

# Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



## Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Loftsgården 4:21	
Fastighetsadress: Oktobervägen 9	
Postnummer: 519 30	Ort: Horred

## Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2025-01-29	Protokollnummer: 68789601
Temperatur: 5 °C	Väderlek: Mulet
Tekniker: Andreas Olla	
E-post: andreas.olla@anticimex.se	
Kontor: Borås	
Närvarande: Fastighetsägare	



## Försäkringsbesiktning



### Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Detta Essi-hus bedöms som både påkostat och välvårdat där bl.a. båda badrummen har renoverat Sett till alla arbeten och renoveringar som utförts ansen huset därför vara i bra skick där merparten av anmärkningarna som noterades handlar om normalt underhåll och åldersrelaterades brister.

Trots att källarens utvändiga fuktskydd är äldre påträffades inga förhöjda fuktvärden, fuktgenomslag eller avvikande lukter i källaren, vilket sig är relativt ovanligt för motsvarande konstruktioner och utförande. Detta talar för att den ursprunglig dräneringen och fuktskyddet som gjorts i samband med grundläggningen har utförts med omsorg.

Huset ventileras med hjälp av ett FTX-system, vilket även om det är ett bra system är lite ovanligt för hus byggda samma era. Sett till systemet ålder och de förändringar och brister som noterats är det en god idé att konsultera en ventilationsentreprenör för att justera och säkerställa systemets funktion.

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. Kom ihåg att det viktiga är inte vilken färg det på symbolerna, då texten och innehållet i protokollen är det som är relevant och avgörande. Köpare som inte deltagit vid besiktningen rekommenderas boka en besiktningsgenomgång genom aktuell mäklare.

Har du som spekulant frågor kring huset, så skicka gärna ett mail med adress och kontaktuppgifter så återkommer jag när möjlighet ges.

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

68789601



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



## Försäkringsbesiktning



### Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1980	Fönster: 3- glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning (FTX)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan med källare	Värmesystem: Pelletspanna med vattenburna radiatorer, vattenburen golvvärme i källarens gästrum samt elgolvvärme i båda badrummen.
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, betongpannor med underlagstak av råspont, papp och läkt.	Grundkonstruktion: Källare med grundmurar av lättklinkerblock och oisolerad platta på mark. Källarens allrum och gästrum i källaren har försetts med flytandes laminatgolv som i gästrummet lagts på spårade golvspånskivor. Grundmurar i allrum, gästrum, badrum och bastu har försett med utreglade väggkonstruktioner av varierande material. Övriga ytskikt består av puts, klinkers, betonggolv och vävtapater.
Stomme, material: Träregelstomme	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt anlagd i sluttning
Fasad: Stående träpanel	Garage: Vidbyggt isolerat och uppvärmt dubbelgarage på oisolerad platta på mark, träregelstomme, låglutande papptak. Förrådsdel/rum i garaget har försetts med flytande golvkonstruktioner av cellplast, golvspånskivor och laminat.

Övrigt:

68789601



# Försäkringsbesiktning

## Besiktningens utlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

- Ytpappen på garaget ska ha renoverat i början på 00-talet
- Garaget har byggts ut/förlängts någon gång på 80-talet

2005: Förvärvades huset av nuvarande fastighetsägare

Samma år byggdes ett nytt bulkförråd för pellets i källarens pannrum.

2010: Renoverade badrummet och bastun i källaren. Arbetet utfördes av Husbyggen Väster AB. Kvalitetsdokument finns.

2011: Ersattes den ursprungliga pannan mot en ny pelletspanna och en ny brännare. I samband med detta ersattes tidigare expansionskärl på vinden mot ett nytt tryckkärl i pannrummet. Arbetet utfördes av Björketorps VVS.

Samma år byttes hänggrännor och stuprör samt vindskivebeslag.

2012: Byggdes poolen. Arbetet utfördes i egen regi.

2013: Renoverades tvättstugan med nya ytskikt. Arbetet utfördes i egen regi. Samma år byttes flertalet av husets fönster (åt söder och väst) samt altandörrarna. Arbetet utfördes av Varbergs Trä. I samband med detta byttes även panel på garagets östsida.

2015: Tvättades och målades husets takpannor. Arbetet utfördes av Decratok.

2016: Monterades nytt golv i gillestugan samt att gipsgivor monterades upp på väggar.

2018: Ersattes tidigare mur av slipers mot på framsidan mot en ny mur med marksten. Arbetet utfördes i egen regi.

