

Besiktningsprotokoll

Försäkringsbesiktning för Anticimex Säljarförsäkrat



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Vuollerim 5:7	
Fastighetsadress: Bodenvägen 40	
Postnummer: 960 30	Ort: Vuollerim

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2026-07-20	Protokollnummer: 69786475
Temperatur: 16 °C	Väderlek: Sol
Tekniker: Mia Heikkilä	
E-post: Mia.Heikkilae@anticimex.se	
Kontor: Piteå	
Närvarande: Husägare	

Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Det här huset är byggt 1940 och är i äldre skick. Renovering och underhållsbehov förekommer, vilket man får räkna med i äldre hus.

Utvändigt är hustaken äldre och brister finns med otätheter kring främst takluckan, som orsakat läckage in mot huset. Fuktfläckar och rinnmärken finns i flera rum. (vissa äldre, sedan tidigare skador). Jag rekommenderar kontakt med plåtslagare/takläggare för genomgång av yttertaken och omkringliggande konstruktioner kring främst fuktfläckar för att få rätt åtgärdsförslag.

Träkonstruktioner så som balkong, fasadpanel, fönster, dörrar, vindskivor, entrébro, uterum etc är i behov av större underhållsbehov.

Husgrunden är omdränerad kring 2000- talets början med Platonmatta. Brister finns med trasig sockelisolering och sprickor, vilket kan öka fuktbelastningen mot källaren.

I källaren finns två rum med riskkonstruktioner, dvs påreglade väggar och uppreglade golv. fuktrelaterade skador hittades i dessa träkonstruktioner och jag rekommenderar att man river ut och nyttjar fuksäkra material vid framtida renoveringar. Kontakt med fackman vid osäkerhet. Brister finns även med takavattning kring huset, som avslutas kring husgrunden. Jag rekommenderar att man justerar takavattning och är noga med att leda bort vatten som kommer från stuprör en bit bort från husgrunden.

I huset är badrum renoverad 2006 och är i fint bevarat skick.

Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet, samt säkerställa att man förstått innebörden av det som står skrivet. Vid enstaka frågor går det bra att kontakta mig mellan 12.00-15:00 på 0705902008 och för en fullständig genomgång av besiktning/protokoll bokas detta via kundtjänst på 0911-278920 //Mia Heikkilä, Anticimex

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: 1940	Fönster: 3- glas isolerfönster och enstaka 2 glas fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdug
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan med grovkällare	Värmesystem: - Kombi panna med med vattenburen värme (Ved, pellets och el patron) - Öppen spis
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, plåt Konstruktion: Plåt-läkt-papp-underlagstaket av råspont-takstolar.	Grundkonstruktion: Källare med betongsula F.d. garage: Betonggolv-uppreglat golv. Övriga rum är målade och omålade väggar.
Stomme, material: Betong/trä Konstruktion väggar: Torkrum: Betongvägg-träreglar-väggskivor. Målade och omålade betongväggar.	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Garage finns inte.

Övrigt:

(Övriga fristående byggnader ingår inte i dagens besiktningen)

Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Muntliga upplysningar av husägare. Han har ägt huset 1988. De har bott i huset fram till 2013. Därefter har man hyrt ut huset sedan och tomt med värme på sedan två år sedan.

1991 Fasadpanelen byttes ut och tilläggsisolerades. Huset målades.

Mitten 1990 talet bytte man vedpanna.

1995 köket renoverades.

Början på 2000-talet grävde man runt källargrunden och installerade Platonmatta.

- Mitten på 2000-talet målade man om yttertak.

2006 Badrum renoverad pga. vattenläckage från f.d. expationskärl som fanns i vinden. Elgolvvärme finns i utrymmet. Utfört av fackman. Expationskärl togs bort från vinden och installerade tryck kärl i källaren. Utfört av fackman.

2006 Jordfelsbrytare installerades. Utfört av JPV.

2008 Uterum byggdes ovanför del av källare som ligger utanför huset för att skydda källare.

- Löpande gjort estetiska renoveringar i huset. Så som målat, tapeter, bytt ytskikt golv etc.

Skador, brister eller övriga muntliga upplysningar

2025 Uppstod frysning i avlutfare till avloppen på yttertak och orsakade fuktfläckar i vägg i allrum 2. Fuktfläckar på väggen är inte kontrollerade. Man har tätat kring avluftare på utsidan.

- Öppens spis kontrollerad löpande efter intervall. Brandskydd gjord 2025. Sotning juni 2026. Protokoll finns.

