

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Kinna 26:67	
Fastighetsadress: Häggåstrandsvägen 12	
Postnummer: 51141	Ort: Kinna

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2025-05-07	Protokollnummer: 68981686
Temperatur: 16 °C	Väderlek: Klart
Tekniker: Andreas Olla	
E-post: andreas.olla@anticimex.se	
Kontor: Borås	
Närvarande: Fastighetsägare Malin Österberg - Fastighetsbyrån	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Detta 50-tals hus bedöms som ovanligt välbyggt och påkostat för sin tid. Även om vissa delar av huset är relativt orörda och bedöms äldre ses ändå huset som välvårdat och i relativt bra skick. Noteringarna som påträffades under besiktningen upplev till större delen som tidstypiska och åldersrelaterade vilket får ses vara i linje med vad man kan vänta sig för ett hus som är äldre än 60 år.

Det är främst husets yttertak som bör prioriteras i första hand. Framsidans takpannor är i bra skick dock är pappen äldre och i behov av byte. Vid baksidan är takpannorna i till viss del i sämre skick medan underlagspappen som byttes ut vid 2005 vid denna sida är i bra skick.

I majoriteten av de husen från 50–60: talet som är byggda med lättbetong förekommer det ofta s.k. Blåbetong i stommen. I detta hus påträffades dock inga okulära spår av blåbetong och vid kontroll av väggarna på vinden noterades att ytterväggarna byggts med en vit lättbetong som inte är känd för att vara radonhaltig.

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 protokollet 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

68981686



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: 1956	Fönster: Kopplade 2-glas fönster & enstaka 3-glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Självdug (S) försträkt med fuktstyrd våtrumsfläkt källaren dusch
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan med källare	Värmesystem: Jordvärmepump med vattenburna radiatorer samt kompletterade elradiatorer på övre plan samt två braskaminer
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, lertegelpannor med underlagstak av råspont, papp och läkt.	Grundkonstruktion: Källare med grundmurar av betonghålstén och oisolerad platta på mark. Verkstad, bastu och tvättstuga har försetts med utreglade väggkonstruktioner av träreglar eller läkt med ytskikt av gipsskivor eller träpanel. Övriga ytskikt i källaren består av målad puts, betonggolv och kakel/klinkers.
Stomme, material: Lättbetong och tegel på gjutet betongbjälklag	Terrängförhållanden: Större trädgårdstomt
Fasad: Tegel och stående träpanel på sydvästra gavelsidan	Garage: Garage finns i huset

Övrigt:

68981686



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

1989: Dränerades husets källare med nya dräneringsledningar och dagvattensrör där grundmurarna kläddes med platonmattor.

2002: Förvärvades huset av nuvarande fastighetsägare.

2011: Ersattes tidigare pelletsspanna mot en ny jordvärmepump. Arbetet utfördes av Johansson och Gunverth. I samband med detta installerades braskaminen i tvättstugan.

Samma år gjordes utloppet om på dräneringen efter att ett stopp och översvämning skett. Arbetet utfördes av lokal fackman/grävare.

~2005: Renoverades nordvästsidan av taket med ny underlagspapp och läkt. Takpannor bedömdes vara i bra skick varpå det tvättades och återanvändes. Arbetet utfördes i egen regi med viss hjälp av hantverkare.

2006: Installerades insatts kaminen i vardagsrummet. Arbetet utfördes av Mölnlycke Trä.

~2012: Renoverades takläggning på baksidans terrass. I samband med detta monterades nya trall ovan takläggningen.

2013: Byggsdes altanen på framsidan. Arbetet utfördes i egen regi

~2016: lagades tegelfasaden där stenar släpp ovanför vissa fönster. Den rostiga armeringen slipades av och målades med rostskyddsfärg innan stenarna återmonterades. Arbetet utfördes i egen regi.

2019: Renoverade badrummet i källaren. Arbetet utfördes med hjälp av en snickare.

2020: Målades och byttes skadad panel på västgavel. Arbetet utfördes i egen regi.

2021: Byttes entrédörren.

2022: Målades gavelsidan.