2019: Renoverades badrummet på entréplan. Arbetet utfördes av Shala Bygg, Veddige El. Björketorps VVS. Intyg om säkervatten finns. I samband med detta byggdes en ny stödmur på baksidan efter att tidigare mur rasat. Arbetet utfördes av Bosnäs Bygg.

2019: Installerades fiber.

2020: Målades husets om i ny kulör. Arbetet utfördes i egen regi.

2021: Utfördes stensättning på framsidan. Arbetet utfördes i egen regi.

2022: Renoverades köket. Arbetet utfördes i egen regi med hjälp av Björketorps VVS och Veddige el.

2024: Installerades en ny poolvärmare.

- Delar av husets invändiga ytskikt har renoverats löpnade där bl.a. innerdörrar och garderober har bytts ut.

El: Delar av husets elanläggning har bytts ut i samband med renovering av bl.a. kök och badrum. Två jordfelsbrytare finns. Större delen av arbetena har utförts av Veddige El, medan vissa enklare installationer har utförts i egen regi.

VA: Kommunalt vatten och avlopp. Delar av avlopp och golvbrunnar har /flyttats bytts ut i samband med renovering av badrum.

Ventilation: Frånluftsdon och kanal i kök har kopplats bort i samband med montering av ny köksfläkt. Filterservice har utförts hyffsat regelbundet. Badrummet i källaren för försetts med separat våtrumsfläkt monterad i grundmuren.

Eldstad: Det finns en öppenspis i källaren som är i bruk. Sotning sker varje år. Senaste brandskyddskontrollen utfördes 2024 utan anmärkningar.

Radon: Ingen info

Kända fel och brister:

- Vindskivor på västsidan är i behov av målning.
- Det finns äldre fuktfläckar på vinden som orsakats av tidigare läckage som åtgärdas och lagats med ny papp.

Uppgiftsinsamlingen lämnades muntligt vid besiktningstillfället.

68789601



# Försäkringsbesiktning

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

### Utvändigt / Markförhållanden



Huset är placerat i en sluttning då kringliggande mark lutar mot fastigheten samt att det finns en växt till vänster om entrén som angränsar till grundmuren.

Detta innebär en ökad fuktbelastning mot grunden vilket i sin tur kan orsaka fuktskador i huset. Växtens rötter riskera att även skada källarens utvändiga fuktskydd.

För att minska risken för skador bör man överväga att ta bort växten.



### Utvändigt / Sockel



Inget att notera.

### Utvändigt / Altan



Altanen är i behov av underhåll, där vissa av trallbrädorna är i sämre skick och bör bytas ut. Vidare noterades att delar av trallen skruvats med för tätt mellanrum samt att för få skruv har använts vid montering av trallen.

Träkonstruktioner i behov av underhåll med noterades brister av underhåll riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga, vilket till viss del redan skett i mindre omfattning.



### Utvändigt / Farstu



Inget att notera.

68789601



## Försäkringsbesiktning

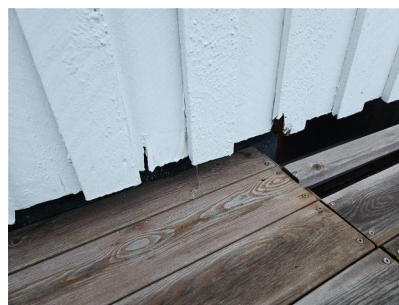
### Utvändigt / Fasad



- Vissa delar av fasaden är i behov av målning/underhåll.
- Det finns ett antal rötskadade brädor som kommer behöva byts ut.
- Delar av altanen är byggd mot fasaden, vilket bl.a. försvårar åtkomligheten vid målning och underhållsarbeten.
- Garagets fanapanel avslutas nära marken.
- Tvärgående foder mellan garagefönstern har ingen fasad kant.

Bristerna medför en ökad risk för fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga, vilket till viss del redan skett, främst vid södersidan och garagets taksarg.

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



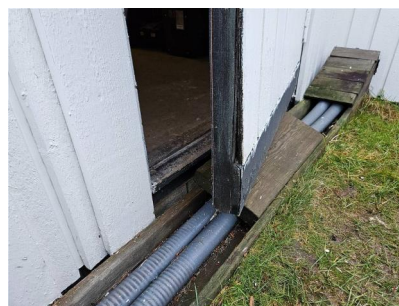
### Utvändigt / Dörrar



Dörr vid garaget saknar tröskelbleck och är i sämre aningen skick då bl.a. dörrbladet har svällt. Även om tröskeln och underliggande regel är lätt uppfuktade bedöms detta inte ha lett till följdskador

Vidare noterades att garageportarna har mindre torrspäckor/färgsläpp varpå den bör bättring målas.

