

# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Säljarförsäkrat



### Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Det här huset är byggt 1967 och är i äldre skick och standard. Större underhållsbehov förekommer på huset och garaget, både på in- och utsidan.

Utvändigt har vi inte kommit åt att se yttertaket på huset och garaget pga. snö. Godkänd stege saknas och vi har inte kunnat besikta vinden. Flera fuktfläckar förekommer i huset i tak och enstaka väggar på främst entréplan. Vi rekommenderar kompletterande kontroll av tak och vind för bedömning om fuktfläckar är pågående eller äldre.

Träkonstruktioner så som fasad, vindskivor, fönster, entrébro etc. är i behov av större underhåll/eventuellt byte då de är i sämre skick.

Dränering runt grunden är troligtvis äldre alt aldrig därnerad. Förhöjda fuktvärden uppmättes i flera rum i källaren och mikrobiell lukt känns i provhål i källaren. Skador finns främst i rum med täta ytskikt, påreglade vägg -och golvkonstruktioner. Vi rekommenderar kontakt med utredningstekniker för bedömning av orsak, omfattning för att kunna bedöma rätta åtgärder. Läs även mer info på bifogat faktablad.

Alla våtutrymmen är äldre, från byggår och i behov av renovering då de passerat sin tekniska livslängd. Kontakt med våtrumsentreprenör rekommenderas.

Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet, samt att säkerställa att man förstått innebörden av det som står skrivet. Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderar jag att en besiktningssgenomgång görs. Kontakta kundtjänst på 0911-278920 för att boka tid för genomgång. Vid enstaka frågor kan man ringa mig mellan 12:00-14:00 på 0705902008 //Mia och Madde

66536990

# Besiktningens protokoll

## Anticimex Säljarsförsäkrat

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

# Besiktningssprotokoll

Anticimex Säljarförsäkrat



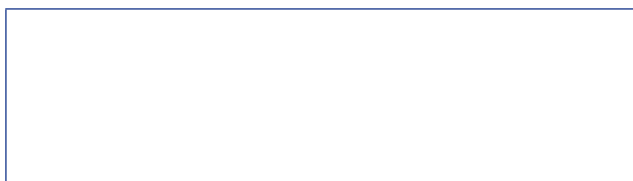
## Byggnadsbeskrivning Dalvägen 5

|  |  |
|--|--|
| Byggnadsår:<br>1967  | Fönster:<br>Kopplade 1 + 1 rutor   |
| Ombyggnad/Tillbyggnad:   | Ventilation:<br>Självdreg  |
| Hustyp, antal våningar:<br>Villa, 1-plan med källare   | Värmesystem:<br>Fjärrvärme med radiatorer och öppen spis.  |
| Taktyp, takbeläggning:<br>Sadeltak, Shingelpapp<br><br>Shingelpapp-underlagstak av råspont-takstolar   | Grundkonstruktion:<br>Källare med betongsula<br><br>Konstruktion golv:<br>Gillestuga: Betongsula-golvreglar-mellanliggande isolering-golvspånskiva-heltäckningsmatta.<br>Dusch och tvättstuga: Betongsula-mosaikplattor.<br>Bastu/pannrum/toalett/förråd 1 och 2: Målade betongväggar och golv.<br>Sovrum 3: Betongsula- heltäckningsmatta |
| Stomme, material:<br>Betong/trä<br><br>Konstruktion väggar:<br>Gillestuga och sovrums 3: Betongvägg-träreglar-mellanliggande isolering-träpanel.<br>Tvättstuga: Betongvägg-täta ytskikt mot yttervägg.<br>Dusch: Betongvägg-kakelplattor.<br>Bastu: Betongvägg-påreglad träpanel.<br>Övriga väggar är målade betong. | Terrängförhållanden:<br><br>Trädgårdstomt  |
| Fasad:<br>Tegel och träpanel   | Garage:  |

66536990

# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Säljarsäkrat



Kallställda dubbelgarage med källarutrymme under ena del och betongplatta på mark under den andra delen.

Låglutande papptak och träpanel.

Övrigt:

( Vidbyggda förråd och uterum ingår ej i dagens uppdrag ).

# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Säljarförsäkrat

### Besiktningens utlåtande

#### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Muntliga upplysningar via telefon av säljare. Han har ägt huset sedan 2010/2011. Inga större renoveringar är utförda under hans tid. Han har bott i huset sedan 2016 och sedan hyrt ut huset fram tills idag.

Skador och brister

-Vattenskada uppstod i köket och i tvättstuga pga stopp i avlopp hösten 2021. Har torkat skadan och åtgärdat stopp i avloppet i egen regi.

Övriga muntliga upplysningar

- Vet ej om grunden är dränerad.

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

##### Utvändigt / Markförhållanden



Snötäckta ytor på mark och delar av takavattning.

Eftersom mark och delar av takavattningen var snötäckt kunde inte besiktning av dessa delar genomföras fullt ut.

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



##### Utvändigt / Sockel



Sprickor och mindre färgsläpp finns i sockel.

Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador.



# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Säljarförsäkrat

### Utvändigt / Entrébro



Entrébro och träkonstruktioner är i behov av större underhåll/byte pga rötskador, färgsläpp och torrspäckor.

Vi rekommenderar att man utför underhåll och byte av tex. rötskadat material av entrébro.



Hängränna och stuprör saknas på entrébro.

När hängrännor och stuprör saknas utsätts fasad och grund för ökad fuktbelastning, vilket i sin tur kan leda till fuktskador i bakomliggande konstruktioner.

### Utvändigt / Altan



Altan var snötäckt vid besiktningen.

Då altan var snötäckt vid besiktningstillfället kunde inte besiktning genomföras.

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



# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Säljarförsäkrat

### Utvändigt / Fasad



Fasadbeklädnad, underspikning och vindskivor är i behov av varierande underhåll då färgsläpp och torrspäckor förekommer.

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

För att öka livslängden på träkonstruktioner rekommenderas målning/underhåll/ev. byte.



Mindre mängd sprickor finns i tegelfasaden.



### Utvändigt / Dörrar



Balkongdörr är i behov av målning/underhåll.

För att öka livslängden på dörr rekommenderas målning och underhåll.





# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Säljarsförsäkrat

### Utvändigt / Fönster



Flertal fönster är i behov av större underhåll/ ev. byte.

- Färgsläpp och torrspäckor finns på fönsterkarmar.
- Missfärgningar finns mellan fönsterglas på flertal fönster.

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 större renovering av fönster alt. byte.



Spricka finns i ett källarfönster i gillestugan och ett i förråd under garage.

Kontakt med glasmästare rekommenderas för åtgärdsförslag.

### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Äldre takavattning kring huset.

- Rost syns i skarvar på hängrännor.
- Frostsprängningar förekommer i stuprörs fals (skarv).

Brister med äldre hängrännor och stuprör leder ofta till läckage, vilket i sin tur innebär risk för fuktskador på fasad, sockel och i bakomliggande konstruktioner.

### Utvändigt / Tak



Yttertaket ovanför hus och garage var snötäckt vid besiktningen.

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

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



Skorstenen saknar väderskydd.

Då skorstenen inte längre används kan väderskydd monteras för att skydda mot nederbörd som annars kan orsaka fuktskador och frostsprängning i skorstenen/ murstocken.

Vi rekommenderar att du kontaktar en fackman för att ta reda på hur och om ett väderskydd ska monteras.





# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Säljarförsäkrat

### Vind / Vind



Godkänd stege saknas till utvändig vindslucka.  
Invändig taklucka gick ej att öppna.

Vid besiktningstillfället saknade godkänd stege, besiktning kunde därför inte genomföras.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när en godkänd stege finns.

### Garage utvändigt/invändigt / Garage



Hela garagebyggnaden är i äldre skick och standard ingen värme finns i utrymmen, flertal brister och skador förekommer tex;

- Större otätheter finns på fasadpanel mot garaget. Framst runt ena garageporten.
- Större underhållsbehov/byte av träkonstruktioner förekommer kring tex. fasadpanel, dörrar, garageportar och fönster.
- Brister finns med takavvattningen.
- Äldre typ av vipport finns till båda garagedelar (ökad risk för personskada).
- Golvbrunn saknas i båda garage.
- Fuktfläckar finns i garage.
- Lösa eluttag förekommer i garaget.



Mycket lösöre och bilar fanns inne i utrymmen, vilket gör det svårt att se fullt ut.

