

# Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



## Fastighetsuppgifter

|                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| Fastighetsbeteckning:<br>Onsjö 27:2 |                  |
| Fastighetsadress:<br>Onsjö 415 A    |                  |
| Postnummer:<br>305 91               | Ort:<br>Halmstad |

## Anticimex uppgifter

|                                              |                              |
|----------------------------------------------|------------------------------|
| Besiktningsdatum:<br>2021-09-20              | Protokollnummer:<br>66488991 |
| Temperatur:<br>10°C                          | Väderlek:<br>Molnigt         |
| Tekniker:<br>Johan Flink                     |                              |
| E-post:<br>johan.flink@anticimex.se          |                              |
| Kontor:<br>Halmstad                          |                              |
| Övriga närvarande:<br>En av fastighetsägarna |                              |

# Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus



## Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Detta är ett robust hus från 1963.

På vinden observerades det att blå lättbetong finns i husets stomme. Nuvarande ägare har utfört en kortidsmätning av radon i huset 2014 med mätvärden under  $200 \text{ Bq/m}^3$ . Eftersom kontrollen som utfördes endast var en kortidsmätning rekommenderas det att en långtidmätning utförs för att få ett årsmedelvärde bostaden.

Det utförda arbetet i dusch/wc på entréplan har brister i utförandet som medför en ökad risk för läckage.

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.

Med vänlig hälsning  
Johan Flink  
Anticimex

66488991



# Besiktningsprotokoll

## Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

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

66488991



# Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus



## Byggnadsbeskrivning Onsö 415 A

|                                                                                   |                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Byggnadsår:<br>1963                                                               | Fönster:<br>3-glas isolerrutor och några 2 glas kopplade fönster                                        |
| Ombyggnad/Tillbyggnad:                                                            | Ventilation:<br>Mekanisk frånluft (F)                                                                   |
| Hustyp, antal våningar:<br>Villa, 1-plan                                          | Värmesystem:<br>Luft/vattenvärmepump, 3 st luft/luftvärmepumpar, en öppen spis och elektrisk golvvärme. |
| Taktyp, takbeläggning:<br>Sadeltak, råspont, underlagsduk, läkt och betongpannor. | Grundkonstruktion:<br>Källare                                                                           |
| Stomme, material:<br>Lättbetong                                                   | Terrängförhållanden:<br>Trädgårdstomt                                                                   |
| Fasad:<br>Tegel och träpanel                                                      | Garage:<br>Garage finns inte                                                                            |

### Övrigt:

Förrådsbyggnaden omfattas inte av besiktningen.

66488991



# Besiktningsprotokoll

## Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

### Besiktningsutlåtande

#### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastighetsägaren lämnade följande information:

- Fastigheten förvärvades 2015.
- 2021 installerade man luft/luftvärmepumpar. Luftvärmepumparna används endast på sommaren för att kyla. Pumparna installerades av Kylanders.
- 2015 bytta man alla fönster förutom de 2 glas kopplade fönsterna i källaren. Man bytte även ytterdörrar och altandörrarna.
- Yttertaket är bytt 2019. Man monterade ny undertaksduk, läkt, pannor och nya plåtar.  
Man bytte råspont lokalt på något ställe.
- Arbetet utfördes av Haverdals bygg. I samband med takomläggningen bytte man även gavelpanelen.
- 2015 installerades luft/vattenvärmepumpen. Arbetet utfördes av Birger Bäckmarks VVS.
- 2016 monterade man nya stuprör och dagvattenledningar. Orsaken till detta var för att dagvattnet tidigare var kopplat till stenkistor som blev igensatta.  
Dagvattnet leds nu bort från huset. Arbetet utfördes av fastighetsägaren själv.
- 2020 bytte man elcentralen. Arbetet utfördes av Totalel. Det förekommer kabeldragningar i huset som är original.
- 2016 uppfördes altanen och 2019 uppfördes planket runt altanen.
- På grund av den intilliggande hotellverksamheten har man installerat ett nytt reningsverk med infiltration.
- 2017 la man på kalkstensbruk på den teglade fasaden. Arbetet utförde av fastighetsägaren själv. Några tegelbalkar är bytta.
- Källarens utvändiga fuktskydd är äldre.
- Man har inte brukat den öppna spisen och man känner inte till dess skick.
- Golvet i duschen i källaren har rest sig/ är skadat. Detta är något som ska åtgärdas av fastighetsägaren.
- 2021 renoverade man Dusch/wc på entréplan. Man använde sig av Lips tätskiktssystem.  
Arbetet utfördes av fastighetsägaren själv.
- Köket är från 2015. Diskmaskinen på entreplan är från 2021 och den i källaren är från 2020.
- I december 2014 utfördes en korttidsmätning av radon i huset med ett mätvärde under 200 Bq/m<sup>3</sup>. Mätningen utfördes av fastighetsägaren. Ett rapport från radonova visades upp vid besiktningsstillfället.