- Alltid haft värme i huset, trots att de stått tomt nu i några år. ca 15 grader, vintertid.

- I pelare i passage finns vattenledning/värmerör inbyggda.

- Läckage från taklucka har troligtvis uppstått då bubblor finns i taket i badrummet. Ej åtgärdat.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Sockel



Sprickor och skador finns på sockel isolering.

Detta kan leda till fukt- och frysskador i konstruktionen.



Utvändigt / Källartrapp



Tak ovanför källartrappa är byggd på enklare vis.

Utvändigt / Uteplats



Uterum är i behov av renovering, både på in- och utsidan.

- Delar av tak saknas mot ena kanten.
- Träkonstruktioner på in och utsidan i behov av varierad målning/underhåll.
- Brister finns med takavattningen.
- Flera trasiga fönsterrutor förekommer på uterum.
- Stötmärken finns på plåttaket.



Försäkringsbesiktning



Utvändigt / Entrébro



Hängränna saknas på entrébrotaket.

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

Rekommenderar montering av takavattning.



Räcke, trappa och övriga träkonstruktioner kring entrébro är i behov av varierad målning/underhåll.

Jag rekommenderar att man utför målning/underhåll.

69786475

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Dörrar



Tröskelbleck lutar fel vid balkongdörren.

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

Justering av bleck rekommenderas.



Isolerglas är punkterade (missfärgade/imma mellan rutorna) på balkongdörr.

Isolerglas som är punkterade tyder på att tätningen mellan rutorna är bristfälliga. Kontakta glasmästare för åtgärdsförslag och bedömning av omfattningen av ett eventuellt fönsterbyte alt. fönsterkassett.



Samtliga dörrar är i behov av varierad målning/underhåll. Torrsprickor, färgsläpp och mindre rötskador förekommer.

För att öka livslängden på dörrar rekommenderas underhåll.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fasad



Fasadpanelen är i behov av större målning/underhåll. Torrspäckor, missfärgningar/påväxt och färgsläpp förekommer. Enstaka panelbrädor har mindre rötskador.

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. I samband med ommålning rekommenderas att de rötskadade panelbrädorna byts ut.



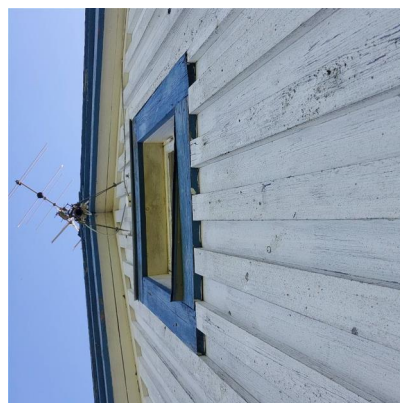
Utvändigt / Fönster



Fönsterbleck sitter löst vid vindsfönster ovanför balkongen.

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

Rekommenderar att montera fast bleck fackmässigt.



Försäkringsbesiktning



Samtliga fönster är i behov av större målning/underhåll/byte då färgsläpp, missfärgningar och torrsprickor förekommer.

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.



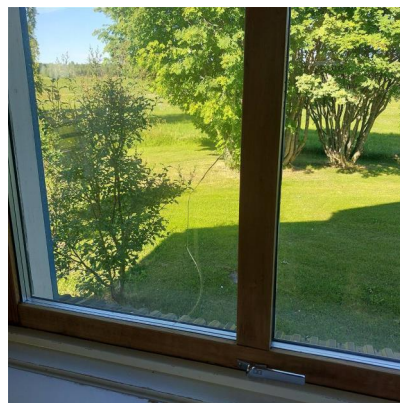
Isolerglas är äldre.

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



Två fönsterglas har sprickor. Ett i lilla fönster kring trappan och andra från allrum 2.

Kontakt med glasmästare rekommenderas för åtgärdsförslag.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Stuprör avslutas nära husliv.

- Stötskada på stuprör.

Stuprör som avslutas intill husliv (ovan mark) kan medföra en ökad fuktbelastning på grundmur/sockel med fuktrelaterade skador som följd.

Rekommenderar att vara noga med att leda bort vatten en bit från grunden från samtliga stuprör.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Balkong



Hela balkongen är i dåligt skick. Rötskadat räcke med påväxt. Golv är av plåt, risk för underliggande skador.

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

Rekommenderar renovering av balkongen.



Utvändigt / Tak



Samtliga yttertak är äldre spikat plåttak.

- Otät taklucka, syns via vinden. Se även mer info på badrums tak och muntliga upplysningar.

