

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Brämhults-Ön 1:202	
Fastighetsadress: Tallgatan 22	
Postnummer: 507 33	Ort: Brämhult

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2025-04-02	Protokollnummer: 68923253
Temperatur: 14 °C	Väderlek: Klart
Tekniker: Andreas Olla	
E-post: andreas.olla@anticimex.se	
Kontor: Borås	
Närvarande: Dödsbodelägare	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Detta Medbergshus är byggt 1966 och bedöms vara i bättre skick än förväntat sett till att relativt få renoveringar utförts. Tex. påträffades inga skador eller brister vid husets tegelfasad samt att ingen mikrobiell påväxt påträffades vid vindens underlagstak trots att vindsbjälklaget har tilläggsisolerats. Husets yttertak som har renoverats för ca 20 år sedan påträffades vara i bra skick även om det påträffades en del anmärkningar som med fördel kan ses över. Bristerna som påträffades under besiktningen handlar till större delen om tidstypiska och åldersrelaterade brister, viket ses som fullt förväntade och i linje med vad man kan förvänta sig av ett 60-tals hus.

Det påträffades s.k. blåbetong i husets väggkonstruktioner och enligt tidigare långtidmätning från början på 00-talet uppmättes årsmedelvärde för radon till 290 Bq/m³. Sett till att husets enbart ventileras med självdrag och det inte finns några friskluftventiler alls på entréplan ses det uppmätta värdet inte som särskilt högt jämfört med likvärdiga hus med motsvarande material. Med dagens teknik finns det flertalet olika ventilations lösningar som kan tillämpas, del för att minska eventuellt årsmedelvärde, men även att skapa ett gott inomhusklimat & rätt luftomsättning.

I källaren påträffades flertalet lokala puts och färgsläpp vid källarytterväggarna. Då det utvändiga fuktskyddet gjorts om och inga förhöjda fuktindikationer uppgavs talar detta för att pust/färgsläppen orsakats vid tiden innan husets källare dränerades om. Likt många andra husbyggda samma era så har dock vissa delar av källaren rum inretts med påbyggda golv & väggkonstruktioner eller täta ytskikt. Då det idag är mer känt att man bör undvika täta & organiska material mot källarens golv och ytterväggar bär dessa material ersattas med bättre lämpade och fuktsäkra alternativ.

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

68923253



Försäkringsbesiktning

Besiktningens graderingar



Inget att notera

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



Mindre brister

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



Risk för skador

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



Fördjupad undersökning rekommenderas

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



Förslag på åtgärder

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



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



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1966	Fönster: Kopplade 2-glas fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan med källare	Värmesystem: Bergvärmepump med vattenburna radiatorer
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, betongpannor med underlagstak av råspont, papp och läkt	Grundkonstruktion: Källare med grundmurar av betonghålstén och oisolerad platta på mark. Samtliga mellanväggar är byggda med murade material utom vägg mellan dusch och bastu. Allrum/bodega har försetts med ett uppreglat furugolv & bröstpanel på väggar och grundmur. Bastun har utreglade väggkonstruktioner med bastupanel. Nedre hall, klädvård & dusch/bastu har försetts med fler har limmade plastmattor mot betonggolvet. Övriga ytskikt består av målad puts, juteväv, tapter och betong.
Stomme, material: Lättbetong på gjutet betongbjälklag med uppreglade golv	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Tegel samt kalksandsten(mexi) vid uteplats & stående träpanel på gavelspetsar	Garage: Frästeånde garage

Övrigt:

68923253



Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

1966: Uppfördes huset åt nuvarande fastighetsägare.

2002: Installerades bergvärmepumpen. Arbetet utfördes av Fristad Rör

~2006: Renoverades huset och garaget yttertak med nya pannor, papp läkt och vissa plåtarbeten. Arbetet utfördes av fackmän.

2014: Dränering hela husets källare. Arbetet utfördes av Tranemo Trädgårdstjänst. Viss bilddokumentation finns att tillgå. I samband med detta lagades skador i sockelns puts samt att sockeln målades.

2015: Installerades fiber.

Övriga upplysningar:

- Fiber har installerats.
- Ventiler för huvudavstängning av vatten har bytts ut i samband med byte av vattenmätaren.
- Badrummet på entréplan ska eventuell ha kaklat om, det är dock oklart när detta ska ha utförts.
- WC stolen i badrummet på entréplan har bytts ut, dock oklart när.

