

Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Det här huset byggdes 1976 och är i ett normalt skick för sin ålder.

Det finns tecken på kallvinden som indikerar att bostaden har brister med ventilationen eller har haft, vid renovering av badrummet på övreplan monterades det in en frånluftfläkt vilket troligen avhjälpt en del av problemet. Tilluft finns i form av vädringsluckor intill fönster i sovrum och allrum. Det är viktigt att vädringsluckor står på glänt i samtliga rum för att tilluften ska fungera som tänkt. Vinden bör hållas under uppsyn och vid ytterligare förvärrning bör en fördjupad undersökning utföras. Vid osäkerhet kan även en ventilationsentreprenör kontaktas för rådgivning.

Huset är grundlagt med en betongplatta som saknar underliggande isolering vilket anses vara en riskkonstruktion, men inga förhöjda fuktvärden eller avvikande lukter kunde upplevas i huset.

Bastu/duschplats: Det finns brister vid duschplatsen då träpanel har monterats, vilket inte är ett godkänt väggmaterial i en våtzon. Väggen saknar därmed fullgott skydd mot vattenbegjutning. Vidare finns rörgenomföringar direkt i väggen, vilket ökar risken för fuktskador. Både träpanelen och rörgenomföringarna bör därför skyddas mot vattenbegjutning.

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 besiktningsgenomgång görs. Kontakta kundtjänst 0911-278920 för att boka genomgång av protokollet. Vid mindre frågor kan man ringa mig på 073-025 75 67 /Fredrik

Försäkringsbesiktning

Besiktningens graderingar



Inget att notera

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



Mindre brister

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



Risk för skador

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



Fördjupad undersökning rekommenderas

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



Förslag på åtgärder

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



Obesiktig byggnadsdel

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

Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1976	Fönster: 2-glas isolerfönster 2+1 glas 2glas fönster kopplade 3-glas fönster i badrum på övre plan.
Ombyggnad/Tillbyggnad: 1979/2016	Ventilation: Självdreg Paxfläkt i badrum på övreplan.
Hustyp, antal våningar: Radhus, 2-plan	Värmesystem: Direktverkande el Luftvärmepump Elgolvvärme i förråd.
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, Plåt Konstruktion tak: Plåt- läkt - masonitskivor- takstolar.	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark med en ingjuten värmeslinga runt kantbalk. Konstruktion golv: Tvättstuga/Bastu/kök/toalett: Betonggolv- limmad plastmatta. Sovrum 1: Betonggolv- elgolvvärme- klinkerplattor. Passage vid trapp/vardagsrum: Betonggolv- papp- ytskikt- golvfoam- ytskikt. Entréhall Sand- markisolering- fuktspärr- betonggolv. (Enligt uppgift i tidigare besiktningsprotokoll, baserat på kontrollunderlag från byggnationen)
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Vidbyggt varmgarage på betonggolv utan underliggande isolering.

69942861

Försäkringsbesiktning

Takbeklädnad av låglutande papptak och fasadbeklädnad med stående träpanel.

Övrigt:

(Övriga fristående förrådsbyggnader ingår ej i dagens uppdrag uppdrag).

Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Muntliga upplysningar från tidigare ägare inhämtade från föregående besiktningsprotokoll:

"Muntliga upplysningar lämnade av husägare, om inget annat nämns har renoveringar skett i egen regi.

1979 Tillbyggt balkong.

2012 Installerades luftvärmepump, utfört av YIT Sverige AB.

2012 Målat fasad och träkonstruktioner.

Ca 2012–2013 Ny panel i bastu monterat på den befintliga träpanelen, utfört av bekant fackman.

2013 Byttes trall på balkong och altan byggdes.

Ca 2014–2015 Målades väggmattan i badrum på övreplan med våtrumsfärg, detta är gjort en gång till vid ett senare tillfälle. Målat ytterligare en omgång bakom badkarshörna för några dagar sedan.

2016 Tillbyggt farstu.

2016 Ny papp på garagetaket, utfört av Anders Allservice i Kiruna.

2020 Ny överliggare på balkongräcke, utfört av bekant fackman.

2022 Trappan är slipad och lackad.

Alla hängrännor och stuprör är bytta löpande.

Eluttag är bytta i kök, vardagsrum samt sovrum, utfört av bekant fackman.

I toalett är golv och rörledningar bytta, utfört av bekant fackman.

Enstaka radiatorer är bytta, radiatorerna används knappt då man använder luftvärmepumpen mer.

Löpande estetiska renoveringar har gjorts så som tapetsering, målning osv.

Skador och brister:

Vid montage av hängrännor ovan balkongen mot garagetak, hamnade fästet till hängrännan något fel vilket resulterade i att vatten rann mellan hängränna och underspikning. Det tog en vecka innan det kunde åtgärdas.