- Färgsläpp förekommer.

Eftersom husets taktäckning är äldre har det ett minskat motstånd mot vatteninträngning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på träläkt och vidare ner i underliggande konstruktioner. Då läckage redan uppstått via vindslucka rekommenderar jag allmän genomgång av samtliga tak för att säkerställa takens skick. Kontakt med plåtslagare/takläggare rekommenderas.

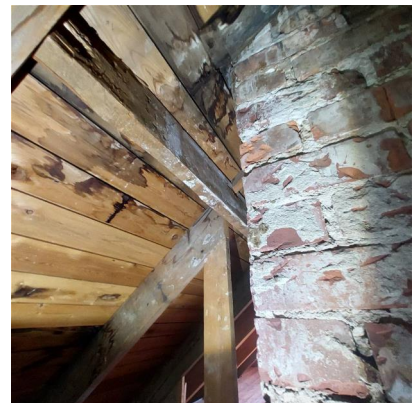


Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Vind



- Lite missfärgningar finns på delar av underlagstaket. Främst mot norrsidan.
- Fukt och rinnmärken finns runt vindsluckan och murstocken.



- Vindsfönster är i behov av underhåll. Otätheter förekommer kring fönster. Större missfärgningar kring karm och salning.

Bedöms inte påverka huset i någon större omfattning i dagsläget.



Försäkringsbesiktning

Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes.

Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 8 %.

Gränsvärden

Det finns risk för mikrobiell tillväxt om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 %. I furuvirke motsvarar det en fuktkvot (FK) på 17 %.

Entréplan / Allmänt hela huset



Fuktindikering kunde inte genomföras fullt ut i våtutrymmen och kök eftersom huset varit obebott under en längre tid.



- Slitage, färgsläpp och nagg finns på trädetaljer.

- Golvknarr förekommer.

- Rörelsesprickor på tapeter.

- Färgsläpp på flera radiatorer,



- Delar av husets rör- /avlopp- /värmeledningssystem är äldre.

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

Observera att ingen besiktning av dessa system har ingått i uppdraget.

Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

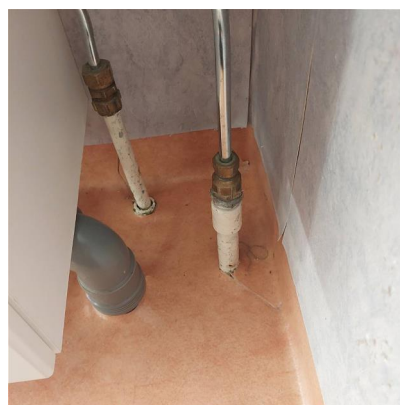
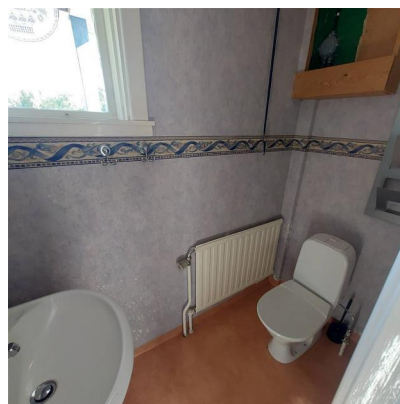
Försäkringsbesiktning

Entréplan / Toalett



Wc har äldre yt-/tätskikt. Otätheter kring rör genomföring.

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.



Mycket tapetsläpp/rivmärken finns på väggar i Wc.

Påverkar inte mer än estetiskt.

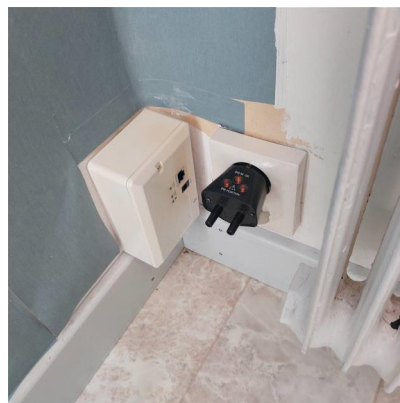
Entréplan / Passage



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades felkoppling.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.



69786475

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Allrum 1 och 2



Taket har fuktfläckar i allrum 1 och 2. Torrt vid kontroll.

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

Se även mer info på muntliga upplysningar om läckage från avluftare.

Jag rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma omfattning för att kunna göra rätt åtgärdsförslag.



Entréplan / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänksskåp.

Utan fuktskydd är det svårt att upptäcka läckage från rörledningar.

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.



