

Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Svenljunga 5:419	
Fastighetsadress: Katrins väg 1	
Postnummer: 51251	Ort: Svenljunga

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2026-04-20	Protokollnummer: 69653647
Temperatur: 14 °C	Väderlek: Klart
Tekniker: Andreas Olla	
E-post: andreas.olla@anticimex.se	
Kontor: Borås	
Närvarande: Fastighetsägare	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Detta hus är byggt 1979 och har mellan åren 2018–2021 genomgått omfattande ombyggnationer, renoveringar samt tillbyggnad av uterum, altan och skärmtak. Huset får därmed anses vara ovanligt påkostat i förhållande till sin ålder och bedöms övergripande vara i ett gott skick. Merparten av de utförda åtgärderna bedöms vara väl genomförda. Det förekommer dock vissa mindre brister, vilka inte bedöms vara av sådan karaktär att de anses särskilt kritiska eller allvarliga.

Även om källarens utvändiga fuktskydd är i originalutförande, bedöms det vara av större vikt att de utreglade väggarna i källaren ersätts med fuktsäkra konstruktioner än att en omdränering utförs i nuläget. Då fuktvärden uppmättes som påtagligt högre i väggkonstruktionerna i pannrum/verkstad, bör orsaken till väggarnas fuktpåverkan vidare utredas.

Vid uterummet noterades att plintarna mot det sydvästra hörnet har satt sig och sjunkit något i marknivå. Detta bedöms sannolikt vara orsakat av den belastning som tidigare spabad, placerat i uterummet, har medfört. Då höjden mellan mark och bjälklag bedöms vara tillräcklig och det inte finns några täcken på sprickbildningar i golvet, ser det ut som att plintarnas nivå går att justera. Sättningen bedöms därmed kunna åtgärdas utan större ingrepp.

Som köpare av denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet samt att säkerställa att innebörden av det som står skrivet förstås. Notera att det inte är symbolernas färg som är avgörande, utan texten och dess innehåll. Köpare som inte deltagit vid besiktningen rekommenderas att boka en besiktningsgenombgång via aktuell mäklare.

Har du som spekulant frågor kring fastigheten är du välkommen att skicka ett mejl med adress och kontaktuppgifter, så återkommer jag när möjlighet ges.

Andreas Olla, Certifierad Besiktningstekniker
Anticimex Borås
andreas.olla@anticimex.se

69653647



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 krypprunder där inspektionssluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1979	Fönster: 3-glas isolerrutor samt kopplade 2-glas fönster vid källaren
Ombyggnad/Tillbyggnad: 2018 byggdes uterummet	Ventilation: Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning (FTX)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan med källare	Värmesystem: Luft/luftvärmepump med vattenburen golvvärme på entréplan och källarens badrum. Övriga delar av källaren har vattenburna radiatorer
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, betongpannor med underlagtak av råspont, papp och läkt	Grundkonstruktion: Källare med grundmurar av lättklinkerblock och oisolerad platta på mark. Samtliga av källarens grundmurar har utreglade väggar medans golv i källaren till största delen försett med klinkers. Vidare är majoriteten av källarens mellanväggar reglade.
Stomme, material: Träregelstomme	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Tegel & stående träpanel	Garage: Fristående carport med vedförråd av enklare standard som enligt överenskommelse inte har omfattas av besiktningsuppdraget.

Övrigt:

69653647



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

2018: Utfördes följande renoveringar/arbeten:

- Yttertaket renoverades med nya pannor och plåtarbeten samt nytt underlagstak då tidigt masonitskivor revs bort och ersättes med råspont, underlagsduk och läkt.
- I samband med att tidigare underlagstaket revs isolerades vinden om med ny lösull, otätheter i ångspärren tätades tejpades samt att husets försåg med ett nytt ventilationssystem (FTX).
- Huset har konverterats till vattenburen värme mot luft/vatten värmepump.
- Samtliga ytterdörrar och alla fönster på entréplan byttes.
- Alla innerväggar på entréplan revs ut och byggdes om i samband med installationen av golvvärmen.
- Nytt kök
- 2 Nya badrum på entréplan
- Mer eller mindre all el i huset drogs om med bl.a. nya trådar & ny elcentral.
- I samband med montering av nya ytskikt har ytterväggarna tilläggsisolerats med 45mm från insidan samt försetts med OSB-skivor och gips.
- Installation av braskamin i källaren.

