

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Rökhuset 10	
Fastighetsadress: Kornbodsgatan 14	
Postnummer: 504 44	Ort: Borås

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2025-04-14	Protokollnummer: 68942921
Temperatur: 10 °C	Väderlek: Molnigt
Tekniker: Andreas Olla	
E-post: andreas.olla@anticimex.se	
Kontor: Borås	
Närvarande: Fastighetsägare Son till fastighetsägare med familj	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Detta radhus är byggt 1977 och ses vara i hyffsat skick då nuvarande fastighetsägare som ägt husets sedan uppförande utfört flera renoveringar och löpande underhåll. Anmärkningarna som noterades handlar till större delen om tidstypiska eller åldersrelaterade brister, vilket får ses vara i linje med vad man kan förvänta sig av ett parhus från slutet på 70-talet. Då flera av de utförda renoveringarna till viss del utförts i egen regi påträffades även vissa brister som talar för att utförandet inte ses som fackmässigt.

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 är 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

68942921



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: 1977	Fönster: 3- glas isolerfönster och två kopplade 2-glas fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Mekanisk frånluft (F)
Hustyp, antal våningar: Parhus, 2- plan varvid entréplanet är i suterräng	Värmesystem: Luft/luftvärmepump och kompletterade elradiatorer samt elgolvvärme i båda badrummen
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, betongpannor med underlagstak av plywoodskivor papp och läkt	Grundkonstruktion: Oisolerad platta på mark med flytande golvkonstruktioner av cellplast och golvspånskivor samt motfyllda grundmurar av betong
Stomme, material: Träregelstomme	Terrängförhållanden: Sluttande trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel med partier av liggande träpanel	Garage: Vidbyggt garage av enklare standard, markytan består av asfalt isolerad träregelstomme som står på ingjutna spikreglar och där mellanvägg mot grannens står på sockel av lättklinkerblock. Takkonstruktionen består av ett låglutande pulpettak klätt med klisterpapp

Övrigt:

68942921



Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

1978: Förvärvades huset av nuvarande fastighetsägare.

- I början på 80-alet byggdes uterummet i egen regi.

~2000: Byggdes bastun.

2005: Renoverades kök med bl.a. nya stommar, köksfläkt och vitvaror. I samband med detta togs vägg ner i hall för en mer öppen planlösning och en större entréhall samt att hallens ytskikt renoverades. Arbetet utfördes i egen regi där elinstallationerna utfördes av behörig elektriker.

2005: Byttes samtliga fönster utom i bodegan/allrummet. Arbetet utfördes i egen regi.

2006: Byttes frånluftfläkt på taket. Arbetet utfördes av fackman.

~2006 Byggdes garagets ursprungliga takkonstruktion varpå ny takkonstruktion förseddes med mer lutning.

Arbetet utfördes i egen regi med hjälp av grannen.

~2007: Byttes garageporten.

2009: Renoverades badrummen på entréplan och övre plan. I samband med detta installerades elgolvvärme. i båda badrummen samt en handdukstork i badrummet på övre plan. Arbetet utfördes i egen regi efter de regler som gälldes då. Elinstallationerna utfördes av behörig elektriker.

~2011: Byttes varmvattenberedaren (300L).

2019: Monterades nytt vinylklick-golv vid större delen på entréplanet. Arbetet utfördes i egen regi.

2021: Byggdes en ny större altan på baksidan med ny och mer stabil stomme. Arbetet utfördes i egen regi.

2022: Installerades ny luft/luftvärmepump. Arbetet utfördes Elektrokyl-Energiteknik AB

2022: Renoverades yttertak nya pannor, papp, läkt och plåtarbeten (ej takgenomföring). Arbetet utfördes Vants Allservice AB.

2019: Renoverades bodegan där dimmer, nya vägguttag och jordfelsbrytare monterade. Elinstallationerna utfördes av Elajo. I samband med detta byttes gavelfönstret i grundmuren.

Övriga upplysningar:

- Fiber har installerats.
- Utvändigt underhåll har skett löpande.
- Stora delar av husets invändiga ytskikt löpande.
- Flera av vitvarorna har bytts efter köksrenoveringen.