69786475

Försäkringsbesiktning



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Trappa upp



Ledstång saknas.

Övre plan / Passage



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 1



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 2

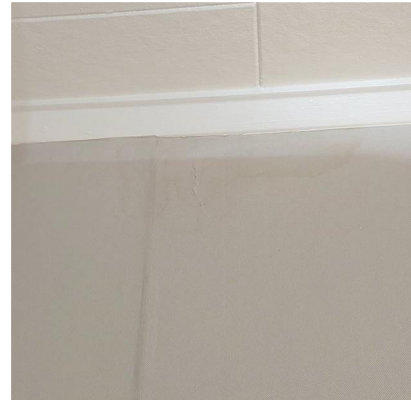


Ljusa fuktfläckar på väggen. Torrt vid kontroll.

Rekommenderar fördjupad undersökning för att bedöma orsak och om bakomliggande skador finns eller inte.



Försäkringsbesiktning

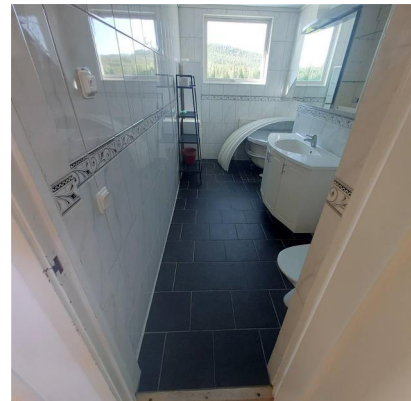


Övre plan / Badrum med badkar



Låg tröskel monterad till badrummet.

Detta medför risk att vatten tränger in i angränsande konstruktioner och rum vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.



Rör genomföring finns i golvet under handfat och badkar.

Rör genomföringar i golvet medför en ökad risk för att vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner och orsakar fuktskador. Vid uppbyggnaden av utrymmet var detta tillåtet och utförandet anses därför vara fackmässigt utfört. I dagens branschregler är detta inte längre tillåtet.



69786475

Försäkringsbesiktning



Dropläckage pågår i wc stolen.

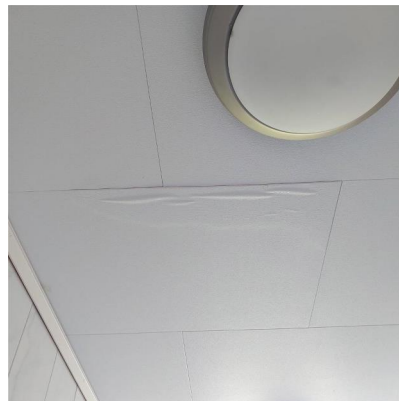
Kontakt med VVS installatör rekommenderas för åtgärdsförslag.



Deformation i taket. Torrt vid kontroll.

Se även mer info på vinden, om otät lucka och muntliga upplysningar.

Bedöms inte vara några större bakomliggande skador.



Övre plan / Sovrum 3



Golvet lutar tydligt i rummet.

Bedöms inte vara någon bakomliggande skada.

Övre plan / Förråd mot baksidan



- Äldre väggtapet har släppt från yttervägg. Torrt vid kontroll. Fuktkvot 8 %

Övre plan / Förråd mot framsidan



Enstaka ljusa fuktfläckar. Torrt vid kontroll. Fuktkvot 8%

Övre plan / Klädkammare



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Källarplan / Allmänt hela källaren



Källaren nyttjas som grovkällare. Svalare temperatur i källaren. ca 15 grader.

- Sprickor och färgsläpp finns mot betongväggar och golv.
Slitage på ytskikt.



Samtliga gjutjärnsbrunnar är rostangripna i källaren.

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

Byt ut vid framtida renoveringar.

Källarplan / Trappa ner



Inget att notera.

Källarplan / Pannrum

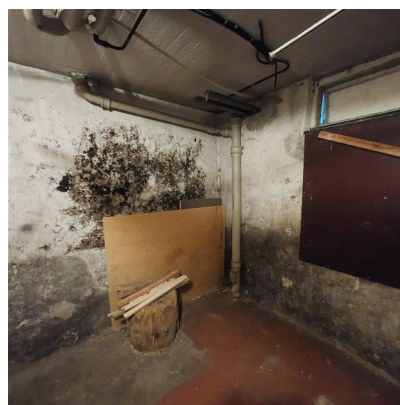
Inget att notera.

Källarplan / Pellets förråd



Missfärgningar och mikrobiell påväxt finns på kork och betongvägg. Torrt vid kontroll.

