

Besiktningssprotokoll

Försäkringsbesiktning för Anticimex Säljarsförsäkrat



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Ytterbyn 10:35	
Fastighetsadress: Holmenvägen 45	
Postnummer: 952 50	Ort: Kalix-Nyborg

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2026-04-28	Protokollnummer: 69626188
Temperatur: 3 °C	Väderlek: Halvklart
Tekniker: Mattias Lindbäck	
E-post: mattias.lindback@Anticimex.se	
Kontor: Piteå	

Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

1,5-plans hus byggt 1909 i normalt skick. Precis som i de flesta hus finns dock även i detta ett renoverings/underhållsbehov. Från besiktningen vill jag särskilt upplysa om följande:

- Grundläggningen på huset är 2 typer av grundläggningar, torpargrund samt en uppreglad golvkonstruktion ovan utbyggnad. Dessa grundläggningar är kända riskkonstruktioner. Vid fuktmetning samt kontroll uppmättes inga förhöjda fuktvärden och ingen avvikande lukt upplevdes vid besiktningstillfället.

-Taket ovan hus har brister: Ståndplåt är ej monterad mellan tak/takkupa, färgsläpp, bucklor samt otätheter noterades i taket, vid montage av skruvar har man ej följt monteringsanvisningar. samt andra brister.

Se noteringar under rumsbeskrivning Tak.

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. Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderar jag att en besiktningsgenomgång görs. Vid enstaka frågor går det bra att kontakta mig mellan 14.00-1600 på 0730939256 för fullständig genomgång av besiktning/protokoll bokas detta på 0911-278920 eller ktjpt@anticimex.se Mvh Mattias besiktningstekniker 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 allvarigare skador. Bristerna eller skadorna bedöms inte heller behöva fördjupad undersökning. Symbolen kan även användas då teknikern ger allmän information om huset eller en viss byggnadsdel, om en utförd åtgärd eller teknisk lösning i huset.



Risk för skador

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



Fördjupad undersökning rekommenderas

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



Förslag på åtgärder

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



Obesiktigad byggnadsdel

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

Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1909	Fönster: 2- och 3-glasfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: Tillbyggnad av hall gjordes ca 1995 Tillbyggnad av tvättstuga, badrum och vardagsrum gjordes ca 1982	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan	Värmesystem: Flispanna i garage som värmer bla huvudbyggnad, elpanna, braskamin, vattenburen golvvärme i dusch och elgolvvärme finns på lucka till matkällaren.
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak och pulpettak ovan utbyggnad., plåt Konstruktion tak ovan högre del av hus: Takstolar-brädor-papp-eternitplattor-plåt	Grundkonstruktion: Torpargrund samt betongplatta på utbyggnad. Konstruktion torpargrund i matkällaren: Röttskyddsbehandlade brädor- Isolering(mellan bjälkar)-övergolv. Konstruktion uppreglad golv i utbyggnad i duschutrymmet: Betong-kilar-isolering(mellan bjälkar)-spånskiva.
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Naturtomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Fristående garage.

Övrigt:

Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Nuvarande ägare har ägt huset sedan 2014

Tak: Skorstensstos är plåtbeklädd, detta utfördes ca 2023.

Våtutrymmen: Duschutrymmet på entréplan är under renovering.

El: Ny elcentral samt jordfelsbrytare har installerats i huset, detta utfördes ca 2019.

Skorsten: Skorsten finns men eldningsförbud råder på grund av att sotare har ställt krav på montage av takstege.

Vattenskador/läckage: Läckage uppstod från golvbrunn i duschutrymmet, detta är under pågående renovering på grund av detta.

Kända fel och brister: Fasad har målning/underhållsbehov.

Spis är i behov av översyn/utbyte på grund av att endast 1 av plattorna går på full effekt samt övervärme fungerar inte som den ska.

Avloppsstopp har förekommit 2 ggr vid förminskning av rörledning i pannrum vid golvbrunn.