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

##### Utvändigt / Markförhållanden



Kondensvatten från luftvärmepumparnas utedelar leds inte bort från husgrunden.  
Luftvärmepumparna används idag endast under sommaren för att kyla bostaden.

66488991



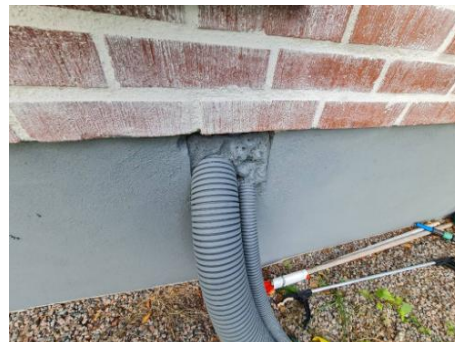
# Besiktningsprotokoll

## Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

### Utvändigt / Sockel



Två rörgenomföringar i sockeln är endast avtätade med fogskum. En trasig klinkerplatta observerades i entrétrappan.



### Utvändigt / Fasad



Sprickor finns i tegelfasaden över några fönster.

### Utvändigt / Fönster/Dörrar



Fönsterbleck och några tröskelbleck har bristfälligt fall från huset.

Det finns ingen foglist mellan 2 fönster åt söder.

Detta medför en ökad risk att vatten rinner in i väggen vilket i sin tur kan leda till fuktskador i väggkonstruktionen.



Någon lokal rötskada observerades i källarfönsterna.

### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



En mindre mängd löv observerades i hängrännan åt väst.

### Utvändigt / Tak

Taket har på grund av säkerhetsskäl endast besiktigats från marken och från stege uppställd mot takfoten.

66488991



# Besiktningsprotokoll

## Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus



Underlagspappen är bristfälligt fixerad i takfoten åt öst.  
 Takpappen sticker framför takfotsplåten åt väst.  
 Fågelbandet i takfoten betjänar inte utrymmet mellan ströläkt och bärkläkt.  
 Ett fågelbo observerades i takfoten åt väst.  
 Läkt är blottade vid takfoten.  
 Otätheter observerades mellan takpannor och plåt vid skorstenen.

Noterade brister medför en ökad risk för fuktskador i underliggande konstruktioner.

Kontakta en fackman för en kontroll och åtgärd.



### Utvändigt / Balkong



Inget att notera.

### Utvändigt / Altan



Inget att notera.

### Vind



Några takstolsfack är igensatta med råspont ut mot takfoten bland annat åt nordost.

Detta medför att dessa utrymmena inte kunnat besiktas i sin helhet.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när utrymmena är tillgängliga i sin helhet.



Underlagstaket har lokala fuktfläckar som bedöms va äldre.

Noterade fuktfläckar bedöms ha uppstått innan takomläggningen.  
 Ingen förhöjd fuktighet indikerades mot missfärgningarna vid stickprovskontroll vid besiktningstillfället.

66488991



# Besiktningsprotokoll

## Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

### Allmänt - Hela huset



Blå lättbetong finns i byggnaden. Detta observerades på vinden.

Denna typ av lättbetong är i vissa fall radonhaltig.

Då nuvarande ägare endast har utfört en korttidsmätning som ej ger något årsmedelgrundade värde pga för kort mättid rekommenderas det att en långtidsmätning av radon utförs.