El: Jordfelsbrytare finns. utöver att vissa uttag har bytts ut och vissa lagts till har inga större förändringar skett.

VA: Kommunalt vatten och avlopp. Golvbrunnarna har bytts ut i samband med renovering av badrummen, annars inga större förändringar.

Ventilation: Inga större förändringar.

Eldstad: Finns ej.

Radon: Ingen info

Kända fel och brister:

- Fastighetsägarna känner inte till några fel eller brister.

68942921



Försäkringsbesiktning

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

Utvändigt / Markförhållanden



Marken på baksidan lutar mot huset (främst garaget) och det finns mindre växter samt ett träd i anslutning till grunden.

Detta innebär en ökad fuktbelastning mot grunden vilket i sin tur kan orsaka fuktskador i huset. Växternas rötter kan också skada grundmuren och sätta dräneringsledningen ur funktion.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.



Utvändigt / Sockel



Kondensvatten från luftvärmepumpens utedel leds inte bort från husgrunden.

Detta medför ökad risk för att vatten tränger in i anslutande konstruktioner, vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador. Observera att besiktning av byggnadens värmesystem eller värmepumpen inte har ingått i uppdraget.

Även om den plåt som finns under utedelen bedöms avleda en stor del fuktbelastningen, bör man se över möjligheten att leda bort vattnen på ett bättre sätt



Utvändigt / Altaner



Trallen på framsidans altan är behov av underhåll eller byts då vissa trallbrädor är rötskadade.



Vid baksidans altan noterades inga brister.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fasad



Delar av fasaden är i behov av målning/underhåll, var vid det förekommer flertalet rötskadade brädor som behöver bytas ut. Vidare noterades att delar av fasaden angränsar till marken samt att framsidans altan är vidbyggd mot fasaden.

Ovannämnda brister medför en ökad risk för fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga, vilket till viss del redan skett.

Se till att rötskadade brädor ersätts och fasaden underhålls.



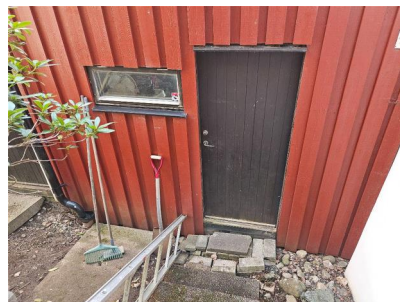
Utvändigt / Dörrar



Garagdörren på baksidan och dess tröskel är i behov av målning/underhåll.

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

För att öka livslängden på dörr rekommenderas målning och underhåll.



Utvändigt / Fönster



Flera fönsterbleck saknar gaveluppvik, varpå det vid vissa fönsterbleck finns otätheter samt att vissa fönster är i behov av målning/underhåll då det förekommer färgsläpp/torrspäckor.

Otätheter och fönster i behov av underhåll ökar risken för fuktrelaterade skador genom sämre vattenavvisande förmåga.

Vidare noterades att källarfönster på baksidan byggts lik s.k. ljusbrun då det ledvis ligger under kringliggande marknivå.

För att undvika att fönstret skadas är det viktigt att marken framför fönstret är av väl-dränerat material och hålls rent från skräp samt fönstret skyddas från större snöansamlingar.



68942921



Försäkringsbesiktning

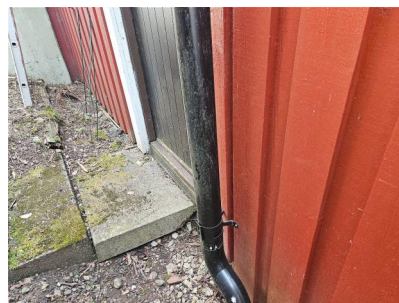


Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Fals på stuprör vid garaget är 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.



Vid hängrännor som besiktigade från marken och anliggande stege från baksidan noterades inga brister.