2023: Delrenoverades köket med bl.a. nya luckor vid överskåp, nya bänkstommar, nya bänkskivor och nytt golv. Orsaken till renoveringen var att en vattenskada som orsakats av att den ursprungliga gjutjärnsstammen gått söder och läkt. Skadan reglerades av försäkringsbolaget och avloppet byttes ner till källarens renslucka i bastuns vägg. Arbetet utfördes i egen regi med hjälp av snickare.

El: Det finns en lös jordfelsbrytare för källarens verkstad, annars inga större förändringar.

VA: Kommunalt vatten och avlopp. Köksstammen byttes i samband med renovering av kök, annars inga större förändringar.

Ventilation: Inga större förändringar

Eldstad: Sotning har skett regelbundet var 4:e år. Senaste brandskyddskontrollen godkändes med anmärkning på tjärbildning samma dag som besiktningstillfället.

Radon: Ingen info

Kända fel och brister:

- I samband med snösmältning eller i samband med hård vind och regn har läckage uppmärksamats genom taket vid WC på entréplan.
- Isolerglas i vardagsrummet är trasigt samt att takfönstret och sovrumsfönster på övre plan har punkterade isolerglas.

Uppgiftsinsamlingen lämnades muntligen vid besiktningstillfället av fastighetsägarna och kompletterades med uppgifter från tidigare försäljning

68981686



Försäkringsbesiktning

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

Utvändigt / Markförhållanden



Mark framför garageportarna lutar mot huset samt att brunnarna är av äldre standard. Vidare noterades att det finns växter intill grunden.

Detta medför en ökad fuktbelastning för husets grundläggning, vilket i sig kan resultera i fuktrelaterade skador. Växterna och dess rötter kan även leda till skador på grundmuren, fasaden samt källarens utvändiga fuktskydd och markledningar.

För att minska risken för skador bör man säkerställa att brunnarna fungerar och rengörs regelbundet samt att växterna intill grunden tas bort.



Utvändigt / Sockel



Kaällarens utvändigt fuktskydd ligger oskyddat ovan mark och har flera otätheter.

Risk finns att det utvändiga fuktskyddet skadas och funktionen försämras.

Förslagsvis bör fuktskyddets anslutningslist återmonteras i nivå under marken likt tillverkarens anvisningar.



Vid delar av sockeln noterades mindre sprickbildningar i sockelns puts som inte bedöms ha lett till följdskador.

Vidare noterades att delar av socken är i behov av målning/underhåll då det även kommer lokala färgsläpp.



Utvändigt / Altan



Inget att notera.

68981686

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fasad



Inget att notera.

Utvändigt / Dörrar



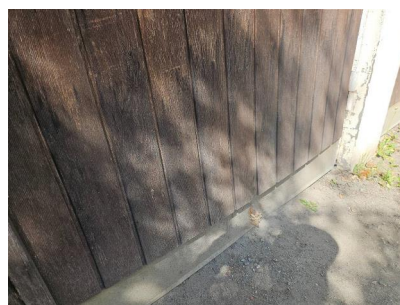
Entrédörren har inget tröskelbleck, vilket sig inte bedöms kunna leda till kritiska skador på kringliggande golv och väggkonstruktioner består av betong och lättbetong.



Altandörren behov av målning/underhåll samt att garageportarna som är av äldre standard är i sämre skick då ytskikt har släppt och buktar samt att karmar i kontakt med marken har lokala rötskador.

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

Se till att altandörren målas/underhålls samt att garaportarna byts ut eller renoveras.



Utvändigt / Fönster



Vissa av husets fönster 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.

Vidare noterades att isolerglasfönsterna vid sovrum på övre plan och vardagsrummet är punkterades lika så takfönsterna samt att det berörda vardagsrumsfönstret är i sämre skick.

Detta medför att fönsterna bör bytas ut.



68981686



Försäkringsbesiktning

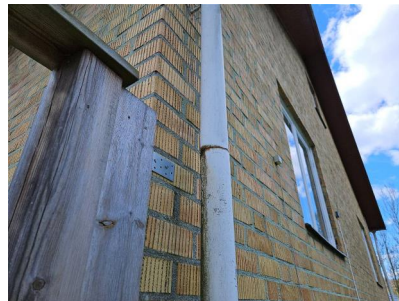
Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Hängrännor och stuprör är äldre och det förekommer lokala rostangrepp.