Kontakt med snickare rekommenderas för att bedöma omfattningen av skador och få rätt åtgärdsförslag.

### Garage utvändigt/invändigt / Källare under garage



Pågående fuktskador och brister finns i källarutrymmet under garaget.

- Fritt vatten finns i källarutrymmet.
- Mikrobiell lukt upplevs vid inträde till källare.
- Kondensdroppar och saltutfällningar finns på tak och väggar.
- Mikrobiellpåväxt finns på träkonstruktioner.

En fördjupad undersökning/utredning rekommenderas för att bedöma orsak och omfattning för att kunna få rätt åtgärdsförslag. Kontakt med utredningstekniker rekommenderas.



### Entréplan / Allmänt hela huset



Allmänt slitage förekommer på ytskikt i större delar av entréplan.

Golvknarr förekommer på entréplan.

# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Säljarsförsäkrat



Flera fuktfläckar finns i huset tex. under fönster i vardagsrum, på vägg i kök, sovrum 1 och i gillestugan. Torrt vid dagens kontroll.

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

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och eventuell omfattning för att kunna bedöma rätt åtgärdsförslag. Kontakt med utredningstekniker rekommenderas.



Elinstallationer i huset har enligt vår bedömning brister tex;

- Enstaka lösa och trasiga eluttag.
- Blandade eluttag förekommer i sovrum 2.
- Vid funktionskontroll hittades brister i eluttag i badrum.
- Gruppförteckning saknas vid elcentralen etc.

Elinstallationer i huset är en säkerhetsrisk som kan orsaka både personskador och brand. Observera att besiktning av bostadens elsystem inte har ingått i uppdraget.

Kontakta en elektriker för allmän kontroll av elinstallationer i huset rekommenderas.



Jordfelsbrytare saknas.

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 / Hall



Inget att notera.

### Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Säljarförsäkrat

### Entréplan / Kök och matplats



Tidigare vattenskada har uppstått i diskbänkskåp och endast torkning och spolning av avloppsledningar är utförd. Se även mer info på muntliga upplysningar.

- Följdsador som finns kvar från vattenskada är att golskiva har svälld framför diskbänkskåp och skador finns inne i diskbänkskåpet också.

Kontakt med snickare/fackman rekommenderas för att byta ut tidigare skadat material i köket och återställa köket fackmässigt. VVS installatör rekommenderas kontrollera avloppsledningar skick.



- Fuktskydd saknas i diskbänkskåp och under kylar/frysar som finns i köket.

- Avloppslang till diskmaskinen är ej fastföranckrad.

Utän fuktskydd är det svårt att upptäcka smygläckage från rörledningar. Vatten kan då tränga in i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador.

För att upptäcka eventuella smygläckage, installera ett fuktskydd och klamra fast avloppslang fackmässigt.

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

### Entréplan / Passage



Inget att notera.

# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Säljarsförsäkrat

### Entréplan / Badrum



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

- Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt och lätt svällda väggskivor, finns under badkar.
- Fönster finns i duschzon och skador förekommer i fönsterkarm.
- Förhöjda fuktindikationer uppmättes kring wc och handfat.
- Lokala brister finns med golvlutningen.
- Rörgenomföringar finns i golvet och otätheter finns kring avloppsledning från handfat.
- Ingen mekanisk frånluftsventilation.
- Stötskador finns på innerdörr till badrum.



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

### Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

### Entréplan / Sovrum 2



Inget att notera.

### Källarplan / Allmänt hela källaren



Dränering kring grunden har uppnått sin tekniska livslängd. Tecken på skador finns i flera delar i källaren.

-Puts- och färgsläpp finns på källarväggar tex i pannrum, förråd och Wc. Förhöjda fuktindikationer uppmättes mot nedre delar av väggar.

Puts- och färg som släppt från underlaget invändigt på källarytterväggarna är ett tecken på att källarens utvändiga fuktskydd inte längre fungerar tillfredsställande.

För att åtgärda detta måste källarens utvändiga fuktskydd förbättras. Läs Anticimex faktablad om källare för tips och råd.

# Besiktningensprotokoll

## Anticimex Säljarförsäkrat



Vid kontroll av vägg och golvkonstruktion uppmättes fuktvärden över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och mikrobiell lukt upplevdes.