El: Inga större förändringar. Jordfelsbrytare finns ej.

VA: Inga större förändringar.

Ventilation: Inga förändringar

Eldstad: Det finns en öppenspis i källarens allrum/bodega som inte varit i bruk på flera år, varpå den bör kontrolleras innan den tas i bruk.

Radon: 2002-2003 utfördes en långtidsmätning där årsmedelvärdet till 290 Bq/m³, vilket är över gränsvärdet (200 Bq/m³).

Känd fel och brister:

- Dörr på baksidan till garaget är i behov av målning/underhåll och kärvar under vintertid.

Uppgiftinsamlingen lämnades muntligen av dödsbodelägarna vid besiktningsstillfället.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Det utvändiga källarnedgången placerad på nordostsida täcks inte helt av ovanliggande tak.

För att undvika eventuella stopp och skador bör man säkerställa att brunnen fungerar och rengörs regelbundet.



68923253

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Sockel



Vid delar av socken noterades lokala sprickor som bedöms som äldre, så samtliga är övermålade och lagande utan att visa tecken på nya rörelser.

Detta bedöms inte ha lett till kritiska följdskador.

Vidare noterades att delar av socken, främst vid uteplatsen har färgsläpp och är i behov av målning/underhåll.

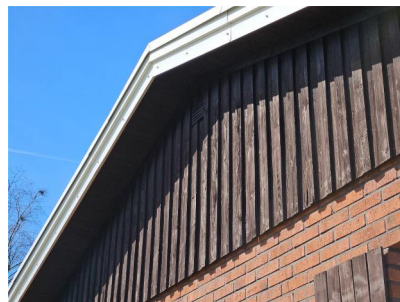


Utvändigt / Fasad



Fasadpanelen på gavelspetsarna är i behov av målning/underhåll, var vid vissa brädor på sydostsidan är torrspruckna och behöver bytas.

Fasadbeklädnad och träkonstruktioner där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga, vilket till viss del redan skett.



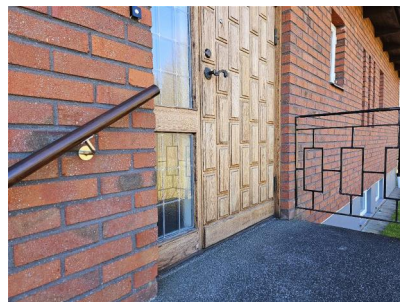
Vid tegelfasaden noterades inga brister.

Utvändigt / Dörrar



Entrédörren har inget tröskelbleck.

Sett till att trappan lutar bort från dörren och att kringliggande golv och väggkonstruktioner är byggda med mineraliska material bedöms detta inte kunna leda till kritiska följdskador.



68923253



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fönster



Vissa fönster (främst på sydvästsidan) har färgsläpp och torrsprickor.

Fönsterbågar och fönsterkarmar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Inget att notera.

Utvändigt / Terrass/uteplats



Terrassens betongbjälklag som utgör tak ovanför källarförrådet har ingen tätskikt, varpå det från undersidan finns tecken på att konstruktionen är uppfuktad.

Avsaknadens av tätskikt eller ett tak som täcker terrassen/bjälklaget ökar risken för fuktrelaterade skador som bl.a. kan leda till att armeringen i bjälklaget rostar.

För att minska risken för fuktskador och säkra livslängden på bjälklaget för ytan teckas in med lämpligt tätskikt eller takbeklädnad.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak

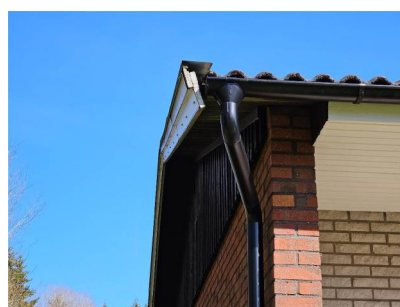
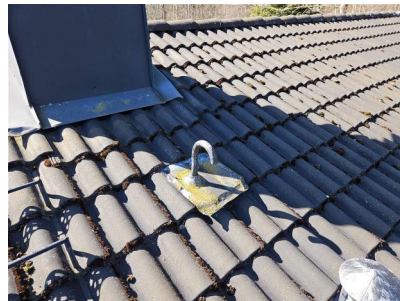


Yttertaket besiktigade från anliggande stege från båda sidor samt takstege på entrésidan.