Förslagsvis byts hängrännor och stuprör ut i samband med framtida översyn av taket för att undvika framtida läckage. I samband med detta bör stuprörens falsar vändas bort från fasaden för att minska risken för följdskador vid eventuell stopp.

Tills att hängrännor och stuprör byt ut bör hängrännorna göras rent.



Utvändigt / Tak



Yttertaket besiktigade från marken, anliggande steg från fram och baksidan samt takstegar.

Vissa delar av taket är äldre och i sämre skick där b.l.a följande noterades:

- Underlagspappen på sydostsidan är äldre och bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd.
- Flertalet av takpannorna på baksidan är i sämre skick då de har frostsador samt att flera pannor är spruckna.
- Skorstenen har inget väderskydd.
- Takfönster är äldre och har punkterant isolerglas.
- Vissa pannor ligger inte i sitt rätta läge
- Samtliga plåtarbeten är äldre varpå det förekommer rostangrepp samt att vissa av plåtarbeten har sämre passform.

Kontakta en takläggare för att kontrollera takläggningen i sin helhet för bedömning av lämplig åtgärd. I samband med detta bl.a. bör takfönsterna och plåtarbeten bytas ut samt att underliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella följdskador



68981686

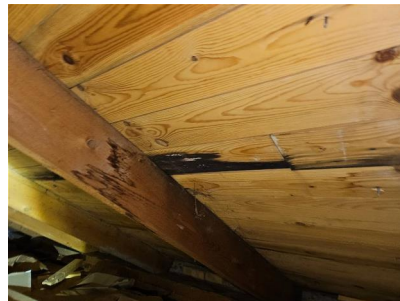


Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Vindutrymmen (Sidovindar)

På flera ställen på husets vindsutrymmen noterades lokala fuktfläckar och missfärgningar. Även om vissa av fläckarna bedöms som äldre och inga förhöjda fuktvärden uppmättes vid fuktmätning har detta inte gått att säkerställa då delar av yttertaket är i sämre skick och har brister.

Förslagsvis kontrolleras fläckarnas orsak och omfattning i samband med framtida översyn och kontroll av takläggningen. Se "Utvändigt - Tak"



Utvändigt / Terrass/uteplats (Baksidan)



Takläggningen på terrassen som fungerar som en förlängning av källarens garage har inte kunnat besiktigas då den till större delen täcks av trall och klätterväxt. Av det som gått att se noterades dock locka sprickbildningar längs med kanten på betongbjälklaget samt att räcket har lokala rostangrepp.

För att en kompletterande besiktning av takläggning ska vara möjlig behöver trallen friläggas samt att klätterväxten bör tas bort.



Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Hall



Inget att notera.



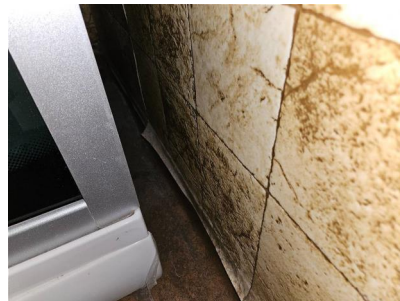
Försäkringsbesiktning

Entréplan / Badrum



Våtutrymmet är äldre och bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd då bl.a. gjutjärnbrunnen är rostangripen samt att väggbeklädnaden har börjat släppa från underlaget. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

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



Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

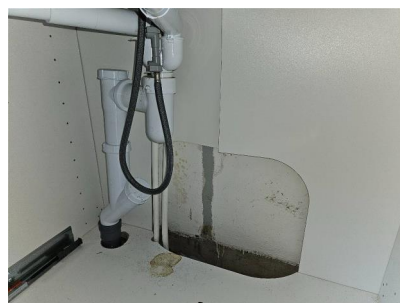
Entréplan / Kök



Det finns inget fuktskydd i diskbänksskåpet.

Utan 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.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 2



Inget att notera.