Uppreglade golv, påreglade väggar och täta ytskikt (kända riskkonstruktioner) förekommer i gillestuga, sovrum 3, tvättstuga och bastu.

Gränsvärde:

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75% vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på 17%.



Provhål 1 i vägg i gillestuga mot ytterhörn uppmättes fuktkvot över 28% och relativa fuktigheten uppmättes till 82% vid 13 grader. Mikrobiell lukt kändes från isolering.

Provhål 2 i golv i gillestuga mot ytterhörn uppmättes relativa fuktigheten till 78% vid 14 grader. Synliga fuktfläckar syns på golvspånskiva. Fuktiga regler och mikrobiell lukt kändes från provhål.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning/utredning för att bedöma orsak, omfattning för att kunna få rätt åtgärdsförslag för källaren invändigt. Det är viktigt att tänka på att denna rekommendation om fördjupad undersökning gäller hela källaren. Kontakt med utredningstekniker.

### Källarplan / Trappa ner



Inget att notera.

### Källarplan / Gillestuga



Fuktskador finns i utrymmet i vägg och golv. Se även mer info på allmänt hela källaren.

### Källarplan / Dusch/Bastu och Tvättstuga



Utrymmet är äldre och har passerat tiden för sin tekniska livslängd

- Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.
- Äldre rostiga gjutjärngolvbrunnar och avloppsledningar förekommer i utrymmet.
- Trasigt ytskikt mot golv, Några mosaikplattor har släppt.
- Följdsador från tidigare vattenskada finns kvar kring vägg och tak under kökdel.
- Bomljud och enstaka trasiga kakelplattor förekommer i duschzon, förhöjda fuktindikationer mättes mot vägg.

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



# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Säljarförsäkrat

### Källarplan / Pannrum



Förhöjda fuktindikationer mot källarvägg. Puts och färgsläpp förekommer.

Se även mer allmänt hela källaren.



Gjutjärnsbrunnen är rostangripen.

Det finns risk att golvbrunnen rostar sönder med fuktskador som följd.

Byt ut golvbrunn vid framtida renoveringar av utrymmet.

### Källarplan / Toalett



Wc är i äldre skick.

- Förhöjda fuktindikationer uppmättes mot nedre del av vägg och svag mikrobiell påväxt noterades.

Se även mer info på allmänt hela källaren.

### Källarplan / Förråd 1



Igenmurad ingång mot källare under garage.

Saltutfällningar från golv och väggar.

### Källarplan / Sovrum 3

Inget att notera.

### Källarplan / Förråd 2

Inget att notera.

Med vänliga hälsningar  
Anticimex



Besiktningsteknikers underskrift

Mia Heikkilä  
Namnförtydligande

Piteå  
Kontor

2021-10-28  
Datum

66536990



# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Säljarsäkrat

### 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 besiktningssprotokollet

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Anlöpta/Anlöpning</b>             | Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.   |
| <b>Bjälklag</b>                      | Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.   |
| <b>Blindbotten</b>                   | Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.   |
| <b>Boardskivor</b>                   | Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.  |
| <b>Dagvattensystem</b>               | Ett dagvattensystem med ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör.   |
| <b>Dränering</b>                     | 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. |
| <b>Flytande golv</b>                 | Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvskivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.   |
| <b>Fuktkvot (FK)</b>                 | Fuktkvoten beskriver 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   |
| <b>Fördelningsskåp</b>               | Fördelningsskåp för golvvärmslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.  |
| <b>Kryppgrund</b>                    | Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast krypbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).   |
| <b>Källarens utvändiga fuktskydd</b> | 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.  |
| <b>Läkt (strö- och bärläkt)</b>      | Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.  |
| <b>Lättbetong</b>                    | 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.   |
| <b>Mikrobiell lukt</b>               | Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.   |
| <b>Mikroorganismer</b>               | Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.   |
| <b>Okulär besiktning</b>             | Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.  |
| <b>Platta på mark</b>                | Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Innergolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.  |

# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Säljarförsäkrat

|   |   |
|---|---|
| <b>Relativ fuktighet (RF)</b>           | Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur och anges i %. Vid 75% RF finns det risk för mikrobiell tillväxt.   |
| <b>Radon</b>                            | Osynlig, luktfri radioaktiv gas som bildas då grundämnet radium sönderfaller. Radon kan förekomma i byggnadsmaterial blå lättbetong (blåbetong) eller i marken. Enda sättet att upptäcka radon är att göra en mätning. Blåfärgad lättbetong har använts som byggnadsmaterial från slutet av 1920-talet till slutet av 1970-talet. Radon kan även förekomma i vatten |
| <b>Råspont</b>                          | Hyvlade och spontade brädor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.  |
| <b>Syll (syllkonstruktion)</b>          | Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.   |
| <b>Taktäckning</b>                      | Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.  |
| <b>Torpargrund</b>                      | Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför sockeln/grundmuren är oftast inte krypbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)  |
| <b>Tryckimpregnering</b>                | Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.  |
| <b>Uppreglat golv</b>                   | Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.  |
| <b>Utreglad vägg</b>                    | Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttvägg.   |
| <b>Yttertakspanel/<br/>underlagstak</b> | Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.   |

# Besiktningssprotokoll

Anticimex Säljarförsäkrat

Källare

## Genom att fuktskydda utifrån undviks invändiga problem

Många fuktskador i källare uppstår på grund av att vatten utifrån tränger igenom husets grund. Vattnet kommer från marken under och runt huset. Fuktproblem kan vara svåra att upptäcka och när de väl är synliga kan skadan vara utbredd och kostsam att åtgärda.

För att säkra din källare mot fuktskador bör den ha ett utvändigt fuktskydd som består av tre olika delar:

### 1. Dagvattensystem

Ett dagvattensystem med täta ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör. Dagvattensystemet ska klara av att ta hand om stora mängder vatten: Vid exempelvis 20 mm regn på ett 150 m<sup>2</sup> stort tak så måste 3 000 liter vatten transporteras bort via dagvattensystemet.

### 2. Dränering

Dräneringen består av en dräneringsledning samt ett dränerande material utanför och under källaren, till exempel grus eller singel som släpper igenom vatten. Materialet har som funktion att hindra grundvattnet och ytvattnet att komma i kontakt med källarens ytterväggar eller golv.

Det har dessutom en funktion att vara kapillärbrytande, det vill säga, att det inte suger åt sig vatten under källaren.

### 3. Fuktskydd

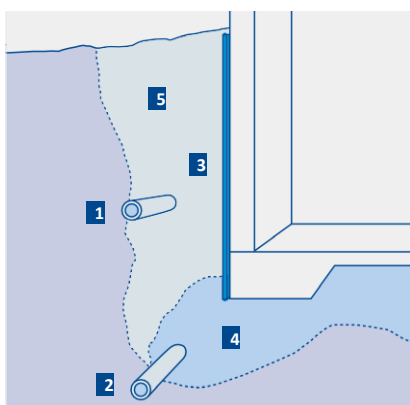
Ett fuktskydd mot källarens ytterväggar kan vara en värmeisolering som även har en dränerande funktion eller en fuktspärri i ett material som är vattentätt. Tidigare gjordes ofta en asfaltstrykning där källarväggens utsida tätades med flytande asfalt. Nu för tiden används till exempel plastmaterialet HDpolyeten. Det är viktigt att fuktskyddet kompletteras med en vattentätning av skarven mellan källarens yttervägg och betongplattan.

### Att tänka på

En källares utvändiga fuktskydd har en begränsad livslängd, och riktigt gamla källare uppbyggda med natursten kan vara svåra att dränera om. Om du har frågor om detta bör du ta kontakt med markentreprenörer och materialleverantörer.

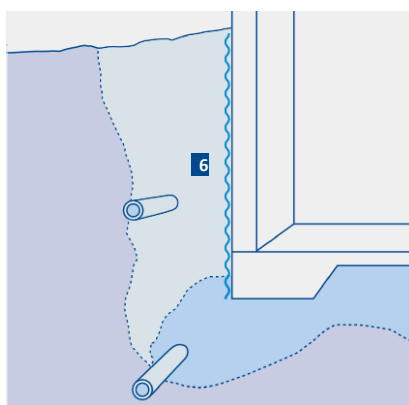
### Tips

Läs boken "Källare", som ingår i serien Fuktsäkerhet i byggnader som distribueras av Svensk Byggtjänst. För mer information om fuktproblem i källare, kontakta oss på 075 245 10 00.