- Det finns ingen nocktätning.
- Plåtarbeten vid takgenomföringar är äldre och har färgsläpp
- Yttre pannrader är inte förankrades.
- Vindskivan vid västra hörnet har börjat släppa från underlagstaket och behöver riktat och återmonteras.
- Takgenomföringen för tidigare expansionskärl bör tas bort och tätas.
- Takpannor på entrésidan har viss påväxt av mossor.
- Fotplåtar är inte korrekt monterade.

Britsarna bedöms inte innebära några akuta risker för skador eller takläckage, dock kan det med tiden försämma takets livslängd samt medför risk för fuktrelaterade skador på läkt och underlagstak.

Förslagsvis kan flertalet av de noterade bristerna ses över och åtgärdas för att säkra takets livslängd och på sikt minska risken för skador.



Utvändigt / Vind



Vid taket genomföringar noterades mindre/lokala fuktfläckar som bedöms vara orsakades vid tiden innan yttertaket renoverades. Vid fuktmätning i berörda områden uppgavs inga förhöjda fuktvärden.

Även om fläckarna med största sannolikhet är äldre kan fläckarna med fördel markeras för att lättare kunna upptäcka eventuella förändringar eller nya läckage.



Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

68923253



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Kök



Det finns inget fuktskydd under diskmaskinen, kyl/frys 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 köksavloppets stammar är rostiga och bör bytas ut för att undvika eventuella läckage.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Vardagsrum



Intill utrymmet dörrpost noterades en lokal missfärgning i taket som bedöms ha orsakats av någon typ av vätska som skvätt från insidan.

Intill samma område noterades en mindre spricka/revå i spänntaket.



Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 2



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 3



Inget att notera.

68923253



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Badrum



Utrymmet är äldre och bedöms ha upp nått sin tekniska livslängd, det finns rör genomföringar i golvet samt att fönstret är placerat intill den ursprungliga duschzonen. Även om utrymmets golvbrunn har inte kunnat besiktigas då duschkabinen täcker brunnen och stor del av golvet bedöms som äldre är orsannolikt rostangripen sett till åldern.

Vid fuktindikering noterades dock inga avvikelser.

Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för att renovera utrymmet. I samband med detta bör brunn och tillhörande avloppstammar byts ut samt kringliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella följdskador.



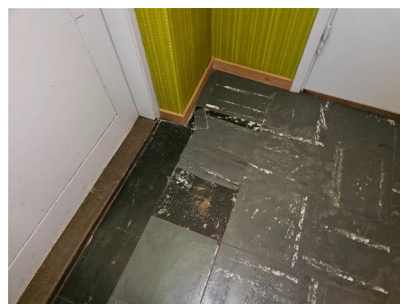
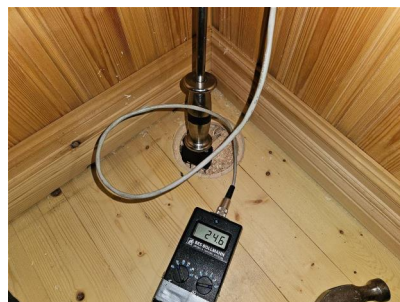
Källarplan / Allmänt



Vid kontroll av källarens påbyggda golv och väggkonstruktioner utfördes en provhåltagning och fuktmätning i det uppreglade golvet i allrum/bodega. Genom provhålet noterades att den reglades stommen inte har några rötskyddsbehandlade material, samt att golvreglarna vilar på distanser av råspont. I provhålet och intill golv/väggvinklar i utrymmet noterades en mikrobiell lukt samt att fuktkvoten i golvregel uppmättes till 24,6% vilket är över gränsvärdet (17%) för mikrobiell lukt. Genom springa i panelen vid den monterade bröstpanel som finns i samma utrymme noterades att den monterats på spikläkt utan isolering.

I nedre hall/groventré, dusch/bastu och i rum för klädvård noterades de limmade plastmattor och vinylplattor som finns på betonggolvet har börjat släppa från underlaget. Vid pannrum och tvättstuga noterades att mindre delar av epoxigolvet börjar flagna.

I källare bör man undvika just organiska & täta material mot väggar och golv på grund av riskerna för just naturlig fuktvandring och mikrobiell påväxt. Ovannämnda noteringar och talar för att källarens påbyggda golv/-väggkonstruktioner, samt täta och organiska material bör ersättas med fuktsäkra alternativ. I samband med detta bör bakomliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella följdskador.



Husets avloppssystem består av äldre gjutjärnsdelar och rostangripna golvbrunnar.

