sovrum



Missfärgningar förekommer längs innertak (av sot karaktär, trolig orsak tända ljus i utrymmet).

Tilluftsventil saknas.

Eftersom tilluftsventil inte finns, försämras möjligheten för ventilationssystemet att fungera.

Vi rekommenderar att detta installeras vid framtida planerade renoveringar (se även anmärkning vind).



Övre plan / Trappa



Knarr noterades i trappen

Övre plan / Hall / Passage med förvaring



Inget att notera.

Övre plan / Allrum



Inget att notera.

Övre plan / Toalett



Innertaket har fuktfläckar.

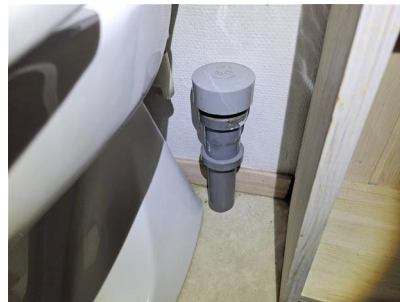
Fuktfläckar kan bero på olika saker, och kan vara ett tecken på en tidigare eller en pågående fuktskada.

Vi rekommenderar att en fackman/tak/skorsten kontaktas för kontroll/åtgärder (undersökning för att bedöma orsak och omfattning).

I utrymmet finns en tidsenlig installation gällande avluftare wc, vilket kan rändra till unken lukt periodvis. Kan med fördel förlängs och avslutas ovan tak vid t ex. framtida planerad takomläggning.



Försäkringsbesiktning



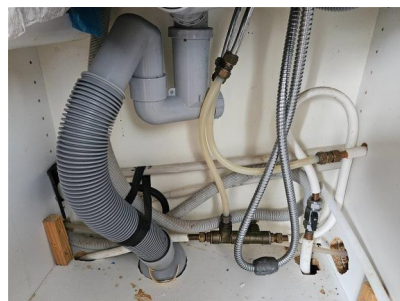
Övre plan / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänksskåp (tidsenligt då godkänt utförande).

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd, alternativt fuktsensor/larm.

Fuktindikering utan anmärkning utfördes i och under bänksskåp.



Källarplan / Pannrum / Allmänt



Då denna del byggnaden är av äldre datum så finns inget modernt utvändigt fuktskydd så som dagvatten, dräneringssystem samt fuktskydd monterat.

Trots detta noterades normala fuktförhållanden/klimat i källaren på grund av sockelns utförande, tomtens gynnsamma markförhållanden och att utrymmet har aktiv uppvärmning ifrån värmepumpen.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Tommy K Pettersson

Tommy Pettersson
Namn

Uddevalla
Kontor

2025-06-18
Datum

69076535



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 källaryttersvägg 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 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 form 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.

69076535



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.



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 lukterrelaterade 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.

69076535

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 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.

69076535

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).

69076535



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.

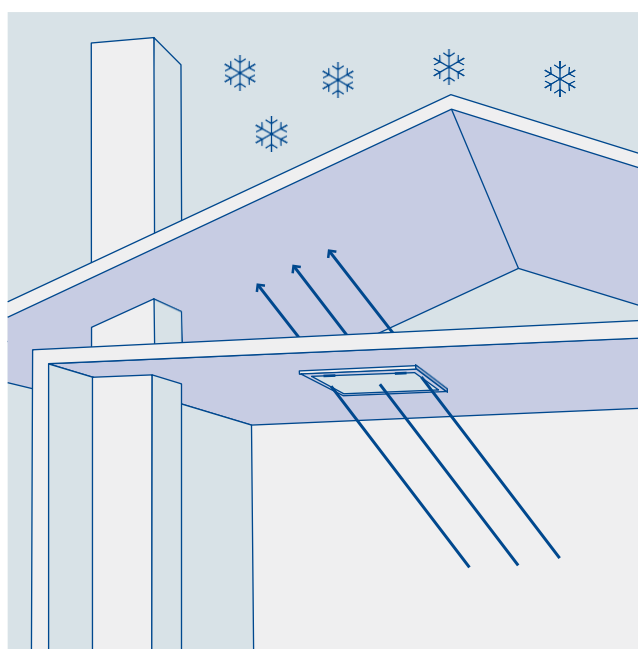
Kondens kan uppstå i välisolerade vindar

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.