Kallvattenledning vid diskbänkskåp kan frysa vid extremt låga/långvariga temperaturer.

Övrigt: Elpanna installerades ca 2018.

Flispanna är renoverad 2019.

Insatts i öppenspis installerades 2015.

Kök i attefallshus installerades 2020.

Elcentral byttes i attefallshus 2020.

Muntliga upplysningar är lämnade av säljare.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Del av marken lutar mot huset.

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



Utvändigt / Sockel




Sprickor finns i sockel.

69626188


Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fasad


-  Fasad har målning/underhållsbehov samt behov av utbyte av enstaka skadade brädor.




Utvändigt / Dörrar

-  Dörrar har målning/underhållsbehov.

Utvändigt / Fönster

-  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 målning/underhållsbehov.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Stuprör är inte anslutet till markledning.

Anslut stuprör till lämplig markledning.



Rännkrokar på hängränna har släppt.

Montera fast hängrännan i krokarna.



Utvändigt / Tak ovan högre del



På taket noterades följande brister:

- Ståndplåt är ej monterad mellan tak/takkupa.
- Färgsläpp, bucklor samt otätheter noterades i taket.
- Vid montage av skruvar har man ej följt monteringsanvisningar.
- Väderskydd saknas på skorsten som har lösa stenar.

Kontakta takläggare för kontroll/åtgärd av taket samt murare för kontroll och åtgärd av murstocken.

Taket är besiktat från mark samt från lägre del av tak ovan utbyggnad.

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Vind ovan högre del



Vid kontroll av vinden har fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt uppmätts, dock finns mikrobiell påväxt samt fuktfläckar på underlagstak.

Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till ca 13%FK

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

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

Vindsutrymmet är endast delvis besiktat/ besiktat från luckan.

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 / Tak ovan utbyggnad



Taket ovan utbyggnad är låglutande samt har bucklor.

Kontakta takläggare för kontroll och eventuella åtgärder.

Taket är besiktat från mark samt uppifrån taket.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Entrébro



Entrébro har målning/underhållsbehov.



Utvändigt / Altan



Altan på baksida har målning/underhållsbehov samt ligger mot marken.



Entréplan / Allmänt hela huset



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

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

I mätning i mellanvägg i dusch/toalett uppmättes: 48,3%RF vid 8,9 grader.

I mätpunkt 2 mot yttervägg i vardagsrummet uppmättes: 38,9%RF vid 9,9 grader.

Befintlig golvkonstruktion och eventuella väggssyllar riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön. Om väggssyllarna är tryckimpregnerade kan även en kemisk lukt förekomma.



Försäkringsbesiktning



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 %.



I huset förekommer normalt slitage och mindre brister allmänt så som:

- Rörelsesprickor i skivskarvar i innerväggar.
- Golvknarr.
- Slitage på ytskikt och trädetaljer.
- Golv/innertak som lutar.
- Kärvande dörrar noterades.
- Tärningslistor är i behov av översyn/utbyte
- Friskluftsventiler saknas i sov och allrum.

Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Kök



Otäteter finns i underlägget i diskbänkskåpet.

Jag rekommenderar att man tätar igen alla otäteter.



Mindre fuktfläckar finns på vägg bakom köksinredning.

Torrt vid inspektion



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Matkällare/torpargrund



Vid kontroll av golvkonstruktionen i torpargrund/matkällare uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och normal lukt upplevdes.

Golvbjälklaget ovan den uteluftsventilerade krypprunden riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta kan i sin tur leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan leda till att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön. Fuktkvoten uppmättes till ca 13,5%FK i matkällaren.

I matkällaren/torpargrunden noterades även andra brister:

- Rötskyddsbehandlat virke finns i matkällaren
- Mindre mängd organiskt material noterades.
- Färgsläpp finns på golv/vägg i matkällaren.

Observera att torpargrunden endast är besiktad via ventil på baksidan av huset.

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 %.