Detta medför en ökad risk för stopp och eventuellt läckage vilket i sig kan leda till fuktrelaterade skador.

Förslagsvis byts äldre delar och brunnar ut i samband med framtida renovering av t.ex. badrum, dusch/bast och kök. Vid stammar som är mer svåråtkomliga kan s.k. re-lining vara ett bra alternativ.



68923253



Försäkringsbesiktning



På flera ställen i källaren noterades puts/färgsläpp längs med golv/väggvinklarna och delar av grundmurarna. Vid stickprovsmässig fuktindikering noterades inga förhöjda indikationer vilket talar för att de orsakats av tidigare fuktgensomlag som sannolikt skett vid tiden innan husets källare dränerades om.

Vidare noterades att det förekommer flertalet mindre/lokala sprickor vid husets grundmurar och vissa mellanväggar.

Detta är vanligt förekommande vid hus med motsvarande grundläggning och material i stommen och bedöms i detta fall inte lett till kritiska följdskador, sett till att det inte finns sprickor i tegelfasen eller tecken på nya rörelser/sättningar.



Källarplan / Nedre hall

Utrymmet golv har klätts med en limmad linoleummatta, Se "Källarplan - Allmänt"

Annars inget övrigt att notera.

Källarplan / Trappförråd



Inget att notera.

Källarplan / Groventré/hall

Utrymmet golv har klätts med en limmade vinylplattor som börjat släppa från underlaget, Se "Källarplan - Allmänt"

Annars inget övrigt att notera.

Källarplan / Matkällare



Inget att notera.

Källarplan / Kontor/gästrum



Inget övrigt att notera.

68923253



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Passage/hall



Huset har ingen jordfelsbrytare.

Det finns inget krav att hus byggda före år 2000 ska ha jordfelsbrytare. Jordfelsbrytaren minskar dock risken för personskador och brand orsakade av elanläggningen.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.



Källarplan / Tvättstuga

Utrymmets epoxigolv har börjat släppa från underlaget vid ett lokalt ställe samt att golvbrunnen är äldre och rostangripen, Se "Källarplan - Allmänt"

Annars inget övrigt att notera.

Källarplan / Klädvård

Utrymmet golv har klätts med en limmad plastmatta som börjat släppa från underlaget, Se "Källarplan - Allmänt"

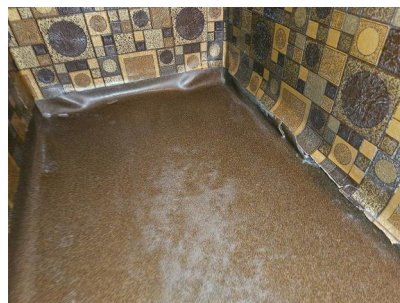
Annars inget övrigt att notera.

Källarplan / Dusch & bastu



Utrymmet är äldre och har passerat sin tekniska livslängd då bl.a. plastmattan som har uppenbara otätheter har släppt från underlaget samt att mellanvägg mellan dusch och bastu har påtagliga rötskador vid väggens nedre del.

Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för att renovera utrymmet. I samband med detta bör utrymmets täta material och reglade väggkonstruktioner ersättas mot fuktsäkra alternativ samt att utrymmets golvbrunn byts ut.



68923253



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Källarförråd (under terrass/uteplats)

Vid utrymmet tak och grundmurar noterades förhöjda fuktindikationer och viss mikrobiell påväxt. Då inga uppenbara tecken av rostangripen armering, sprickor eller bomljud noterades på undersidan av betongbjälklaget bedöms inga kritiska följdskador ha uppstått.

Se även "Utvändigt - Terrass/uteplats"

När fuksäkring av terrassens ovansida har utförts kan missfärgningarna tvättas bort.



Källarplan / Allrum/bodega

Utrymmet golv har försetts med ett uppreglat golv och bröstpanel mot väggar och grundmur, Se "Källarplan - Allmänt"

Annars inget övrigt att notera.

Källarplan / Klädkammare



Inget övrigt att notera.

Källarplan / Toalett



Inget att notera.

Hela huset / Allmänt



Vid granskning av radonprotokoll noterades att det förekommer s.k. blåbetong i huset, vilket kunde bekräftas vid spricka i puts runt altandörr.

Då denna typ av lättbetong kan ofta vara radonhaltig vilket skulle kunna vara en förklaring till varför årsmedelvärdet uppgavs till 290 Bq/m³ vid den långtidsmätning som utfördes vid 2002–2003. (gränsvärde 200Bq/m³).