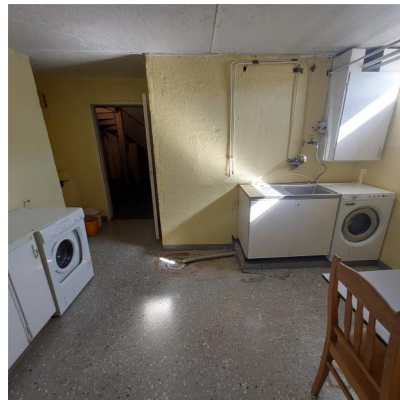
Kontakt med fackman rekommenderas för att få rätt åtgärdsförslag.



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Tvättstuga

Äldre grov tvättstuga, inget att notera.



Källarplan / Torkrum



Vid kontroll av påreglad väggkonstruktion uppmättes fuktvärden över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och mikrobiell lukt upplevdes.

Källargrundmurar med påreglade isolerade ytterväggar i detta rum. Denna typ av konstruktion får ofta skador på grund av naturlig fuktvandring.

Gränsvärden

Det finns risk för mikrobiell tillväxt om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 %. I furuvirke motsvarar det en fuktkvot (FK) på 17 %.

Fuktkvoten uppmättes till över 28% och fuktuppsug syns på väggskiva.

Rekommenderar att man river upp vägg och kontrollerar bakomliggande konstruktion för bedömning av orsak och omfattning för att kunna göra rätt åtgärd. Kontakt med fackman rekommenderas vid osäkerhet.



Källarplan / Förråd

Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Källarplan / Rum

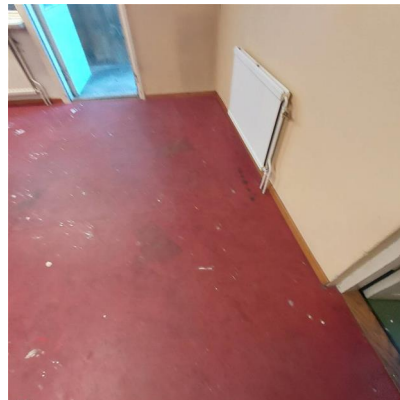


Provhål är inte utförd då de är en äldre plastmatta som kan ha asbest i lim.

Mikrobiell lukt upplevdes i vägg/golvinkel.

Grundläggningen består av en betongplatta på mark utan underliggande isolering och med ett uppreglat isolerat golv dikt an betongen.

Rekommenderar att man river ut uppreglad golvkonstruktion och nyttjar fuktsäkra material vid framtida renoveringar. Vid osäkerhet, kontakta fackman.



Källarplan / Förråd

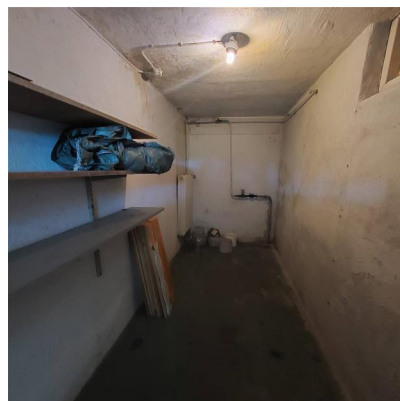
Inget att notera.

Källarplan / Förråd via utsidan



Vattenmätare finns i utrymmet.

- Fönster saknas/är igenbyggd.
- Fuktfläckar syns på taket. Torrt vid kontroll.
- Denna del ligger utanför huset.



Försäkringsbesiktning

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Mia Heikkilä
Namn

Piteå
Kontor

2026-07-21
Datum

Försäkringsbesiktning

Vad man kan förvänta sig av ett hus

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

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

Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

Anlöpta/Anlöpning	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
Asbest	Asbest är ett ämne som är vanligt förekommande i äldre byggnader. Asbest kan finnas i exempelvis eternit som tidigare användes som konstruktionsmaterial bl.a. för tak, fasad och väggar. Asbest kan även finnas i murbruk/fix/fog, mattlim, golvbeläggningar ventilationstrummor, isoleringsmaterial etc. Sedan 1982 är det förbjudet att använda asbest. Asbest förbjöds att användas i nya produkter och material men asbest kan finnas i äldre produkter och byggnaden.
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.
Flytande golv	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.
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.
Kryppgrund	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).
Läkt (strö- och bärläkt)	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
Lättbetong	Ett byggnadsmaterial i forma av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringsegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.
Markplan	Det plan som ligger i kontakt med marken, dvs det nedersta planet i huset.
Mikrobiell lukt	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
Mikroorganismer	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
Okulär besiktning	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.
Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Innergolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.
Relativ fuktighet (RF)	Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur och anges i %. Vid 75% RF finns det risk för mikrobiell tillväxt.
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 bräder som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.

