

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Hallalycke 1:31	
Fastighetsadress: Sjögaslättsvägen 11	
Postnummer: 511 59	Ort: Kinna

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2025-04-03	Protokollnummer: 68938656
Temperatur: 8 °C	Väderlek: Sol
Tekniker: Mikael Svensson	
E-post: Mikael.Svensson@anticimex.se	
Kontor: Borås	
Närvarande: Fastighetsägarna	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Detta hus är byggt i mitten av 40-talet och har mer eller mindre totalrenoverats i början på 90-talet då även uterummet och garagedelen byggdes till. Sett till arbeten som tillbyggnader som utförts upplevs huset som relativt påkostat och övergripande i bra skick, även om t.ex. badrummet kommer behöva renoveras samt att yttertaken bör ses över efter lämplig åtgärd. Anmärkningarna som noterades vid besiktningen upplevs till större delen som åldersrelaterade, vilket är i linje med vad man kan förvänta sig sett till att större delen av de renoveringar som har gjorts utfördes för ca 30 år sedan.

Husets källare är till större delen oinredd, dock finns det påbyggda golv-/väggkonstruktioner i källarens allrum samt en mindre reglad mellanvägg i pannrummet. Då det idag är mer känt att man bör undvika täta & organiska material mot källarens golv och ytterväggar, är det därför av större prioritet att källarens riskkonstruktioner allt eftersom ersätts med fuktsäkra alternativ hellre än att huset dräneras om, trots att det utvändiga fuktskyddet bedöms som äldre och kanske inte fungerar helt tillfredställande.

Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderas det att en avtalad/bokad besiktningsgenomgång görs med undertecknad på telefon eller på plats. Denna genomgång beställs via fastighetsmäklaren.

För att bilda sig en samlad uppfattning av bostaden är det av vikt att hela protokollet läses igenom.

Med Vänliga Hälsningar

Mikael Svensson - Certifierad besiktningstekniker
mikael.svensson@anticimex.se

68938656



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.



Obesiktig 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: 1946	Fönster: 2-glas kopplade fönster samt några 3 glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdug (S) förstärkt med fuktstyrd fläkt i badrummet,(ej i drift)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan med källare	Värmesystem: Bergvärmepump med vattenburna radiatorer & vattenburen golvvärme i källarens allrum, samt enstaka kompletterande elradiatorer.
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, Betongpannor med underlagstak av spån/sticketak och läkt. Tillbyggnadsdelarna har underlagstak av råspont, papp och läkt. Balkongens takläggning består av dubbelfalsad bandtäkt plåt.	Grundkonstruktion: Källare med grundmurar av betonghålstén och oisolerad platta på mark. Allrummet har försetts med ingjuten vattenburen golvvärme med ovanliggande laminatgolv som lagts flytande ovanpå en åldersbeständig byggplast där kringliggande väggkonstruktioner försetts på utreglade väggkonstruktioner. Samtliga mellanväggar är byggda med murade material bortsett från mellanväggar runt källartrappa och gång ut till garagedelen.
Stomme, material: Plankstomme och garagedelen har byggts med träregelstomme	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Puts (på spiktegeln vid den ursprungliga delen)	Garage: Vidbyggt dubbelgarage som uppfört på oisolerad platta på mark med förhöjda vägsocklar av lättklinkerblock.

Övrigt:

68938656



Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastighetsägaren har bott i huset sedan 2021

Samtliga renoveringar/förbättringar är utförda i egen regi/viss hjälp av fackmän om inte annat anges:

2021: Förvärvades huset av nuvarande fastighetsägare.

2023: Byttes duschblandaren i badrummet. Arbetet utfördes av Bredins. Samma år lagades ett takläckage på garagetaket, där tidigare takpannor ovan takkupan ersattes med skruvad korrugerad takplåt pga den låga lutningen. Skador undersöktes och bedömdes dock hade läckaget inte orsakat några kritiska skador på tak eller väggkonstruktionen. En skadebesiktning har utförts av Anticimex. Lagning utfördes i egen regi där underlagspapp byttes lokalt.

Tidigare kända renoveringar av föregående ägare:

1991–1992: Renoverades huset med bl.a. följande arbeten: - Källaren dränerades och försågs med nytt fuktskydd av s.k. platonmatta. - Ett nytt badrum byggdes på övre plan - Kök och boutrymmena renoverades.

1992: Byggdes garagedelen

1994: Byggdes uterummet

1995: Renoverades källarvåningen & tvättstugan där bl.a. allrummet försågs med vattenburen golvvärme.

2004: Installerades bergvärmepumpen.