Då husets inga har någon mekaniskventilation och det inte finns några friskluftventiler i vistelserummen bör man konsultera en ventilationsentreprenör med syfte att förbättra ventilation in i huset, vilket kommer minska årsmedelvärdet. Efter att ventilationen förbättras rekommenderas att en ny långtidsmätning utförs för att säkerställa nytt årsmedelvärde.



68923253



Försäkringsbesiktning

68923253



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Garage (uppvärmt)

Byggnadsår: 1966	Fönster: Kopplade 2-glasfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Fristående garage, 1-plan	Värmesystem: Vattenburen radiator som anslutits mot husets värmepump genom kulvert
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, betongpannor med underlagstak av råspont, papp och läkt	Grundkonstruktion: Oisolerad platta på mark
Stomme, material: Lättbetong	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Tegel och stående träpanel vid gavelspettsarträpanel	Garage:

Övrigt:

Värde

68923253



Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

- Garagets yttertak renoverades i samband med husets tak.
- Huset har indraget tappvatten och värme som kan stängas av via ventiler i källarens utrymme för klädvård.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

Utvändigt / Sockel



Inget att notera.

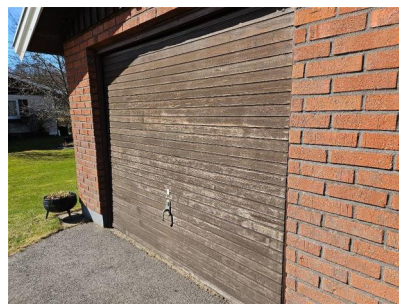
Utvändigt / Fasad, fönster och dörr/garageport



Fasadpanelen på gavelspettarna, dörr och garageport samt fönsterna är i behov av målning/underhåll.

Träkonstruktioner där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

För att öka livslängden på fasadbeklädnaden rekommenderas målning och underhåll.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Inget att notera.

68923253



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak



Yttertaket besiktigade från marken och anliggande stege från södersidan.

Det finns ingennocktätning, yttre pannrader är inte förankrade samt att det finns viss mosspåväxt på takpannorna vid norra sidan av taket.

Detta anses inte medföra någon större påverkan på takets funktion mer än att mossan och avsaknaden kan försämra takets livslängd.



Utvändigt / Vind



Garaget vind har inte kunnat besiktigas då lucka saknas.

Invändigt / Allmänt



Vid samtliga av garaget väggar påträffade sprickbildningar i stommen.

Detta bedöms till viss del vara orsakade av temperaturskillnader och att garaget inte alltid har varit uppvärmt, i kombination med att det valda förbandet vid murningen av stommen.

Sett till att inga sprickor påträffades vid den murade tegelfasaden bedöms detta inte ha lett till följdskador.

Vidare noterades att utrymmet golvbrunn är äldre och rostangripen.



Då stomme just är byggd med murade material finns ingen risk för fuktrelaterade eller mikrobiella skador orsakade av naturligfuktvadning, vilket medför att grundläggningen ses som mer eller mindre fuktsäker.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Andreas Olla
Namn

Borås
Kontor

2025-04-02
Datum

68923253



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. 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

Anlöppta/Anlöpnig	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
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 golvschivor 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 golvvärmslingor 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 krypbart (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 fuktspärri ett vattentätt material.
Läkt (strö- och bärläkt)	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
Lättbetong	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.
Markplan	Det plan som ligger i kontakt med marken, dvs det nedersta planet i huset.
Mikrobiell lukt	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
Mikroorganismer	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
Okulär besiktning	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.
Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Innergolvet 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.

68923253



Försäkringsbesiktning

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.



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

Kontroll av konstruktion

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

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

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

68923253

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.*

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.

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.

68923253

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 "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 kopplat till en överlåtelseförsäkring kan besiktningsprotokollet delas med både köparen och säljaren i affären, samt med presumtiva köpare. Dina personuppgifter sparas hos oss i 10 år, eller, om uppdraget kopplas till en försäkring, 10 år efter försäkringens upphörande.

Mer information om hur vi behandlar dina personuppgifter, dina rättigheter enligt dataskyddsförordningen och hur du utövar dem finner du på anticimex.se/integritetspolicy. Om du önskar kontakta oss med anledning av vår hantering av dina personuppgifter, ställa frågor eller lämna klagomål är du välkommen att kontakta oss på 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).

68923253