Utvändigt / Balkong



Även om balkongens inbyggda taktäckning till större delen täck av trall gick delar av underliggande taktäckning besiktiga då innersta trallbrädan var lös och gick att lyfta. Genom springan noterades att takläggningen inte är fackmässigt utförd då den består av en underlagspapp som är uv-skadad och i sämre skick.

Kontakta en snickare för att kontrollera balkongen och dess takläggning i sin helhet för bedömning av lämplig åtgärd.

68942921



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak



Yttertaket besiktigade från marken, anliggande stege och genom visst beträde av baksidans takpannor.

Yttre pannrader är inte förankrade samt att plåtarbeten vid takgenomföring och sydvästra gavelsidan är äldre och har färgsläpp.

Sett till takets lutning inte är brantare än 25 grader och att husets står på en relativt vindsyddad tomt anses avsaknaden av förankrade pannrader inte kunna leda till skador eller ha någon större påverkan på takets livslängd.

För att undvika att färgsläppen övergår till rostangrepp bör man överväga att slipa och målad berörda plåtarbeten med lämplig färg.



Utvändigt / Vind



På vissa ställen på husets vindsutrymme noterades mindre lokala fuktfläckar på underlagtaket.

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.



Utvändigt / Uterummet



Uterummet på baksidan är inte fackmässigt uppfört och till viss del i sämre skick då bl.a. takläggningen som är äldre har otätheter och inte förankrad mot underlagstaket i nederkant. grundläggningen ligger till viss del i kontakt med marken samt att flera av fönsterna har inga fönsterbleck.

Kontakta en snickare för att kontrollera uterummet i sin helhet för bedömning av lämplig åtgärd.



68942921



Försäkringsbesiktning

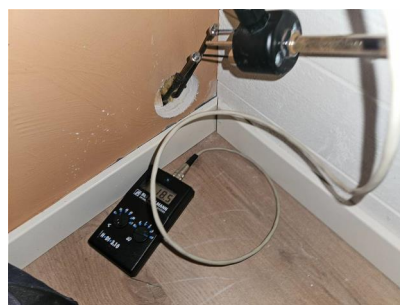
Entréplan / Allmänt



Vid kontroll husets grundläggning och golv/väggkonstruktioner utfördes en provhåltagning i golvet under trappan. Genom provhålet noterades att golvkonstruktionerna på entréplan består av s.k. flytande golv byggda med underliggande byggplast>cellplastskivor>golvspånskivor>ytskikt. Ingen avvikande lukt noterades i provhålet, dock uppmärksammades intilliggande mellanvägg ligger i direkt kontakt med betonggolvet. Fuktkvoten i mellanväggsyllen uppgavs till 18,4%, vilket är strax över gränsvärdet (17%) för mikrobiell påväxt. Inga rötskyddsbehandlade material påträffades.



Vid provhåltagning utreglad väggkonstruktion som byggts mot den motfyllda grundmuren i allrum/bodega noterades att väggen byggs med träreglar, gipsskivor och isolering av mineralull. Fuktkvoten i väggssyll som ligger i nivå under golvet uppgavs till 18,5%. Inga avvikande lukter noterades i provhålet och inga rötskyddsbehandlade material påträffades.



I garaget uppmärksammades de reglade väggkonstruktionerna har byggts på ingjutna spikreglar som är rötskyddsbehandlade och ligger i nivå under asfalten. Vid fuktmätning uppgavs fuktkvoten i spikregeln till över 28%, dock noterades inga avvikande lukter intill golv/väggvinklar och mätpunkten.

Vid källare eller plattor på mark utan underliggande isolering bör man undvika just organiska & täta material mot väggar och golv på grund av riskerna för just naturlig fuktvandring, mikrobiell påväxt & avvikande lukter. Sett till att det utvändiga fuktskyddet är äldre kan detta innebära en ökad fuktbelastning.

För att ta reda på orsak & omfattning av den de förhöjda fuktvärdena rekommenderas en vidare teknisk undersökning av golv och väggkonstruktioner för bedömning av lämplig åtgärd. I samband med detta bör grundmurarnas fukttillskott undersökas.