Entréplan / Passage/kontor



Rost/oxidering noterades på elementsrör.



Försäkringsbesiktning

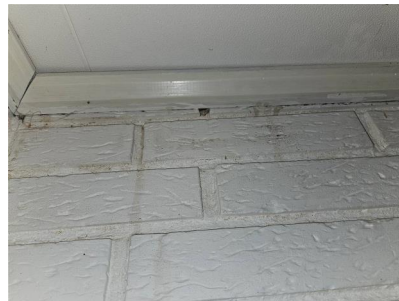
Entréplan / Vardagsrum



Spår av rinnande vatten noterades.

Torrt vid inspektion.

Enligt husägare uppkom detta ca 2021-22 och husägare har tätat igen otätheterna.



Entréplan / Passage



Inget att notera.

Entréplan / Toalett



Golvattan i utrymmet är äldre och otätheter finns i golvmattan.

När otätheter finns i golvmattan ökar risken för fuktskador i underliggande konstruktioner vid ett eventuellt läckage.

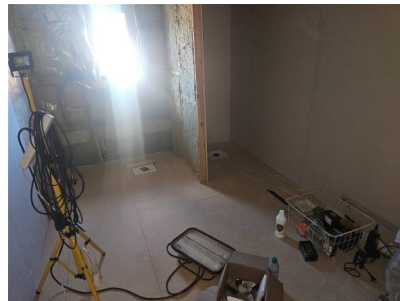


Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Dusch

? Utrymmet är ej färdigställt



✎ Spår av förekomst av möss noterades i utrymmet.

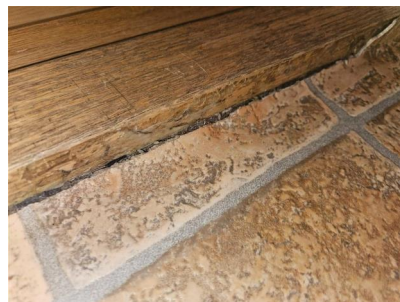
Vid problem med möss rekommenderar jag kontakt med Anticimex skadedjursavdelning.

Entréplan / Tvättstuga

⚠ I utrymmet noterades ett antal brister:

- Otätheter finns i golvmattan.
- Golvbrunn saknas i utrymmet.
- Rör genomföringar finns i golvet.

Dessa brister kan medföra en ökad risk för fuktskador i angränsande konstruktioner.



✎ Golvet i utrymmet är plant.

✎ Frånluftfläkt saknas i utrymmet.

✓ Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

✓ Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Pannrum



Tättskikt saknas mot angränsande konstruktioner och rum.

När tättskikt saknas mot angränsande konstruktioner och rum ökar risken för fuktskador i underliggande konstruktioner.



Avloppslukt känns vid inträde till utrymmet.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Övre plan / Trappa



Inget att notera.

Övre plan / Passage



Inget att notera.

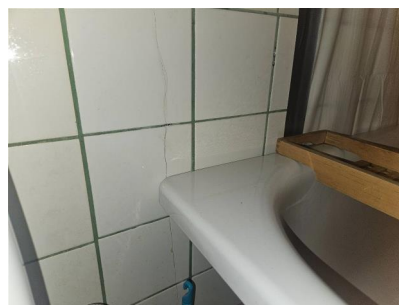
Försäkringsbesiktning

Övre plan / Badrum/Wc



I utrymmet noterades ett antal brister:

- Äldre ytskikt.
- Rör genomföringar finns i golvet i duschzon.
- Wc-stol är lös
- Sprickor finns i kakel och lösa kakelplattor noterades.
- Klämringen i golvbrunnen är lös.
- Duschdraperi är fasttejpade mot kakelplattor i badzon.
- Skruvhål finns i vägg i badzon.
- Otätheter finns i golvmattan i närheten av badkar.



Jag rekommenderar kontakt med våtrumsentreprenör för kontroll samt åtgärder.

Vid framtida renovering bör man kontrollera bakomliggande konstruktioner efter eventuella följdskador.