2010: Renoverades fasaden på södergaveln där tilläggsisolering av mineralull monterades & i samband med detta byttes två av fönsterna. Arbetet utfördes av Bjelkenfors bygg.

Elinstallationer: Jordfelsbrytare finns installerad, gruppförteckning finns inte.

VVS: Enskilt vatten och avlopp från tidigt 90 tal

Ventilation: Inga förändringar. Frånluftsventilationen till badrummet på övre plan är ur funktion, men ska repareras.

Sotning: Har gjorts regelbundet och senaste Augusti-24. Senaste brandskyddskontrollen är gjord 18/5 -22

Radon: Ingen uppgift.

Kända fel och brister:

Fuktfläck i tak i hall, har tätats på vid dörrtröskel på balkong och har inte läckt sedan dess.

Golvvärmens (el) i hallen fungerar inte.

Frånluftsfläkten till badrummet är sönder.

Uppgiftsinsamlingen lämnades muntligen av fastighetsägaren vid besiktningstillfället.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Den utvändiga källarnedgången täcks med ett provisoriskt tak. Så länge som källarnedgången skyddas minskar detta risken för att vatten tränger in i källaren.



68938656



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Sockel



Det förekommer mindre sprickor i sockelns puts, vilket i sig kan leda till att fler sprickor och skador uppstår i putsen på grund av en sämre vattenavvisande förmåga.

Delar av det utvändiga fuktskyddet ligger oskyddat ovan mark och att anslutningslist saknas delvis.

Risk finns att det utvändiga fuktskyddet skadas och funktionen försämras.

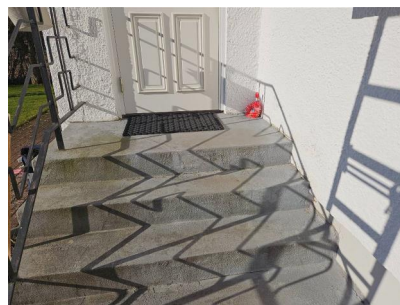


Utvändigt / Entrétrappa och källartrappa



De utvändiga trapporna är vidgjutna mot husets grundmurar.

Detta medför en ökad fuktbelastning för kringliggande konstruktioner vilket kan leda till fuktrelaterade skador.



68938656



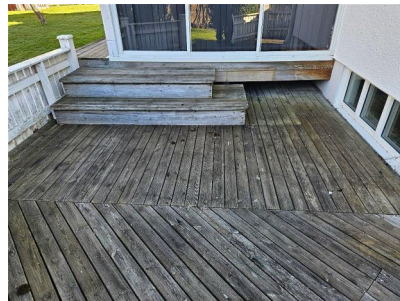
Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Altan



Altanen är i behov av tvätt/underhåll där vissa brädor på räcket har rötskador och behöver bytas ut.

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

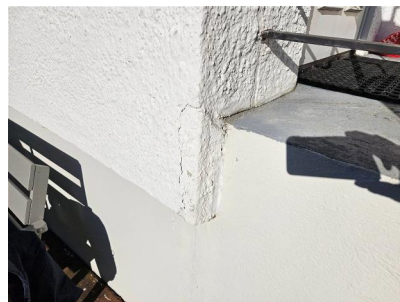


Utvändigt / Fasad



Det finns flertalet sprickor och mindre skador i putsen lokalt,

Detta medför en ökad risk för fuktrelaterade skador på fasad och bakomliggande konstruktioner.



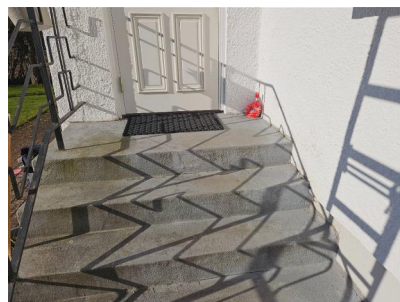
Utvändigt / Dörrar



- Det finns otätheter mellan tröskelbleck och entrétrappan vid entrédörren.
- Garageportar, entrédörr och balkongdörr är i behov av underhåll.
- Balkongdörrens isolerglas är punkterat och behöver bytas ut.

Otätheter och Dörrar/portar i behov av underhåll löper ökad risk för att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

Se även "Utvändigt - Fönster" gällande punkterat isolerglas.



68938656



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fönster



Vissa fönster är i behov av målning/underhåll där enstaka fönster är i sämre skick och bör renoveras alternativt bytas ut.