Se till att garagedörrens byts eller reoveras samt att ett passaden tröskelbleck monteras som skyddar underliggande regel och tröskeln.



### Utvändigt / Fönster



Enstaka fönster är i behov av målning/underhåll då det förekommer färgsläpp och torrspäckor. Vidare noterades att husets ursprungliga fönster har äldre isolerglas.

Fönsterbågar och fönsterkarmar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga, medan äldre isolerglas löper ökad risk att drabbas av kondens/missfärgningar mellan glaset.

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.



68789601



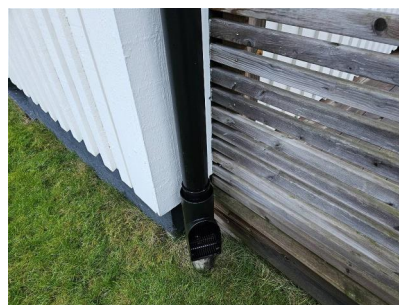
## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Vissa stuprören har fals vänd mot fasaden.

För att lättare kunna se om röret blivit skadat efter vinterns påfrestningar samt för att undvika skador på fasad vid ett eventuellt läckage bör falsen vändas ut från fasaden.



### Utvändigt / Tak



Yttertaket besiktigade från marken, anliggande stege och takstege från framsidan samt garagetaket.

Yttertaket äldre där takpannor på senare år tvättats och målats. Vidare noterades att det finns ingen nocktätning, vindskivor är i behov av målning/underhåll, yttre pannrader är inte förankrade, ströläkt är av tunnare dimension samt att det finns en trasig/skadad panna som behöver bytas ut ovan farstun.

Takpannor, plåtdetaljer och underlagspapp har enligt vår bedömning en begränsad livslängd. Eftersom husets taktäckning är äldre och har brister bedöms det ha ett minskat motstånd mot vatteninträning, vilket kan leda till fuktskador på träläkt och vidare ner i underliggande konstruktioner.



Garagetaket är äldre och bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd då pappens ytskikt slitet och har blåsor. Vidare noterades bl.a. lågpunkter i fallet, det finns endast en takbrunn och utan att bredavlopp finns.

Kontakta en takläggare för att renovera garagetaket. I samband med detta bör underliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella följskador.



68789601





## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Vind



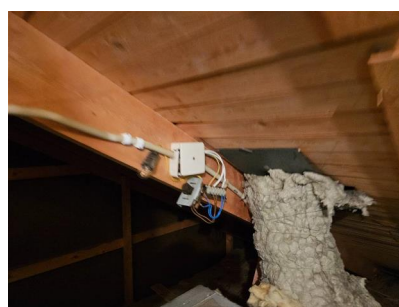
På vinden noterades att delar av ventilationssystemets kanaler och bjälklagets kring köksfläkten är bristfälligt isolerades. Termostatvreds/elinstallationer till FTX- aggregat saknar kopplingsdosa och är oskyddade.

Även om bristfälligt isolerade kanalen ofta kan leda till kondensläckage noterades inga uppenbara tecken på följskador på finnen eller innertaket på entréplan.

Sett till de noterade bristerna och att kökets frånluftkanal kopplats ut utan att någon ny injustering av ventilationssystemet har utförts bör en ventilations entreprenör kontaktats för att kontrollera systemet bed bedömning av lämplig åtgärd.

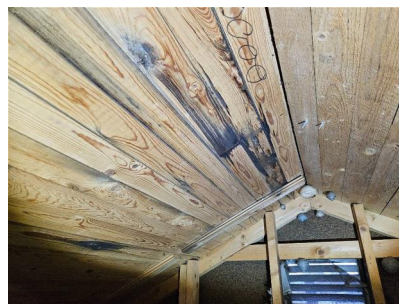
Vidare noterades en avvikande/kemisk lukt på vinden som bedöms kommer från de tryckimpregnerades virke som används dom landgång.

Även om sannolikheten att lukten skulle kunna spridas till bostadsmiljön ses som ringa bör det tryckimpregnerade materialet tas bort.