Frånluftfläkt saknas i utrymmet.



Plastmattan har släppt något vid golvbrunnen.



Droppläckage noterades från duschblandare.

Kontakta rörmokare för kontroll och åtgärd.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.


Övre plan / Sovrum 1




Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Övre plan / Sovrum 2

 Inget att notera.


Övre plan / Förråd

 Blottade eltrådar noterades.

Montera täcklock.



Övre plan / Sovrum 3

 Inget att notera.

Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Gäststuga

Byggnadsår: Ca 1995	Fönster: 2-glas fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Gäststuga, 1-plan	Värmesystem: Direktverkande el
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, plåt	Grundkonstruktion: Plintgrund
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Naturtomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: -

Övrigt:

-

Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

-

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

Utvändigt / Allmänt utvändigt



Träd finns i anslutning till byggnaden.

När det finns träd nära byggnaden finns risk att fukt stannar kvar i väggarna. Detta kan i sin tur orsaka invändiga fuktskador.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.

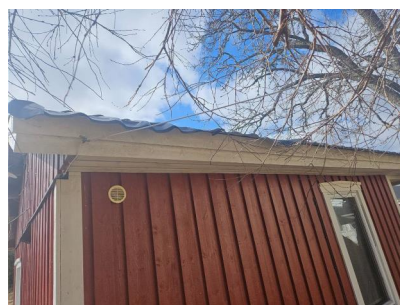


Hängränna saknas.

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



Bucklor noterades i takplåten.



Försäkringsbesiktning



Fasad/fönster samt entrébro har målning/underhållsbehov samt enstaka fasadbrädor är i behov av utbyte.

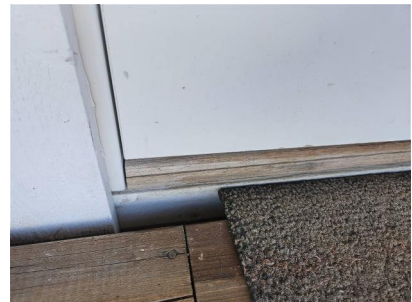


Överlappsskruv saknas i skarvar i takplåten.

Komplettera med överlappsskruv.



Underbleck saknas under ytterdörr.



Utvändigt / Vind



Vindsutrymmet saknar lucka.

Vindsutrymmet har inte kunnat besiktas eftersom inspektionslucka saknas.

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Allmänt



I huset förekommer normalt slitage och mindre brister allmänt så som:

- Rörelsesprickor i skivskarvar i innerväggar.
- Golvknarr.
- Slitage på ytskikt och trädetaljer.
- Friskluftsventiler saknas i sov/allrum

Entréplan / Kök/allrum



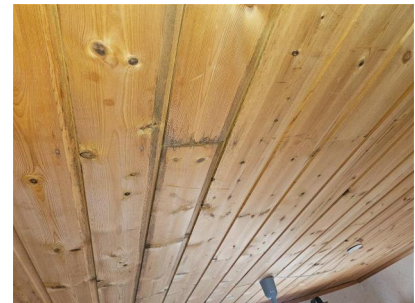
Fuktskydd saknas i diskbänkskåp.

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.



Fuktfäckar noterades i taket

Torrt vid inspektion.



Missljud noterades från köksfläkt.

kontakta fläktexpert för kontroll och åtgärder.

Försäkringsbesiktning



Gruppförteckning över elcentralen saknas.

"Gruppförteckning" är en lista som ska vara placerad vid elcentralen. Den visar vilka säkringar som är anslutna till vilka armaturer, vägguttag och apparater. Den är också till för att underlätta vid felsökning och elarbeten.

Kontakta en elektriker för att upprätta en gruppförteckning som placeras i närheten av elcentralen.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Entréplan / Dusch/Toalett



I utrymmet noterades ett antal brister:

- Äldre ytskikt.
- Otätheter finns i golvet
- Avloppsröret sticker inte upp från golvet.
- Tätskikt saknas mot tröskel.
- Otät svetsskarv finns i väggmattan.