Mätvärdena som uppmättes vid korttidsmätningen var:  $190 \pm 40 \text{ Bq/m}^3$  i allrummet i källare, mindre än  $50 \text{ Bq/m}^3$  på vinden och  $60 \pm 20 \text{ Bq/m}^3$  i ett sovrum åt norr på entréplan.



Funktionskontroll av jordade eluttag i kök och våtrum.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

### Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

### Entréplan / Toalett



Missfärgningar observerades på väggen under tvättstället.

Orsaken till missfärgningarna är enligt fastighetsägaren åtgärdade. Ingen förhöjd fuktighet indikerades mot missfärgningarna vid besiktningsstillfället.



Fuktindikering mot golvet i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

### Entréplan / Hall



Inget att notera.

### Entréplan / Sovrum väst



Inget att notera.

### Entréplan / Trappförråd



Inget att notera.

### Entréplan / Toalett med ingång från hall



Fuktindikering mot golvet i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

66488991



# Besiktningsprotokoll

## Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

### Entréplan / Dusch/wc



Utrymmet har brister i utförandet.  
Det observerades bland annat att golvbrunnen är djupt monterad.  
Det finns ingen klämring i golvbrunnen och brunnsmanschetten är felaktigt ansluten mot golvbrunnen.  
Golvfallet är bristfälligt mot golvbrunnen.

Eftersom badrummet inte är fackmässigt\* utfört finns risk för fuktskador.

Observera att risken angående fackmässigt utförande gäller hela utrymmet.

\* Fackmässigt utförande innebär att arbetet ska utföras enligt Boverkets byggregler, gällande branschregler samt monteringsanvisningar för samtliga material. Om dessa regler och anvisningar inte följs och en skada inträffar, riskerar du att få en nedsatt eller, i värsta fall, helt utebliven skadeersättning från ditt försäkringsbolag (villahem)."



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

### Entréplan / Garderob/sovrums



Inget att notera.

### Entréplan / Sovrum nordost



Inget att notera.

### Entréplan / Sovrum öst



Inget att notera.

### Entréplan / Klädkammare



Inget att notera.

### Entréplan / Vardagsrum



Lokala färgsläpp förekommer från tak.

### Entréplan / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänksskåpet och under kyl/frys.  
Vattenavstängningen till diskmaskinen är placerad under diskbänk.

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

66488991



# Besiktningsprotokoll

## Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

Fuktindikering mot golvet i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

### Entréplan / Skafferi



Inget att notera.

### Källarplan / Allmänt



Utvändigt fuktskydd är äldre.

Eftersom källarens utvändiga fuktskydd (dräneringssystem samt källarytterväggarnas utvändiga fuktskydd) är äldre, så kan systemet ha nedsatt funktion. Detta ökar risken för invändiga fuktskador i källaren.



Limmad plastmatta finns på betonggolvet i källaren.

Några väggar är tapetserade och har tät färg.

I sovrum sydväst är källarytterväggen klädd med läkt och masonit.

På grund av naturlig fuktpåverkan från mark riskerar ytskikten att släppa från underlaget/skadas. Mattorna och limmet kan också avge en kemisk lukt som sprids till boendemiljön.



Gjutjärnsbrunnarna i pannrum och vattenrummet är rostangripna.

### Källarplan / Trappa



Inget att notera.

### Källarplan / Hall



Inget att notera.

### Källarplan / Toalett



Inget att notera.

### Källarplan / Sovrum nordväst



Inget att notera.

### Källarplan / Sovrum nordost



Inget att notera.

### Källarplan / Förråd med ingång från sovrum nordost



Inget att notera.

66488991



# Besiktningsprotokoll

## Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

### Källarplan / Sovrum ost



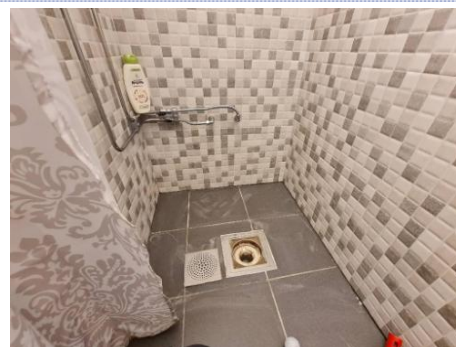
Inget att notera.