I bastun är träpanelen lite påverkad med missfärgningar då man använde dusch i bastu undertiden badrummet på övreplan målades.

Övriga muntliga upplysningar:

Med försiktighet skottar man bort snön från taket på garaget under vintertid max 1 gång/ år.

Man underhåller med att rensa hängrännor och spikar in spikar där det behövs.

Gräset hålls kort närmast husgrund.

Det finns en brandpost i garaget. Denna håller man lite koll på så att temperaturen inte blir för låg pga. frysningsrisk. Det finns en termometer kopplat till boxen.

Radiatorer är alltid på med underhållsvärme i garage och tvättstuga.

En plåt sätts upp mot fasaden under luftvärmepumpen under vintertid för att leda bort eventuellt kondensvatten. "

Muntliga upplysningar inhämtade från nuvarande husägare som bott här sedan oktober 2022

Kaminen monterades 2023 med ett nytt rökrör från Kaminmagasinet i Pajala . Den har sotats två gånger sedan dess.

2026

- Golvmattan i bastun delreparerades kring golvbrunnen av JK's Kök & Golv AB

- Badrum övervåning: Renoverat påsk 2026. Arbetet utfördes i egen regi gällande gips och förarbete, medan JK's Kök & Golv installerade våtrumsmattorna/tätskikten och golvbrunnen byttes ut. En nedsänkt Purus-platta har monterats med extra regler kring golvbrunnen. Vidare installerades en frånluftsfläkt (Pax)

-Golvet på wc:n på entreplan renoverades av JK's Kök & Golv AB 28 september.

Garagegolv: Målat med epoxi 2023.

Skador/brister:

Utbyggda farstuviksten: Vid ett enstaka tillfälle under det andra året efter inflyttning trängde lite vatten in i skarven mellan huset

69942861

Försäkringsbesiktning

och farstukvisten. Efter undersökning konstaterades att grannens numera borttagna plasttak sannolikt ledde ner vatten på farstukvistens tak. Problemet har därefter inte återkommit och det har inte läckt in sedan dess.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

Utvändigt / Sockel



Inget att notera.

Utvändigt / Fasad



Kondensvatten från luftvärmepumpens utedel leds inte bort från husgrunden.

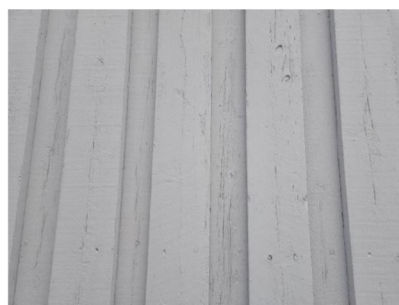
Detta medför ökad risk för att vatten tränger in i anslutande konstruktioner, vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador. Observera att besiktning av byggnadens värmesystem eller värmepumpen inte har ingått i uppdraget.

Se mer info från tidigare lämnade muntliga upplysningar från föregående ägare.



- Enstaka panelbrädor har mindre rötskador nedtill.
- Fasadpanelen är i behov av målning/underhåll.
- Fasadpanelen på utbyggda hallen avslutas för nära marken.

För att öka livslängden på fasadbeklädnaden rekommenderas målning och underhåll. I samband med ommålning rekommenderas att de rötskadade panelbrädorna byts ut.



69942861

Försäkringsbesiktning



Utvändigt / Dörrar



Underhållsbehov på garageport och förrådsdörr.



Utvändigt / Fönster



Fönsterbleck saknas på enstaka fönster.

Avsaknad av fönsterbleck medför en ökad risk för att vatten kan rinna in och orsaka fuktrelaterade skador i omkringliggande konstruktioner.



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.

Fönster har färgsläpp och torrsprickor.

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.

69942861

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



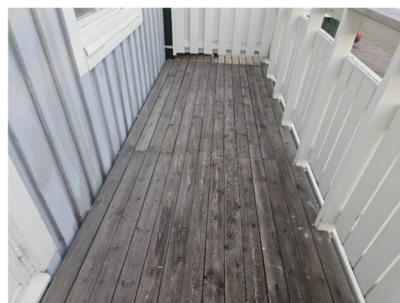
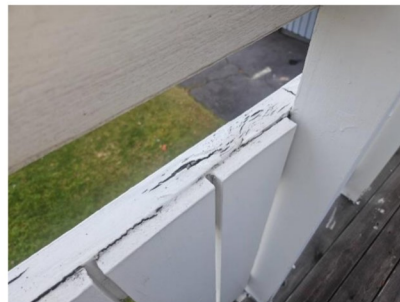
-Lövsil finns inte på markanslutet stuprör.