Entréplan / Entréhall



Ett av utrymmet eluttag är installerat genom förlängningssladd som förankras på väggen.

Då det berörda eluttaget är jordat men saknas skyddsjord bör uttaget tas bort då det inte uppfyller elsäkerhetsverkets regel.

Vid osäkerhet bör en elektriker kontaktas.



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Kök



Fuktskydd vid diskmaskinen och kylskåpet ligger i nivå under vinylgolvet samt att fuktskyddet i diskbänkskåpet inte omger rörgenomföringarna

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

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.



Svängradien vid köksblandarens pig är inte begränsad till diskhon.

Vidare noterades att tömningsslangen till diskmaskinens bör förankras.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Badrum



Golvbrunnen är placerad nära vägg och har en klämring som inte godkände eller tillhör den tillämpade brunnen samt att handfatsavloppet anslutningsstos ligger i nivå under klinkergolvet. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Detta medför en ökad risk för att golvbrunnsanslutning och tätskikt vid handfatsavloppet inte håller tätt, vilket i sig kan leda till fuktrelaterade skador.

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



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

68942921



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Tvättstuga



Tvättstugan är av äldre standard, det finns rörgenomföringar i golvet samt att brunnen som är av äldre standard är placerad nära vägg. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Detta medför en ökad risk för fuktrelaterade skador vid eventuella läckage eller om golvet vattenbegjuts.

För att minska risken för skador bör man säkerställa att golvbrunnens vattenlås rengörs regelbundet för att undvika eventuella stopp.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Bastu



Inget att notera.

Entréplan / Allrum/bodega



Det finns inga fuktskydd under utrymmet kyl & frys, Se förklaring "Entréplan - Kök"

Annars inget övrigt att notera.

Entréplan / Trappförråd



Inget övrigt att notera.

Övre plan / Hall & vardagsrum



Inget att notera.



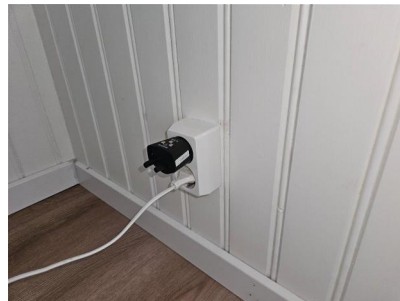
Försäkringsbesiktning

Övre plan / Sovrum 1



I utrymmet noterades att det förekommer en blandning mellan jordade och ojordade eluttag. Vid stickprovskontroll av det jordade eluttaget noterades att inkopplad skyddsjord saknas, vilket enligt elsäkerhetsverket inte är tillåtet.

Kontakta en elektriker för kontroll och lämplig åtgärd.



Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.

Övre plan / Badrum



Delar av brunnsmanschetten sticker ut under golvbrunnens klämring, handfatsavloppet anslutningsstos ligger i nivå under klinkergolvet samt att sladd till handdukstork har monterat med spiks genom fog och tätskikt. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Detta medför en ökad risk för att utrymmets tätskikt och golvbrunnanslutning inte håller tätt, vilket i sig kan leda till fuktrelaterade skador.

För att minska risken för skador bör man undvika att vattenbegjuta golvet och väggar utanför duschzonen/badkaret samt regelbundet rengöra golvbrunnens vattenlås.



Hela huset / Allmänt



Husets vistelserum har inga egna friskluftventiler.

Då husets har försetts med moderna fönster av tätare standard bör man överväga att komplettera friskluftventiler för att skapa ett gott inomhus klimat och en tillfredställande luftomsättning.

Vid osäkerhet bör en ventilations entreprenör konsulteras.

68942921



Försäkringsbesiktning

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Andreas Olla
Namn

Borås
Kontor

2025-04-15
Datum

68942921



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/Anlöpnings	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 kryppbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).
Källarens utvändiga fuktskydd	Källarens utvändiga fuktskydd består normalt av tre delar. Dagvattensystem, dränering samt fuktskydd. Fuktskyddet kan vara en värmeisolering med dränerande funktion eller en 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.

68942921



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.

68942921



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 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.

68942921

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 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.

68942921

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).

68942921