### Källarplan / Dusch



Skador och brister finns i utrymmet.  
Klinker har släppt från underlaget vid golvbrunnen.  
Klämring och brunnsmanschett observerades ej i golvbrunnen och golvfallet är felaktigt mot golvbrunnen.  
Golvkonstruktionen i utrymmet är uppreglad och isolerad.

Vi rekommenderar att kontakt tas med en våtrumsfackman för en vidare kontroll och åtgärder.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

### Källarplan / Pannrum



Inget att notera.

### Källarplan / Allrum



Inget att notera.

### Källarplan / Hall



En kopplingsdosa saknar täcklock.

### Källarplan / Sovrum sydväst



Gruppförteckningen över elcentralen är inte uppdaterad.

"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 uppdatera befintlig gruppförteckning.

### Källarplan / Vattenrum



Putssläpp förekommer lokalt från källaryttervägg.

66488991



# Besiktningsprotokoll

## Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

### Källarplan / Tvättstuga/kök



Golvbrunn finns inte i utrymmet.  
Fuktskydd saknas i diskbänkskåpet och under tvättmaskinerna.

I denna typ av utrymme bör en golvbrunn finnas. Avsaknaden utgör en ökad risk för fuktskador i omkringliggande konstruktioner om ett eventuellt läckage skulle inträffa.

Fuktindikering mot golvet i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

### Källarplan / Trappförråd



Inget att notera.

Med vänliga hälsningar  
Anticimex

Besiktningsteknikers underskrift

Johan Flink  
Namnförtydligande

Halmstad  
Kontor

2021-09-20  
Datum

66488991



# Besiktningsprotokoll

## Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

### Vad man kan förvänta sig av ett hus

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

Tätskiktet i ett våtrum kan vara utformat på olika sätt. Plastmattor på väggar och golv fungerar både som ytskikt och tätskikt. På plastmattor är det relativt enkelt att se om skador eller brister finns. 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

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anlöpta/Anlöpnig</b>              | Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Bjälklag</b>                      | Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Blindbotten</b>                   | Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Boardskivor</b>                   | Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertack.                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Dagvattensystem</b>               | Ett dagvattensystem med ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör.                                                                                                                                                                                 |
| <b>Dränering</b>                     | Dränering ska bestå av dräneringsledning samt ett dränerande material utanför och under grunden. Dräneringen har som funktion att hindra grundvattnet och ytvattnet att komma i kontakt med betongplattan och i förekommande fall även källargrundmuren, se vidare dagvattensystem och källarens utvändiga fuktskydd. |
| <b>Flytande golv</b>                 | Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvschivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.                                                          |
| <b>Fuktkvot (FK)</b>                 | Fuktkvoten beskriver fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% Fk finns det risk för mikrobiell tillväxt.                                                                                  |
| <b>Fördelningsskåp</b>               | Fördelningsskåp för golvvärmeslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.                                                                                                                                               |
| <b>Kryppgrund</b>                    | Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast krypbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).                                                                                                                             |
| <b>Källarens utvändiga fuktskydd</b> | Källarens utvändiga fuktskydd består normalt av tre delar. Dagvattensystem, dränering samt fuktskydd. Fuktskyddet kan vara en värmeisolering med dränerande funktion eller en fuktspärr i ett vattentätt material.                                                                                                    |
| <b>Läkt (strö- och bärläkt)</b>      | Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Lättbetong</b>                    | Ett byggnadsmaterial i form av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringsegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.                                                 |
| <b>Mikrobiell lukt</b>               | Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Mikroorganismer</b>               | Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Okulär besiktning</b>             | Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Platta på mark</b>                | Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Innergolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppgjatat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.                                                |

66488991



# Besiktningsprotokoll

## Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

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

### 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 besiktningsprotokollet

Besiktningsprotokollet upprättas av Anticimex Försäkringar AB.

Rätt till besiktningsprotokollet 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 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 överlåtelse. Detta protokoll kan endast användas i fastighetsaffär förmedlad av Fastighetsbyrån.