2019: Utfördes följande renoveringar/arbeten:

- Byttes all utvändig träpanel
- Renoverades badrummet och bastu i källaren.
- Renoverades ytskikt i källaren där tidigare uppreglade golv revs ut och ersattes med flytspackel och klinker. Utreglade väggar kläddes med folie beklädda MFD-skivor.
- Nytt uterum.
- Byggde tak ovanför groventré och källarnedgång.

2020:

- Installerades solcellerna.
- Byggdes bastun.

Arbetet och renoveringarna har utförts i egen regi med hjälp av fackmän på EL, VVS och tätskiktsarbeten i våtrum (Tarkodry).

2022: Förvärvades huset av nuvarande fastighetsägare.

2024-2025 Utfördes utvändiga markarbeten på entrésidan där bl.a. muren mot gatan byggdes och marknivån höjdes upp, garageuppfarten breddades, samt ny gång från uppfarten till entrétrappan. Arbetet utfördes i egen regi.

El: Mer eller mindre all el är dragits om i samband med de renoveringar som har utförts.

VA: Större delen av husets rörinstallationer och avloppsstammar har bytts ut i samband med de renoveringar som har utförts.

Ventilation: Filterservice har utförts regelbundet 4 gg/år

Eldstäder: Sotning har utförts årligen. Senaste brandskyddskontrollen utfördes 2025 utan anmärkningar.

Radon: Ingen info

Uppgiftsinsamlingen lämnades muntligen av fastighetsägaren vid besiktningstillfället och kompletterades med uppgifter från tidigare besiktningensprotokoll.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

69653647



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Sockel



Två mindre sprickor noterades i anslutning till sockelns hörn.

Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador och är med största sannolikhet äldre då det tätats och därefter inte ökat i omfattning.



Utvändigt / Fasad



Ändrä vid kapade brädor som tex. vid foder och vindskivor är omålade och vissa vindskivor bedöms endast vara grundmålade eller bara struken en gång.

För att undvika att brädorna blir fuktskadade bör berörda ytor bättrings målas.

Vidare noter tegelstenar närmast trappa och entrédörrarna har sprickor runt kringliggande fog eller att de har fogats om/lagats.



Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

Utvändigt / Fönster



Vissa av källarfönstren har begynnande underhållsbehov.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Hängränna på framsidan vid tak ovanför källartrappan är aningen lågt monterad.

Detta bedöms inte kunna leda till skador men kan medför hängrännan inte fångar upp vattnet vid kraftigt regn.

Vidare noterades stuprörens falsar bör vändas bort från fasaden för att lättare kunna se som röret blivit skadar efter vinterns påfrestningar samt för att undvika skador på fasad vid ett eventuella läckage.



Utvändigt / Tak



Yttertaket besiktigades från anliggande steg från framsidan och mot kanalplasttaket samt takstege. Vidare noterades att nockpannorna inte är förnkrade

Det finns ingen fotplåt mot framsidan eller vid takläggningen ovanför källartrappan vilket medför att underlagsduken sticker fram och ligger exponerad.

Detta medför solens UV-strålar kan förkorta underlagsdukens livslängd, vilket på sikt kan leda till fuktskador på underlagstaket.

Se över möjligheten att komplettera taket med en fotplåtar för att säkra takläggningens tekniska livslängd. I samband med detta bör nockpannor förankras för att förhindra att de blåser av.



Utvändigt / Vind



Inget att notera.



69653647



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Uterum & Altan med skärmtak



Det finns en sättning vid uterummets sydvästra hörn vilket uppmärksammades genom att skjutglaspartierna inte sluter tätt. Vidare noterades ändarna på skjutglaspartierna inte monterats rätt enligt tillverkarens anvisningar samt att två av kanalplasttakets ändprofiler till viss del har släppt.

Kontakta en snickare för att undersöka sättningens orsak och omfattning, samt se över möjligheten att rikta golvbjälklaget med plintarnas nivåjustering. I samband med detta bör monteringen av skenor och profiler ses över för att påsikt förhindra fuktskador och missfärgade kanalplastskivor.



Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

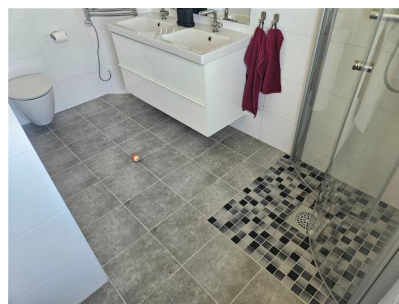
Entréplan / Badrum med dusch



Golvfallet utanför duschzonen lutar inte mot golvbrunnen samt att vissa plattor har börjar släppa från underlaget då lokala "bomljud"-uppmärksammades samt sprickor i fog. Vidare noterades att läckage indikeringen för wc-stolens spolcistern inte anses vara tillräckligt stor sett till vad som rekommenderas. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Då golvfallet i duschzonen ser ut att fungera tillfredställande bedöms risken för kritiska skada som ringa. När vatten hamnar utanför duschzonen kan detta dock medföra att vattnet blir ståendes på golvet, vilket kan orsaka unken lukt och missfärgningar på fogar och plattor. Även om de plattor som börjar släppa från underlaget inte bedöms kunna orsaka följdskador finns risk för att fler plattor börjar släppa eller spricka vid hård punktbelastning sett till förutsättningar.

Då tätskiktet vid wc-stolen fixtur/spolcistern är korrekt monterat kan ytskiktet med fördel försees med ett större utlopp för att lättare kunna upptäcka eventuella läckage.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

69653647



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Sovrum 1

- ✓ Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum

- ✓ Inget att notera.

Entréplan / Kök

- ✎ Diskbänkskåpet har försetts med både fuktskydd och uppkopplat vattenlarm och vattenfelsbrytare, dock går diskmaskinens anslutande slangar bakom fuktskyddet.

För att med säkerhet kunna upptäcka eventuella smyggläckage bör diskmaskinens anslutningar förläggas genom fuktskyddet.



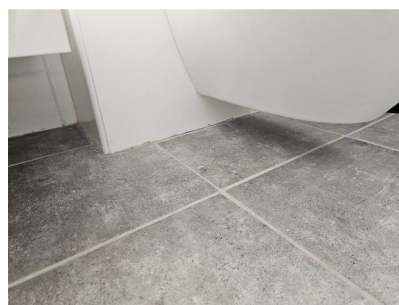
- ✓ Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Badrum med dusch & badkar

- ✎ Läckage indikeringen för Wc-stolens spolcistern inte anses vara tillräckligt stor sett till vad som rekommenderas.

Då tätskiktet vid wc-stolens fixtur/spolcistern är korrekt monterat kan ytskiktet med fördel försees med ett större utlopp för att lättare kunna upptäcka eventuella läckage.

Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.




- ✓ Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

69653647



Försäkringsbesiktning


Entréplan / Tvättstuga

-  Nivån mellan tröskeln mot köket och golvbrunnen är lägre än 20mm och delar av golvet lutar inte mot brunnen.


Detta medför att vatten kan rinna ut i angränsande rum i händelse av ett eventuellt läckage, vilket då kan leda till fuktskador i kringliggande konstruktioner.

För att minska risken för skador bör golvbrunnens vattenlås rengöras regelbundet.




-  Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.


Entréplan / Sovrum 2

-  Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 3

-  Inget att notera.

Källarplan / Allmänt

-  Källarens grundmurar har försetts med utreglade väggkonstruktioner. Intill ytterdörren i pannrummet/verkstad noterades att den utreglade väggkonstruktionen byggts med liggande väggsyllar och stående regler av trä, mineralullsisolering, ångspärr och gipsskivor. I samma område noterades att väggkonstruktionen närmast golvet är fuktpåverkad och ligger delvis under befintlig golvnivå.

Vid fuktmetning och kontroll i befintligt provhål i vägg under trappan i allrummet noterades ingen avvikande lukt noterades i provhålet, dock uppgavs fuktkvoten till 17,8%, vilket är strax över gränsvärdet (17%) för mikrobiell påväxt.

I källare bör man undvika just organiska & täta material mot väggar och golv på grund av riskerna för just naturlig fuktvandring och mikrobiell påväxt. Ersätt därför det påbyggda och reglade golv/väggkonstruktionerna och täta och organiska material med fuktsäkra alternativ eller lösningar. I samband med detta bör bakomliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella följdskador samt att grundmurarnas fukttillskott bör undersökas då det utvändiga fuktskyddet.



69653647



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Allrum



Utrymmet har ingen egen friskluftsventil eller tilluftskanal.

Då husets ventilation i övrigt är väl tilltagen bedöms detta inte som nödvändigt.

Källarplan / Sovrum



Inget övrigt att notera.

Källarplan / Hobbyrum



Vissa klinkerplattor har släppt från underlaget vilket uppmärksammades genom "Bom-ljud".