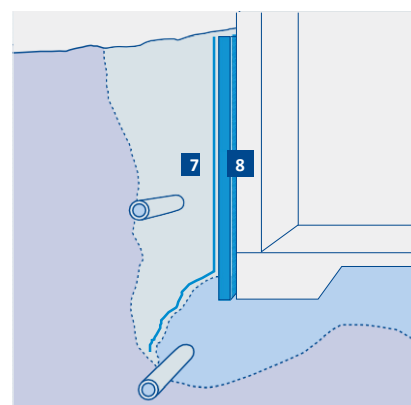
Fuktspärri med asfaltstrykning

1. Dagvattenledning
2. Dräneringsrör/ledning
3. Fuktskydd – asfaltstrykning
4. Dräneringsmaterial
5. Återfyllnad



Fuktspärri med HD-polyeten

6. Fuktskydd – HD-polyeten



Fuktspärri med fiberduk samt dränerande och isolerande skiva

7. Fiberduk
8. Fuktskydd – dränerande och isolerande skiva

Observera att informationen i detta faktablad är en allmän beskrivning.

66536990

# Besiktningens protokoll

## Anticimex Säljarförsäkrat

### Besiktningens omfattning

#### Syfte

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

#### Vem har rätt till besiktningens protokoll

Besiktningens protokoll upprättas av Anticimex Försäkringar AB.

Rätt till besiktningens protokoll har också uppdragsgivaren. Om säljaren är uppdragsgivare har också köparen samma rätt till protokollet som säljaren, se vidare under Ansvar och Reklamationer.

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

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

#### Vad besiktningsteknikern gör

Besiktningen innehåller olika moment och resultatet av varje moment noteras i besiktningens protokoll. Besiktningens uppdrag är slutfört när besiktningens protokoll 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 besiktningens protokoll.

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar.

#### Besiktning

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

#### Fuktindikering

Förutom den okulära besiktningen utför besiktningsteknikern fuktindikering på något eller några ställen i våtrummen för att i möjligaste mån upptäcka vattenskador. I besiktningens protokoll 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 besiktningens protokoll. Det är viktigt att veta att en fuktindikering inte är jämförbar med en mer ingående fuktmätning.

#### Kontroll av konstruktion

Besiktningen innehåller också en kontroll av konstruktion i syfte att upptäcka fukt- och lukt relaterade skador. Kontroll av konstruktion kan innebära att provhål behöver utföras.

Kontroll av konstruktion görs på följande ställen där delar av stommen kan vara i kontakt med grundläggningen:

I byggnader med platta på mark, källare eller suterrängvåning görs normalt minst två kontroller per markplan. Denna kontroll utförs förutsatt att det finns uppreglade eller flytande golv och vid upp- eller utreglade väggar i anslutning till grundkonstruktionen.

Har byggnaden platta på mark utan uppreglade eller flytande golv görs normalt minst två kontroller av väggkonstruktionen och eventuella väggsyllar.

66536990

# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Säljarsförsäkrat

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

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

### Gradering av upptäckta brister, risker och skador

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

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

### Bedömning av installationer

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

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

### Bedömning av altaner, uterum och trappor

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

## 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, altaner, uterum, andra markanläggningar samt marken.
- Anmärkning på bagatellartade förhållanden.
- Noteringar om estetiska eller arkitektoniska förhållanden som inte påverkar byggnadens funktion eller nyttjandet av byggnaden.
- Undanflyttning av lösöre såsom exempelvis mattor, sängar, soffor eller bokhyllor.

\*En invändig okulär besiktning görs dock för att upptäcka för en lekman uppenbara skador/ brister, se ovan under Bedömning av installationer.

### Uppdragsgivaren ansvarar för

- Att fastighetsägaren godkänner provhålltagning i byggnaden.
- Att fastighetsägaren lämnar uppgifter om tidigare skador eller om misstanke finns om fukt, röta, mögel, skadeinsekter eller vattenskador. Fastighetsägaren ska också upplysa om andra omständigheter som kan ha betydelse för besiktningen.
- Att fastighetsägaren upplyser om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.
- Att fastighetsägaren bereder Anticimex besiktningstekniker tillträde för undersökning av alla utrymmen i byggnaden.
- Att fastighetsägaren noggrant efterföljer eventuella instruktioner som meddelas av Anticimex, exempelvis avseende tillhandahållande av godkända stegar, borttagande av lösöre och andra förberedelser för att möjliggöra besiktningen.

# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Säljarförsäkrat

### Betalning för försäkringsbesiktning

Försäkringsbesiktningen innefattas av den premie som faktureras uppdragsgivaren i samband med tecknande av försäkring. Om uppdragsgivaren väljer att inte teckna försäkring efter utförd besiktning men fullföljer försäljningen har Anticimex rätt att fakturera uppdragsgivaren för besiktningen efter gällande prislista.

### 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 besiktningssprotokollet, så måste Anticimex godkänna detta skriftligen. I annat fall tar Anticimex inget ansvar för protokollets innehåll. Om uppdragsgivaren eller annan som har rätt till besiktningssprotokollet menar att annan information framkommit muntligen än vad som framgår av besiktningssprotokollet så ska uppdragsgivaren omedelbart vid mottagandet av protokollet begära skriftlig komplettering. Begärs inte en sådan komplettering så kan inte uppdraget reklameras med hänvisning till den muntliga informationen.

Om Dolda Fel-försäkring inte tecknas tar Anticimex inget ansvar för innehållet i besiktningssprotokollet gentemot någon annan än den säljare som är uppdragsgivare och under förutsättning att besiktningssuppdraget har betalats. I detta fall gäller villkor för besiktningen som levereras och faktureras separat.

### Reklamationer

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

### Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningssprotokoll mm.

Vi behandlar personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar in uppgifterna direkt från dig. Ibland kan vi erhålla uppgifterna direkt från din mäklare i samband med köp eller försäljning av fastighet, lägenhet eller byggnad. De uppgifter vi behandlar är namn- adress- och kontaktuppgifter, personnummer och i vissa fall även uppgifter om vissa ekonomiska förhållanden, t.ex. om en kreditupplysning behöver tas. Om besiktningen beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra besiktningen. Vi samlar även in och behandlar uppgifter om fastigheter, byggnader, verksamheter och andra serviceobjekt. Ändamålet med vår behandling är att vi ska kunna teckna, fullgöra och administrera avtal, tillvarata rättsliga skyldigheter, framställa rättsliga anspråk samt för att uppfylla de krav som ställs på verksamheten. Mot bakgrund av Anticimex berättigade intresse behandlas också uppgifter för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser samt statistik.

Uppgifterna är avsedda att i första hand användas av bolag inom Anticimex-gruppen, men personuppgifter kan komma att lämnas ut till andra företag, föreningar och organisationer som Anticimex-gruppen samarbetar med, exempelvis en villa, fritidshus- eller hemförsäkringsbolag om du har försäkring, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag.

Med personuppgifter avses även besiktningssprotokoll, intyg, rapporter och liknande handlingar som innehåller personuppgifter och uppgifter om olika objekt. I samband med att vi tillhandahåller tjänster till våra kunder kan sådana handlingar komma att lämnas till tredje man, exempelvis till ägare, köpare eller säljare av fastigheter, byggnader, lägenheter etc. Vi använder besiktningssprotokoll som underlag vid så kallad besiktningssgenomgång med köpare av en fastighet. Vi använder besiktningssprotokoll även som underlag för vår riskbedömning och därmed som en del av försäkringsvillkoren vid meddelande av olika försäkringar till säljare och köpare av en fastighet.

Du har rätt att efter en skriftlig ansökan kostnadsfritt få besked om vilka personuppgifter vi har om dig. Du har också rätt att begära att vi rättar felaktiga personuppgifter och raderar personuppgifter. Märk ansökan med "Dataskydd" och skicka den till Anticimex, Box 470 25, 100 74 Stockholm eller [sweden.privacy@anticimex.se](mailto:sweden.privacy@anticimex.se). Läs mer på [anticimex.se/personuppgifter](http://anticimex.se/personuppgifter). Om du har synpunkter på vår personuppgiftsbehandling kan du kontakta oss eller inge klagomål till Datainspektionen.