#### Vad besiktningsteknikern gör

Besiktningen innehåller flera 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.

66488991

# Besiktningsprotokoll

## Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

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

### Fuktindikering

Förutom den okulära besiktningen utför besiktningsteknikern fuktindikering på något eller några ställen i våtrummen för 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 lukt relaterade skador. Kontroll av konstruktion kan innebära att provhål behöver utföras.

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

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

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.

66488991



# Besiktningsprotokoll

## Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

### Undantag och begränsningar

#### Anticimex besiktning omfattar inte

- Ingrepp, mätningar, provtryckning och liknande som inte anges under rubriken Besiktningens omfattning ovan.
- Radonmätning, kontroll av förekomst av asbest, kontroll av vattenkvalitet eller vattenkvantitet, kontroll av system för el\*, värme\*, vatten\*, ventilation\* och avlopp\* samt kontroll av maskinell utrustning, eldstäder\*, rökångar, murstock\*, oljepanna, simbassänger. Andra markanläggningar så som murar och stenanläggningar samt marken.
- Anmärkning på bagatellartade förhållanden.
- Noteringar om estetiska eller arkitektoniska förhållanden som inte påverkar byggnadens funktion eller nyttjandet av byggnaden.
- Undanflyttning av lösöre såsom exempelvis mattor, sängar, soffor eller bokhyllor.

\*En invändig okulär besiktning görs dock för att upptäcka för en lekman uppenbara skador/ brister, se ovan under Bedömning av installationer. *Observera att krav på ersättning för dolt fel avseende installationer märkta\* omfattas av Dolda Fel-Försäkringen. Se försäkringsvillkoren och produktblad på [www.fastighetsbyran.se](http://www.fastighetsbyran.se).*

#### Uppdragsgivaren ansvarar för

- Att fastighetsägaren godkänner provhålltagning i byggnaden.
- Att fastighetsägaren lämnar uppgifter om tidigare skador eller om misstanke finns om fukt, röta, mögel, skadeinsekter eller vattenskador. Fastighetsägaren ska också upplysa om andra omständigheter som kan ha betydelse för besiktningen.
- Att fastighetsägaren 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.

#### 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 uppdragsgivaren snarast vid mottagandet av protokollet begära skriftlig komplettering. Begärs inte en sådan komplettering så kan inte uppdraget reklameras med hänvisning till den muntliga informationen. Om Dolda Fel-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](http://www.anticimex.se) "Anticimex Överlåtelsebesiktning Nivå 2".

#### Reklamationer

Vid missnöje med 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. Försummas den här reklamationsfristen så får inte eventuella fel göras gällande. Anticimex ansvar är under alla förhållanden begränsat till 1 000 000 kronor för det här 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.

66488991



# Besiktningsprotokoll

## Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

### Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

Vi behandlar personuppgifter hänförliga till bland annat kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar in uppgifterna direkt från dig. Ibland kan vi erhålla uppgifterna direkt från din mäklare i samband med köp eller försäljning av fastighet, lägenhet eller byggnad. De uppgifter vi behandlar är namn, adress- och kontaktuppgifter, personnummer och i vissa fall även uppgifter om vissa ekonomiska förhållanden, t.ex. om en kreditupplysning behöver tas.

Om besiktningen beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra besiktningen. Vi samlar även in och behandlar uppgifter om fastigheter, byggnader, verksamheter och andra serviceobjekt. Ändamålet med vår behandling är att vi ska kunna teckna, fullgöra och administrera avtal, tillvarata rättsliga skyldigheter, framställa rättsliga anspråk samt för att uppfylla de krav som ställs på verksamheten Mot bakgrund av Anticimex berättigade intresse behandlas också uppgifter för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser samt statistik. Uppgifterna är avsedda att i första hand användas av bolag inom Anticimex-gruppen, men personuppgifter kan komma att lämnas ut till andra företag, föreningar och organisationer som Anticimex-gruppen samarbetar med, exempelvis en villa, fritidshus- eller hemförsäkringsbolag om du har försäkring, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag.

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

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

66488991