På två ställen noterades mindre lokala fuktfläckar på underlagtaket. Vid stickprovsmässig fuktmätning noterades inga avvikelser eller förhöjda värden.

Även om fläckarna bedöms som äldre och med största sannolikhet orsakats vid tiden innan yttertaket renoverades kan de med fördel markeras för att lättare kunna upptäcka eventuella förändringar eller nya läckage.



### Entréplan / Entréhall & passage



Inget att notera.

68789601



## Försäkringsbesiktning

---

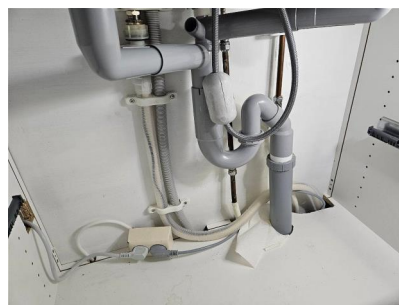
### Entréplan / Kök



Det finns inget fuktskydd under vinkyl eller i diskbänkskåpet.

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

Vidare noterades att eluttag i diskbänkskåpet är löst och bör förankras,



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

---

### Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

---

### Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

---

### Entréplan / Sovrum 2



Inget att notera.

---

### Entréplan / Sovrum 3



Inget att notera.

---

### Entréplan / Badrum



Inget att notera.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

68789601



## Försäkringsbesiktning

### Källarplan / Allmänt



Vid kontroll av källarens på byggda golvkonstruktioner lossades liter och tröskel mellan förråd och gillestuga där det noterades att laminatgolvet lagts flytande ovan på tunnare golvspånskiva. Vid luktkontroll i det berörda provhålet och vid stickprovsmässiga ställen noterades inga avvikande lukter.

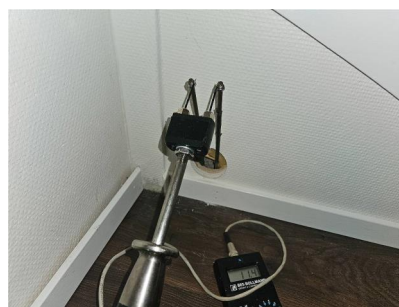
Vid kontroll av utreglade väggkonstruktioner utfördes en provhåltagning i vägg under trappan i gillestugan. Genom provhålet noterades att väggen byggts med gipsskivor, spånskivor, träreglar och isolering av mineralull samt att ingen avvikande lukt påträffades. Vid fuktmetning i regel som ligger mot betonggolvet uppgavs fuktkvoten till 11,4%, vilket är under gränsvärdet (17%) för mikrobiell påväxt.

Genom springa mellan noterades att gästrummets bröstpanel monterats på spikläkt mot grundmuren utan isolering, och enligt uppgift från fastighetsägaren har de utreglade väggarna i badrummet byggts med stålreglar.

Flytande golvkonstruktioner, reglade mellanväggar och utreglade väggkonstruktioner riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan om fuktskyddet är bristfälligt utfört alternativt saknas. Fuktvandring kan ske från marken genom betongen till organiskt material genom så kallad kapillärsugning och diffusion, vilket kan leda till skador med lukt av mikrobiell karaktär.

Källarens utvändigt fuktskydd är äldre, dock noterades inga uppenbara fuktgenomslag eller förhöjda indikationer vid fuktindikering vid de putsade grundmurarna

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



### Källarplan / Gillestuga



Se "Källarplan - Allmänt", annars inget övrigt att notera

### Källarplan / Pannrum



Utrymmet golvbrunn är av äldre standard och lätt rostangripen.

Förslagsvis byts golvbrunnen ut i samband med framtida renovering för att undvika att golvbrunnen på sikt rostarsödner.

68789601



## Försäkringsbesiktning

### Källarplan / Förråd



En propphuv saknas samt en att en är trasig/skadad.

Se till att nya huvar återmonterade för att undvika personskador.



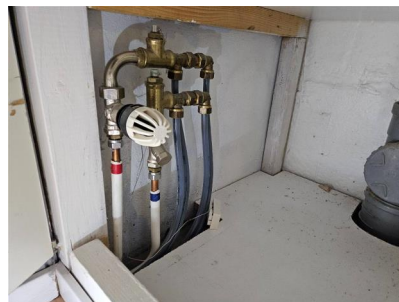
### Källarplan / Gästrum



Fördelning av golvvärme har placerats i utrymmets garderob.