Dessa brister kan medföra en ökad risk för fuktskador i angränsande konstruktioner.



Dropläckage noterades från blandare ovan handfat.

Kontakta rörmokare för kontroll och åtgärd.



Mindre mattsläpp noterades i utrymmet.



Golvet lutar fel.

Försäkringsbesiktning



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Mattias Lindbäck
Namn

Piteå
Kontor

2026-05-05
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 värmeisoleringssegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.
Markplan	Det plan som ligger i kontakt med marken, dvs det nedersta planet i huset.
Mikrobiell lukt	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
Mikroorganismer	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
Okulär besiktning	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.
Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Inngolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.
Relativ fuktighet (RF)	Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur och anges i %. Vid 75% RF finns det risk för mikrobiell tillväxt.
Radon	Osynlig, luktfri radioaktiv gas som bildas då grundämnet radium sönderfaller. Radon kan förekomma i byggnadsmaterial blå lättbetong (blåbetong) eller i marken. Enda sättet att upptäcka radon är att göra en mätning. Blåfärgad lättbetong har använts som byggnadsmaterial från slutet av 1920-talet till slutet av 1970-talet. Radon kan även förekomma i vatten
Råspont	Hyvlade och spontade brädor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.

69626188

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 källaryttermvägg.
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 aktuell 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. Besiktningssuppletet är slutfört när besiktningsprotokollet har skickats till uppdragsgivaren.

Uppllysningar

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 uppllysningar om byggnaden så antecknas dessa i besiktningsprotokollet.

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och uppllysningar. 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 vattenskadorna. 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 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 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 kopplad till en överlåtelseförsäkring kan besiktningsprotokollet delas med både köparen och säljaren i affären, samt med presumtiva köpare. Dina personuppgifter sparas hos oss i 10 år, eller, om uppdraget kopplas till en försäkring, 10 år efter försäkringens upphörande.

Mer information om hur vi behandlar dina personuppgifter, dina rättigheter enligt dataskyddsförordningen och hur du utövar dem finner du på anticimex.se/integritetspolicy. Om du önskar kontakta oss med anledning av vår hantering av dina personuppgifter, ställa frågor eller lämna klagomål är du välkommen att kontakta oss på gdpr@anticimex.se, ringa till vår kundtjänst eller använda någon av de andra kontaktvägarna listade i vår integritetspolicy. Om du anser att vi behandlat dina uppgifter i strid med dataskyddsförordningen har du även rätt att inge klagomål till Integritetsskyddsmyndigheten (IMY).

Här ger vi dig våra rekommendationer avseende tekniska livslängder för det vanligaste konstruktioner, 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	Avloppsledningar.....	25
Luft/luft värmepump.....	10	äldre plast (pvc).	
Varmvattenberedare.....	15	Före mitten 70-tal	
och expansionskärl		Avloppsledningar.....	40
Varm- och kallvatten.....	50	modernare plast (pvc). Efter	
ledning (stambyte)		mitten 70-tal	
Elcentral och kablar etc.....	45	Avloppsledningar, gjutjärn..	50
Golvvärme, el.....	20	Värmeledningar, stål	-
Golvvärme, vatten.....	30	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	Korrugerad takplåt med.....	35
lågglutande takkonstruktion		underlagspapp	
Gummiduk på låglutande.....	30	Band/skivtäckt plåt.....	40
takkonstruktion		Plåt detaljer t.ex. runt skor-	35
Underlagspapp under.....	30	sten, rännalar, ventilation etc.	
takpannor		Asbestcementskivor/eter-	35
Tegel och betongpannor.....	40	nitskivor (riskavfall)	
Hängrännor och stuprör.....	25	Skorsten, murad.....	40
Enklare plåttak monterade.....	20	Skorsten, plåt/stål.....	25
med skruv, spik el klippis			

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.