69786475

Försäkringsbesiktning

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 källaryttersvägg.
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 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 besiktningsprotokollet

Besiktningsprotokollet upprättas av Anticimex Försäkringar AB.

Rätt till besiktningsprotokollet 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 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.

Vad besiktningsteknikern gör

Besiktningen innehåller olika 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 att i möjligaste mån upptäcka vattenskador. I besiktningsprotokollet framgår det vilket utslag fuktindikatorn visat. 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 väggkonstruktionen och eventuella väggsyllar.

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 kan det finnas högre fuktvärden på andra ställen än där fuktmätningen utförs.

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.

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.

Undantag och begränsningar

Anticimex besiktning omfattar inte

- Ingrepp, analyser, mätningar, provtryckning och liknande som inte anges under rubriken Besiktningens omfattning ovan.
- Radonmätning, 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.
- Att notera eller anmärka på bagatellartade förhållanden.
- Att notera eller anmärka på estetiska eller arkitektoniska förhållanden som inte påverkar byggnadens funktion eller nyttjandet av byggnaden.
- Att notera, anmärka på eller undersöka om byggnads- eller konstruktionsmaterial innehåller eller kan innehålla asbest eller radon.
- 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 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 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.

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.

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

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.

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).

Här ger vi dig våra rekommendationer avseende tekniska livslängder för det vanliga konstruktionsmaterial och installationer/produkter.

Konstruktioner och material i ett hus har alla olika förväntade tekniska livslängder. Den tekniska livslängden beräknas utifrån ett normalt underhåll, men kan påverkas av många faktorer såsom val av material, utformning, miljö, geografisk zon och andra externa faktorer.

Invändigt

Installationer

Värmepump.....	15
Luft/luft värmepump.....	10
Varmvattenberedare.....	15
och expansionskärl	
Varm- och kallvatten.....	50
ledning (stambyte)	
Elcentral och kablar etc.....	45
Golvvärme, el.....	20
Golvvärme, vatten.....	30

Avloppsledningar.....	25
äldre plast (pvc).	
Före mitten 70-tal	
Avloppsledningar.....	40
modernare plast (pvc). Efter	
mitten 70-tal	
Avloppsledningar, gjutjärn..	50
Värmeledningar, stål	-
Anges ej, den tekniska livslängden påverkas av syre i vattnet	

Våtutrymmen

Plastmatta som ytskikt.....	25
Keramik, äldre.....	15
tätskikt före 1995	
Keramik, modernare.....	30
tätskikt efter 1995	
Våtrumstapet.....	15
Målning, väv.....	10

Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin,.....	10
tvättmaskin, spis etc.	

Tips!

Det bästa sättet att uppnå och förhoppningsvis förlänga den tekniska livslängden är att regelbundet underhålla ditt hus genom exempelvis kontroller, rengöring, service, målning och mindre reparationer.

Utvändigt

Tak

Papp, fuktisolering tjära på.....	20
låg lutande takkonstruktion	
Gummiduk på låglutande.....	30
takkonstruktion	
Underlagspapp under.....	30
takpannor	
Tegel och betongpannor.....	40
Hängrännor och stuprör.....	25
Enklare plåttak monterade.....	20
med skruv, spik el klipp	

Korrugerad takplåt med.....	35
underlagspapp	
Band/skivtäckt plåt.....	40
Plåtdetaljer t.ex. runt skor- ..	35
sten, rännalar, ventilation etc.	
Asbestcementskivor/eter- ..	35
nitskivor (riskavfall)	
Skorsten, murad.....	40
Skorsten, plåt/stål.....	25

Fasad

Träpanel.....	40
Plåt.....	40
Tegel.....	50
Puts.....	30
Asbestplattor.....	40

Fönster / Dörrar

Trä.....	40
Plast.....	25
Aluminium.....	50
Isolerglasfönster.....	25
(isolerglaskassett)	

Dränering källaryttervägg

Äldre utvändigt.....	20
fuktskydd typ asfalts-strykning	
Modernare fuktskydd.....	30
och vertikal fuktisolering	
Dräneringsledning och.....	30
dagvattenledning	

Har du frågor?

Hör av dig till oss om du har frågor eller vill veta mer om Anticimex och våra tjänster.