När det inte finns någon vattentät botten eller skvallerrör ökar risken för att ett läckage inte upptäcks i tid, vilket då kan leda till fuktskador i kringliggande konstruktioner.

För att lättare kunna upptäcka eventuella läckage kan dock ett vattenlarm/läckagevarnare installeras.



### Källarplan / Badrum



Tilluftsventil för bastun har monterats i vägg i nivå under badkarskanten.

Rör genomföringar likt denna är inte tillåtet enligt då gällande branchregler, dock har genomföringen utförts med avloppsrör med passande tätskikts manschett vilket innebär att risken för skador bedöms som ringa vid normal användning av badkaret.

Sett till bastuns fönsterplacering och fönstertyp bör även duschning tillämpas vid just utrymmets dusch.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

68789601



## Försäkringsbesiktning

---

### Källarplan / Bastu

- ✓ Inget att notera.

### Källarplan / Tvättstuga

- ✎ Utrymmet är av äldre standard där anslutet tätskikt saknas. Sett till att kringliggande konstruktioner är byggda med mineraliska material bedöms detta inte kunna leda till kritiska skador, dock kan plattor släppa från underlaget om väggar och golv vattenbegjuts regelbundet vilket till viss del redan skett då "bomljud" noteras.

"Bomljud" i detta fall har dock troligtvis orsakats av brister underarbetet vilket inte bedöms kunna leda till skada men istället innebär en ökad risk för att lösa plattor spricker vid hård belastning.



- ✓ Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

### Källarplan / Toalett

- ✓ Inget att notera.

## Försäkringsbesiktning

### Garage invändigt / Allmänt



Under tröskel till garagedörren noterades att garagets väggsyllar utförts med rötskyddbehandlat virke som i sig försetts med underliggande fuktskydd i form av syllpapp. Vid fuktmätning som utfördes genom gipsskiva uppgavs fuktkvoten till 16,7%, vilket är strax under gränsvärdet för mikrobiell påväxt. Observera att garagets låga inomhus temperatur kan vara en bidragande orsak till den relativt höga fuktkvoten sett till att syllpapp finns under syllarna.

Då förrådsdelen har försetts med en påbyggd golvkonstruktion utfördes en håltagning under tröskeln där det noterades att golvkonstruktionen består av s.k. flytande golv på underlags av cellplastskivor. Ingen lukt noterades i provhålet och vid fuktmätning i intilliggande vägg som noterade ha försetts med syllpapp uppgavs fuktkvoten till 14,7%.

Flytande golvkonstruktion och eventuella väggsyllar riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan om fuktskyddet är bristfälligt eller det låga avståndet till kringliggande mark. Fuktvandring kan ske från marken genom betongen till organiskt material genom så kallad kapillärsugning och diffusion, vilket kan leda till skador med lukt av mikrobiell karaktär. Då väggsyllarna är tryckimpregnerade kan även en kemisk lukt uppstå.



Med vänliga hälsningar  
Anticimex

Andreas Olla  
Namn

Borås  
Kontor

2025-01-31  
Datum

68789601



## Försäkringsbesiktning

### 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. Kaker 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/Anlöpning</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 yttertak.
<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 golvsikvor 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 golvvärmslingor 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 kryppbart (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 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.
<b>Markplan</b>	Det plan som ligger i kontakt med marken, dvs det nedersta planet i huset.
<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. Inngolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.
<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.

68789601



## Försäkringsbesiktning

<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 källaryttvägg.
<b>Yttertakspanel/ underlagstak</b>	Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.

68789601





# 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 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 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 besiktningsprotokollet. Besiktningsuppdraget är slutfört när besiktningsprotokollet har skickats till uppdragsgivaren.

### Upplysningar

Om köparen eller säljaren är med vid besiktningen så går Anticimex besiktningstekniker igenom vad som ska göras under besiktningen och ställer frågor om byggnaden. Om teknikern får ta del av handlingar och muntliga upplysningar om byggnaden så antecknas dessa i besiktningsprotokollet.

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

### Besiktning

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

### Fuktindikering

Förutom den okulära besiktningen utför besiktningsteknikern fuktindikering på något eller några ställen i våtrummen för i möjligaste mån upptäcka vattensador. 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 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.

68789601

## 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, 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\*, rökgångar, 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 vattenskadorna. 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.

68789601



## 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-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 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](http://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](mailto: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).

68789601