Utvändigt / Balkong



Rötskador i överkant av räcket.
Normalt underhållsbehov på äldre trall.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak ovanför hus.

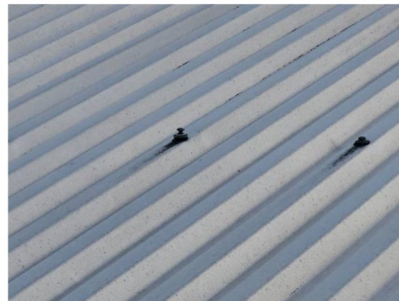


Yttertaket är äldre.

- Otätheter kring uppträngda klockspikar/infästningar.
- Hål från tidigare klockspikar.
- Lagningar förekommer kring snörasskyddet, rasskyddet något böjt.

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.

Taket är besiktat från mark och anliggande steg.



Utvändigt / Tak ovanför garage/ekonomidel



Anslutning mellan garagetak och gavelvägg är bristfälligt utförd. Synliga spikar, otätheter i pappskarvarna.

Detta medför risk för att regnvatten kan rinna in mellan anslutningen och gavelväggen, vilket i sin tur kan leda till mikrobiella skador i tak och väggkonstruktioner.

Taket är besiktat från tak.



Försäkringsbesiktning



Utvändigt / Vind



- Mikrobiell påväxt noterades på dom mittersta stödbenen av takstolarna.
- Fuktfläckar finns på ovansidan av isoleringen , även kring rasskydd.
- Otäthet kring rörgenomförning.

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

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



Försäkringsbesiktning



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

Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes. Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 10 %.

Gränsvärden för mikrobiell tillväxt.

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 %.

Utvändigt / Garage invändigt



- Utrymmet är ej färdigställt med väggbeklädnader, lister, lösa elkablar med mera.
- Takskivor något ojämna.
- Mindre otätheter kring port, äldre golvbrunn.



Utvändigt / Carport



Fuktfläckar/ missfärgningar kring undersida tak ovanför carport.



Utvändigt / Altan



Normalt underhålls behov, främst på räcke.

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Farstuvist/entrehall



Låglutande tak har fel taktäckning.

Taktäckningen av plåt är inte anpassad till taklutningen. Risk finns för läckage med fuktskador som följd.

Entréplan / Allmänt hela huset



Vid kontroll av golvkonstruktionen uppmättes fuktvärden under kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och normal lukt upplevdes.

Grundläggningen består av en betongplatta på mark utan underliggande isolering och med ytskikt dikt an betongen.

Mätpunkter i innerväggar nederkant (syll): Fuktkvoten uppmättes till 5-6%

Mätpunkter i ytterväggar nederkant (syll): Fuktkvoten uppmättes till 7-9%

Gränsvärden för mikrobiell tillväxt.

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 %.

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



El-centralen har jordfelsbrytare. Men det är osäkert vilka delar den betjänar.

Det rekommenderas att kontakta elektriker för kontroll av jordfelsbrytaren.

Försäkringsbesiktning



- Frånluft fläkt saknas i vissa utrymmen. Frånluftsfläkt finns i nyrenoverade badrummet på övre plan.

- Tilluftssventiler finns i form av väderingsluckor. Man bör ha väderingsluckor på glänt i samtliga rum för att tilluftssventilationen ska fungera som den ska.

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

Man kontakta en ventilationsentreprenör för rådgivning.

Se mer info på vind.



Golvknarr förekommer i entrehall och på övre plan.

Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Passage/hall

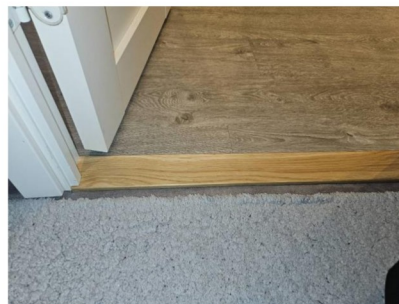


Inget att notera.

Entréplan / Toalett



Ej uppvik av golvmatta/tätskikt mot tröskel.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänksskåp

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.



Upphångningsbygel saknas på avloppslang från diskmaskinen.

För att hindra brott på avloppsslang rekommenderas komplettering av upphångningsbygel.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Fuktfläckar i diskbänksskåpets bakre del, dessa var torra vid dagens kontroll.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Tvättstuga



Varmvattenberedaren står på olämpligt underlag. Öppning finns i betonggolvet med isolering.

När varmvattenberedaren står på olämpligt underlag ökar risken för fuktrelaterade skador i omkringliggande konstruktioner vid ett läckage.



- Tvättstugan har äldre yt-/tätskikt.