Detta har troligtvis orsakats av brister underarbetet eller plattsättning vilket i sig inte bedöms kunna leda till skada men istället innebär en ökad risk för att lösa plattor spricker vid hård belastning.

Källarplan / Badrum



Golvfallet utanför duschzonen lutar inte mot golvbrunnen och plattsättning är inte fackmässigt utförd då det förekommer lokala "bomljud" vid vissa plattor på golvet. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Detta medför att vatten kan rinna ut i angränsande rum och bastu, vilket då kan leda till fuktskador i kringliggande väggkonstruktioner. Bristerna gällande plattsättningen bedöms inte utföra någon risk för följdskador men ökar risken för att plattor spricker eller släpper helt från underlaget.

För att minska risken för skador bör man undvika att vattenbegjuta golvet utan för duschzonen samt rengöra golvbrunnens vattenlås regelbundet.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Källarplan / Klädskammare



Inget övrigt att notera.

69653647



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Pannrum/verkstad



Det finns en äldre fuktfläck vid innertaket i anslutning till frånluftskanal. Vid fuktmetning uppgavs inga förhöjda fuktvärden.

Vidare noterades att spillvattenrör från luftvärmepumpens bör förankras för att undvika att eventuella läckage.

Se även "Källarplan - Allmänt" då nederkanter på utreglade väggkonstruktioner är fuktpåverkade.



Källarplan / Förråd



Inget övrigt att notera.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Andreas Olla
Namn

Borås
Kontor

2026-04-21
Datum

69653647



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.
Dagvattensystem	Ett dagvattensystem med ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör.
Dränering	Dränering ska bestå av dräneringsledning samt ett dränerande material utanför och under grunden. Dräneringen har som funktion att hindra grundvattnet och ytvattnet att komma i kontakt med betongplattan och i förekommande fall även källargrundmuren, se vidare dagvattensystem och källarens utvändiga fuktskydd.
Flytande golv	Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av 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.
Fördelningsskåp	Fördelningsskåp för golvvärmeslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.
Kryppgrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast kryppbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).
Källarens utvändiga fuktskydd	Källarens utvändiga fuktskydd består normalt av tre delar. Dagvattensystem, dränering samt fuktskydd. Fuktskyddet kan vara en värmeisolering med dränerande funktion eller en fuktspärr i ett vattentätt material.
Läkt (strö- och bärläkt)	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
Lättbetong	Ett byggnadsmaterial i 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.

69653647



Försäkringsbesiktning

Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Inngolv 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.
Syll (syllkonstruktion)	Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.
Taktäckning	Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.
Torpargrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför sockeln/grundmuren är oftast inte krypbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)
Tryckimpregnering	Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.
Uppreglat golv	Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.
Utreglad vägg	Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttervägg.
Yttertakspanel/ underlagstak	Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.

69653647



Försäkringsbesiktning

Besiktningens omfattning

Syfte

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

Vem har rätt till besiktningssprotokollet

Besiktningssprotokollet upprättas av Anticimex Försäkringar AB.

Rätt till besiktningssprotokollet har också uppdragsgivaren. När säljaren är uppdragsgivare har också köparen samma rätt till protokollet som säljaren, se även under Ansvar och Reklamation.

När säljaren är uppdragsgivare rekommenderar Anticimex köparen att beställa en så kallad besiktningssgenomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningssgenomgång går besiktningsteknikern igenom besiktningssprotokollet 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. Detta protokoll kan endast användas i fastighetsaffär förmedlad av Fastighetsbyrån.

Vad besiktningsteknikern gör

Besiktningen innehåller flera moment och resultatet av varje moment noteras i besiktningssprotokollet. Besiktningssuppdraget är slutfört när besiktningssprotokollet 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 besiktningssprotokollet.

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar. Uppgifterna som har lämnats är inte en garanti för att inga fel kan förekomma.

Besiktning

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

Fuktindikering

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

Kontroll av konstruktion

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

Kontroll av konstruktion görs på följande ställen där delar av stommen kan vara i kontakt med grundläggningen: I byggnader med platta på mark, källare eller suterrängvåning görs normalt minst två kontroller per markplan. Denna kontroll utförs förutsatt att det finns uppreglade eller flytande golv och vid upp- eller utreglade väggar i anslutning till grundkonstruktionen.