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

Vidare noterades att vissa fönster har äldre isolerglas, vilka innebär en ökad risk för att kondens/missfärgningar uppstår mellan glasen, vilket redan skett vid balkongdörrens isolerglas. För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Vissa hängrännor är äldre och har rostangrepp samt att det förekommer lokalt bakfall.

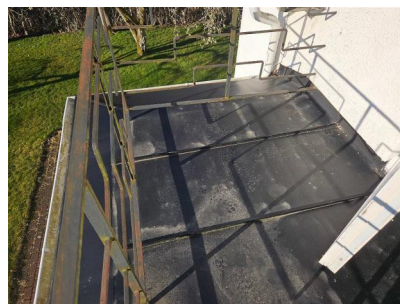
Detta kan innebära en ökad fuktbelastning för kringliggande konstruktioner tack vare läckage eller när hängrännorna svämmar över, vilket i sig kan leda till fuktrelaterade skador.

Förslagsvis byts hängrännor och stuprör ut i samband med framtida takrenovering.

Utvändigt / Balkong



Vid balkongens takläggning som består av bandtäktplåt noterades aningen sämre lutning än vad som rekommenderas.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak



Yttertaket besiktigade från anliggande stege från fram & baksidan och balkongen.

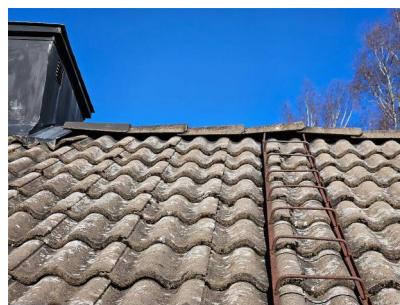
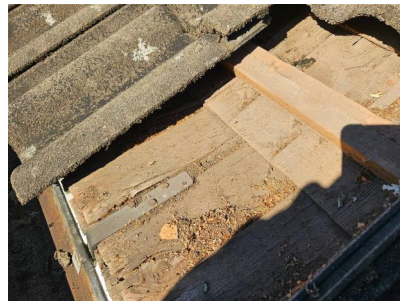
Yttertaket är äldre och delar av underlagstaket består av ett äldre spån/sticketak.

Med denna yttertak-konstruktion är det extra viktigt att takpannorna är hela. Eftersom underlagstaket inte har en papp kan regn och snö som tränger in genom otätheter leta till fuktskador i underliggande konstruktion.

Vid besiktning av yttertaken på huset, garagedelen och uterummet noterades flera brister som talar för att takläggningen inte är fackmässigt utförd, som t.ex. följande:

- Skorstenens plåtarbeten sluter inte tätt mot takpannorna och väderskydd saknas.
- Garagedelens takkupa har längre lutning än vad som rekommenderas för skruvad takplåt.
- Det finns ingennocktätning och lokala nockpannor ligger inte i sitt rätta läge.
- Vid uterummets takläggning finns bakfall på underlagstaket och det finns otätheter och skador på underlagspappen i samma område.
- Mosspåväxt förekommer på takpannorna

Kontakta en takläggare för att kontrollera taken i sin helhet för bedömning av lämpliga åtgärder. I samband med detta bör underliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella följdskador.



Utvändigt / Nockvind

Vid husets nockvind noterades lokala fuktfläckar på underlagstaket kring takgenomföringarna.

Vid fuktmätning i området kring fläckarna noterades inga förhöjda fuktvärden men vid fuktindikering på murstocken som har fuktgenomslag noterades förhöjda indikationer som talar för att skorsketens plåtarbeten inte håller tätt.

Se "Utvändigt - Tak"



68938656



Försäkringsbesiktning



Vidare noterades att frånluftskanalerna på vinden inte är isolerade samt att kanalfälten inte är i bruk.

Avsaknaden av isolering medför en ökad risk för att kondens läckage uppstår vilket kan leda till fuktskador i underliggande konstruktionen. Sett till att fälten inte är i bruk innebär detta även risk för mikrobiella skador på husets vindsutrymmen då fukt från boendemiljön inte ventileras bort.



Utvändigt / Uterum



Uterummet utvändiga trädetaljer är i behov av målning/underhåll, det är otät mellan uterummets tak och husets fasad, takkonstruktionen har försatts med en ångspärr av byggplast, vilket inte rekommenderas vid konstruktioner som inte är permanent uppvärmda.

Bristerna innebär en ökad risk för fuktrelaterade skador på uterummets utvändiga trädetaljer och takkonstruktion.

Se även "Utvändigt - Tak" & "Utvändigt - Fönster".