Eftersom funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet ska vara vattentätt, kan vara nedsatt finns en ökad risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattensador i omkringliggande konstruktioner som följd.

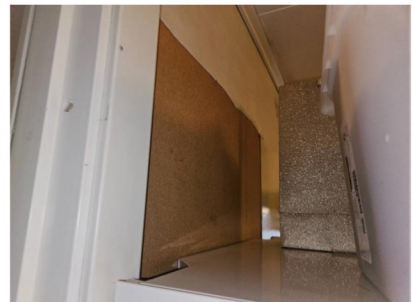
Försäkringsbesiktning



- Mindre fuktfläck på regel under varmvattenberedaren, torrt vid kontroll
- Del av väggmattan saknas ovan varmvattenberedare , väggmattan delvis lossnat.

Äldre golvbrunn.

- Repor finns på golvbrunn.
- Spillrör leds ej ned i golvbrunn.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

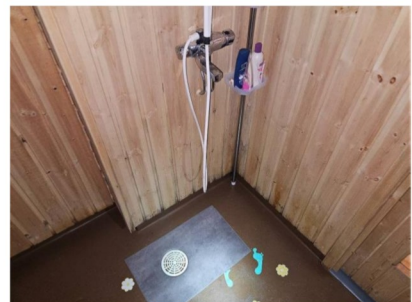
Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Bastu



- Bastu och dusch har äldre yt-/tätskikt på golv.
- Duschplats har ej godkänd väggbeklädnad för vattenbegjutning.
- Rör genomföringar i vägg i duschzon.
- Golv mattan är delreparerad , golvbrunnen byttes ej ut vid delreparation.

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.



Försäkringsbesiktning



- Missfärgningar finns på träpanel i duschplats, torrt vid kontroll.
- Äldre golvbrunn finns i utrymmet.

Vid en framtida renovering bör golvbrunnen bytas ut enligt gällande branschregler.



- Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

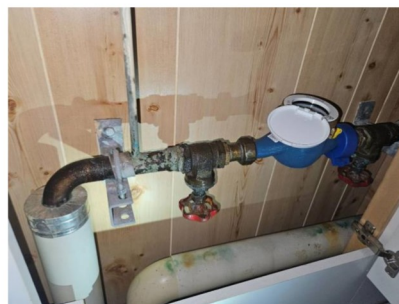
Observera att utrymmet ej har brukats som duschutrymme regelbundet.

Entréplan / Förråd



- Spricka finns på en klinkerplatta på golv, torrt vid kontroll.
- Gjutform kvar i utrymme för renslucka till avloppet.
- Trämateriell finns vid lucka till inkommande vatten, rekommenderas att dessa delar byts ut mot fuksäkra alternativ vid eventuell fuktpåverkan.

- Inkommande vatten: Installationen är placerad i ett förbyggt skåp. Rören är oisolerade och uppvisar kondensbildning. Rekommendation är att kontakta en rörmokare för kontroll och isolering av rören. Ett vattenlarm rekommenderas även att installeras i skåpets botten.



Entréplan / Vardagsrum



- Inget att notera.

Entréplan / Trappa upp



- Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Övre plan / Hall



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 1



Mindre skada finns lokalt på innertak.

Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.

Övre plan / Badrum/Wc



Inget att notera.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Övre plan / Sovrum 3



Inget att notera.

Övre plan / Förråd



Enstaka fuktfläckar finns på innertak, torrt vid kontroll.

Bild 1 från tidigare besiktningsprotokoll från 2022
Bild 2 från besiktningsprotokoll 2026.

Fuktfläcken bedöms som oförändrad.



Försäkringsbesiktning



Med vänliga hälsningar
Anticimex

Fredrik Ersson
Namn

Piteå
Kontor

2026-10-04
Datum

69942861

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 krypgrund 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 krypgrund 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.
Krypgrund	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. Inngolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.
Relativ fuktighet (RF)	Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur och anges i %. Vid 75% RF finns det risk för mikrobiell tillväxt.
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.

69942861

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 visar. Ibland är det inte möjligt att göra en fuktindikering som visar ett relevant resultat. I sådana fall framgår detta i besiktningsprotokollet. Det är viktigt att veta att en fuktindikering inte är jämförbar med en mer ingående fuktmätning.

Kontroll av konstruktion

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

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

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

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

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.

69942861

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 besiktningsstillfället. 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 gdp@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 konstruktions, material 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	

Våtrummen

Plastmatta som ytskikt.....	25
Keramik, äldre.....	15
tätskikt före 1995	
Keramik, modernare.....	30
tätskikt efter 1995	
Vårumstapet.....	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 klippis	

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 källaryttvägg

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.