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

69653647

Försäkringsbesiktning

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

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

Bedömning av installationer

I besiktningsprotokollet noterar besiktningsteknikern för en lekman uppenbara okulära brister/skador i invändiga installationer för ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, murstock och eldstäder. I kök och våtrum görs också stickprovsmässig indikation av skyddsjord. Några andra undersökningar än stickprovsmässig indikationskontroll av skyddsjord i kök och våtrum görs ej, dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet tekniker med särskild behörighet för respektive installation. För en mer omfattande undersökning av installationerna rekommenderar vi att kontakt tas med sakkunnig på respektive område. Bedömningarna och rekommendationerna kan också grunda sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel.

Bedömning av altaner, uterum och trappor

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

Gradering av upptäckta brister, risker och skador

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

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

Undantag och begränsningar

Anticimex besiktning omfattar inte

- Ingrepp, 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. *Observera att krav på ersättning för dolt fel avseende installationer märkta* omfattas av Dolda Fel-Försäkringen. Se försäkringsvillkoren och produktblad på www.fastighetsbyran.se.*

Uppdragsgivaren ansvarar för

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

69653647



Försäkringsbesiktning

Betalning för försäkringsbesiktning

Ersättning för Försäkringsbesiktningen ingår i den premie som faktureras uppdragsgivaren i samband med tecknande av försäkring. Om uppdragsgivaren väljer att inte teckna försäkring efter utförd besiktning men fullföljer försäljningen har Anticimex rätt att fakturera uppdragsgivaren för besiktningen efter gällande prislista. Om en kompletterande besiktning eller en ombesiktning utförs efter beställning av kund kommer även sådan besiktning faktureras separat efter då gällande prislista.

Ansvar

För att protokollet ska få användas i annat syfte eller av en annan person, än vad som framgår under rubrikerna Syfte och Vem har rätt till besiktningsprotokollet, så måste Anticimex godkänna detta skriftligen. I annat fall tar Anticimex inget ansvar för protokollets innehåll. Om uppdragsgivaren eller annan som har rätt till besiktningsprotokollet menar att annan information framkommit muntligen än vad som framgår av besiktningsprotokollet så ska personen i fråga omedelbart vid mottagandet av protokollet begära skriftlig komplettering. Sådan begäran om komplettering ska ske skriftligen till Anticimex. Begärs inte en sådan komplettering så kan inte uppdraget reklameras med hänvisning till den muntliga informationen.

Om Dolda Fel-Försäkringen inte tecknas och försäljning inte fullföljs med Fastighetsbyrån ansvarar Anticimex för innehållet i besiktningsprotokollet i enlighet med villkor som levereras separat i samband med fakturering av uppdraget, och under förutsättning att besiktningsuppdraget betalats. För villkor se även www.anticimex.se "Anticimex Överlåtelsebesiktning Nivå 2".

Reklamationer

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

Besiktningsprotokoll och tecknande av försäkring

För att kunna teckna försäkringen får protokollet vid köpekontraktets undertecknande inte vara äldre än 12 månader. Efter 12 månader krävs att en ombesiktning utförs. Ombesiktningen beställs hos lokalt Anticimexkontor och faktureras separat.

Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

I samband med uppdraget behandlar Anticimex personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar främst in uppgifterna från din mäklare i samband med köp eller försäljning av fastighet, lägenhet eller byggnad. Vi kan också komma att samla in uppgifter direkt från dig.

De uppgifter vi behandlar är namn-, adress- och kontaktuppgifter, personnummer och i vissa fall även uppgifter om vissa ekonomiska förhållanden, t.ex. om en kreditupplysning behöver tas. Om uppdraget beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra uppdraget. Vi samlar även in och behandlar uppgifter om fastigheter, byggnader, verksamheter och andra serviceobjekt.

Ändamålet med vår behandling är att vi ska kunna teckna, fullgöra och administrera avtal i syfte att tillhandahålla våra tjänster till dig. Dina personuppgifter används främst för att boka, genomföra och protokollföra uppdraget. Den rättsliga grunden för behandlingen är att fullgöra avtalet med dig. Dina uppgifter kan även behandlas för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser samt statistik, med grund i Anticimex berättigade intresse.

Uppgifterna vi samlar in är avsedda att i första hand användas av bolag inom Anticimex-gruppen, men personuppgifter kan komma att lämnas ut till andra företag, föreningar och organisationer som Anticimex-gruppen samarbetar med, exempelvis ditt försäkringsbolag, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag. I det fall uppdraget är 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 gdrp@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).

69653647



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 klipp			

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.