Vid klinkers golv som ligger under mattan noterades att plattorna släppt från underlaget genom s.k "Bom-ljud"

Detta har troligtvis orsakats av brister underarbetet vilket innebär en ökad risk för att lösa plattor spricker vid hård belastning

Hela huset / Allmänt



Delar av husets avloppssystem består av äldre gjutjärnsstammar och rostangripna brunnar, där det från utrymmet under källartrappan noterades synliga rostangrepp på utsidan av vissa delar av stammarna.

Kontakta en rörläggare för att kontrollera och byta ut äldre stammar och brunnar. Förslagsvis görs detta i samband med framtida renoveringar.



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Entréhall

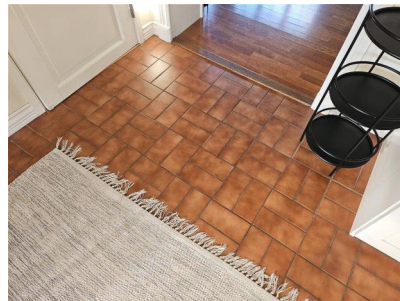


Flera klinkerplattor har släppt från underlaget vilket uppmärksammades genom "Bom-ljud".

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

Vidare noterades en lokal fuktfläkt vid innertaket under balkongen. Vid fuktmätning i fläcken uppgavs inga förhöjda fuktvärden.

Detta bedöms som äldre fuktfläck och efter åtgärder vid balkongdörrens tröskel har det inte läckt ytterligare.

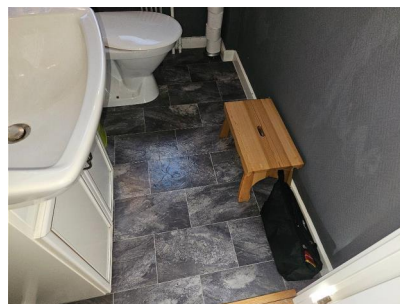


Entréplan / Toalett



Utrymmet är av äldre standard där plastmatta inte har något uppvikt mot väggarna.

Vid framtida renovering bör utrymmet anpassa efter gällande branschregler för att lättare kunna upptäcka eventuell läckage.



Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Kök



Det finns inga fuktskydd i diskbänkskåpet.

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



Vidare noterades att svängradie på köksblandarens pip inte är begränsad samt att diskmaskinens tömningsslang bör förankras.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Garage invändigt



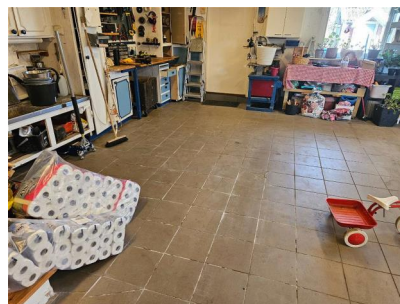
Garagedelens grundläggning består av en oisolerad platta på mark med förhöjda väggssocklar av lättklinkerblock där den ovanliggande träregelstomme försetts sylpapp som fuktskydd detta gör att grundläggningen kan ses som fuktsäker.



Utrymmets vattenkastare är trasig och behöver bytas ut. Vid fuktindikering i området kring utkastaren noterades dock inga avvikande värden eller tecken på kritiska följdskador.

Vidare noterades:

- Klinkerplattor som släppt och trasiga.
- Fallskydd saknas i trappan till övervåningen.



Entréplan / Garage Loft



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Sidovindar garage



Sidovindar har besiktigats från luckorna intill trappa till loft.

Från luckorna noterades mindre fuktfläckar på underlagstaket loklat.

Dessa visade vid besiktningstillfället inga förhöjda fuktindikationer, dock rekommenderas det att dessa fläckar hålls under uppsikt för att säkerställa att dessa inte sprider sig.

Övre plan / Trappa



Inget att notera.

Övre plan / Övre Hall & Passage



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 1



Rörslits med tappvattenskopplingar saknar vattentät botten och läckageindikering.

En rörslits ska ha en vattentät botten och vara försedd med skvallerrör. När det saknas ökar risken för att ett läckage inte upptäcks i tid. Det kan leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner.

Förslagsvis monteras ett vattenalarm.



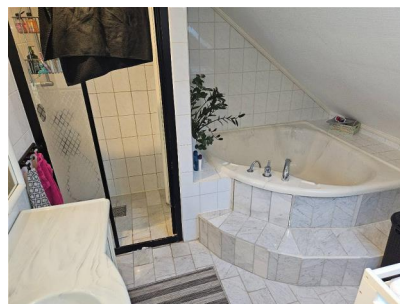
Övre plan / Badrum



Utrymmet är äldre och bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd då bl.a. följande brister noterades:

- Träregelstomme för badkarets inklädnad är fuktpåverkad och det noterades en mikrobiell lukt vid inspektionsluckan till badkarets golvbrunn.
- Det finns flertalet äldre skruvhål i duschzonen.
- Golvfallet är bristfälligt.

Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för att renovera utrymmet. I samband med detta bör kringliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella följdskador.



68938656



Försäkringsbesiktning

Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.

Övre plan / Sidovind



Fuktmarkeringar noterades lokalt på underlagstaket - dessa visade vid besiktningstillfället inga förhöjda fuktindikationer, dock rekommenderas det att dessa fläckar hålls under uppsikt för att säkerställa att dessa inte sprider sig.



Övre plan / Sovrum 3



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Allmänt



Vid kontroll av källarens påbyggda golv-/väggkonstruktioner och reglade mellanväggar lossades golvsockeln i allrummet. Bakom golvsockeln noterades att det utreglade väggkonstruktionerna består av stående träpanel som monterat på liggande spikläkt som i sig ligger direkt mot grundmuren. Vid fuktmätning i spikläkten uppgavs fuktkvoten till 12 %, Fuktmätning i trappans vangstycke i trappförråd noterades fuktvärden på 19% (vilket är över gränsvärdet för mikrobiell tillväxt 17%)

Vid inspektionsluckorna på vardera sida av braskaminen noterades att det förekommer träkonstruktioner i direktkontakt med det oisolerade betonggolvet, dock noterades inga avvikande lukter.

I pannrummet finns en mindre reglad väggkonstruktion i anslutning till dörr mot garagedelen där själva väggkonstruktionen ligger direkt mot betongplattan. Vid fuktmätning genom gipsskivan uppgavs fuktkvoten till 14.5%.

Under trapp i allrummet noterades missfärgningar på grundmuren och i matkällaren noterades lokal fuktgenomslag och puts och färgsläpp som talar för att det utvändiga fuktskyddet inte fungerar helt tillfredställande samt att de bedöms som äldre.

Limmad plastmatta finns på betongplattan i matkällaren. På grund av naturlig fuktpåverkan från mark riskerar plastmattan att släppa från underlaget. Mattan och limmet kan också avge en kemisk lukt som sprids till boendemiljön.

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



Källarplan / Allrum



Fördelarcentral för utrymmet golvvärme har förlags i rörlits som inte har vattentät botten eller läckageindikering.

När en rörlits inte har vattentät botten eller läckageindikering ökar risken för att ett läckage inte upptäcks i tid, vilket i sig kan leda till fuktskador i kringliggande konstruktioner.

För att lättare kunna upptäcka eventuella läckage kan rörlitsen försees med s.k vattenlarm. Vidare noterade att renslucka för avlopps delvis är blockerad, vilket kan försvåra vid rensning av avloppet.

Se även "Källarplan - Allmänt" då utrymmet har utreglade väggkonstruktioner samt ett flytande laminatgolv.



68938656



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Tvättstuga



Vattentillförsel till tvättmaskinen är inte korrekt monterad eller klamrad.

Detta innebär att det kan bli spänningar i blandare, vilket på sikt kan medföra att läckage och fuktskador uppstår.

Vidare noterade att flertalet av utrymmet elkablar inte är fackmässigt dragna/förankrade.

Kontakta en elektriker för kontroll och lämplig åtgärd.



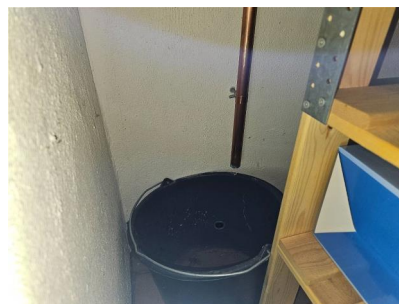
Källarplan / Pannrum



Spillvattenrör från värmepumpen leds inte till golvbrunnen.

Detta medför att de uppsamlingskärl som finns bör tömmas regelbundet för att undvika att vatten rinner ut på golvet.

Vidare har utrymmet reglade mellanväggar mot entrén till garaget, Se "Källarplan - Allmänt".



Källarplan / Matkällare

Limmad plastmatta finns på betongplattan.

Se "Källarplan - Allmänt"



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Trappförråd

Se "Källarplan - Allmänt"

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Mikael Svensson

Mikael Svensson
Namn

Borås
Kontor

2025-04-03
Datum

68938656



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 (förstytad) 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.

68938656



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.

68938656



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 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. 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 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 väggsyllarna.

68938656

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 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.

68938656

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).

68938656