68981686



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Klädkammare



Det finns lokala fläckar på undersidan av trappan som inte bedöms vara orsakade av någon skada.

Övre plan / Allrum

Vid takfönster noterades missfärgningar och rinnmärken som talar för att takfönstret inte håller helt tätt.

Se "Utvändigt - Tak"



Övre plan / Sovrum

Det finns missfärgningar och fuktfläckar på tapet vid väggvinklar på båda sidor av sovrummet.

Även om fläckarna bedöms som äldre och inga förhöjda fuktvärden uppmättes vid fuktmätning har detta inte gått att säkerställa då delar av yttertaket är i sämre skick och har brister.

Förslagsvis kontrolleras fläckarnas orsak och omfattning i samband med framtida översyn och kontroll av takläggningen. Se "Utvändigt - Tak"



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Allmänt

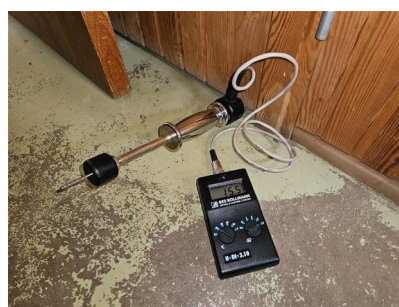
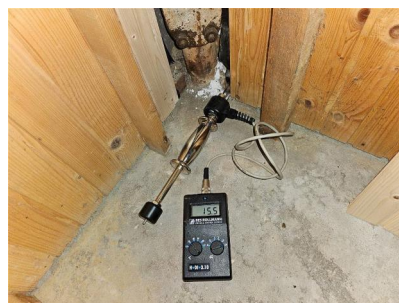


Vid kontroll av källarens utreglade väggkonstruktioner och reglade mellanväggar utfördes en fuktmätning i väggsyll intill rensluckan som finns bakom bastulavarna i bastun. Fuktkvoten väggregeln som ligger i direkt kontakt med golvet uppmättes till 15,6%, vilket är under gränsvärdet (17%) för mikrobiell tillväxt. Vid motsvarande fuktmätning i bastuns mellanvägg som även den ligger i direkt kontakt med betonggolvet uppgavs fuktkvoten till 15,5%.

Befintlig påreglade väggkonstruktioner och eventuella väggsyllar riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön. Om regler/syllar är tryckimpregnerade kan även en kemisk lukt förekomma.

Vidare bedöms källarens utvändiga fuktskydd som är äldre.

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



Källarplan / Nedre hall



Det finns ett äldre 3-fas uttag i metall intill elcentralen. Då denna typen av uttag inte längre är tillåtna sett till risken för personskador bör en elektriker kontaktas för att ta bort eller bytas ut uttaget.

Vidare noterades att huset elcentral inte har någon jordfelsbrytare samt att husets elanläggning bedöms som äldre. 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 / Trappförråd



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Garage

Utrymmet golvbrunn och avlopp är av äldre standard, Se "Källarplan - Allmänt"

Annars inget övrigt att notera.

Källarplan / Verkstad



Grundmuren har försetts med utreglade väggkonstruktioner samt att utrymmet mellanväggar är byggda med träreglar, Se Källarplan - Allmänt"

Annars inget övrigt att notera.

Källarplan / Bastu

Grundmuren har försetts med utreglade väggkonstruktioner samt att utrymmet mellanväggar är byggda med träreglar som ligger i direkt kontakt med betonggolvet utan underliggande fuktskydd, Se Källarplan - Allmänt"

Annars inget övrigt att notera.

Källarplan / Tvättstuga



Mellanväggarna mot bastun som är byggda med träreglar och skrivmaterial skyddas inte av något tätskikt. Observera att utrymmet utreglade väggkonstruktioner inte angränsar mot golvet.

Vid eventuella läckage, stopp i golvbrunnen eller om golvet vattenbegjuts finns risk kringliggande väggkonstruktioner drabbas av fuktskador.

Se även "Källarplan - Allmänt"



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Badrum



Golvbrunnen som är av äldre standard har försetts med en förhöjningsring med äldre klämring. Vidare noterades att handfatsavloppets anslutningsstos ligger i nivå under golvet vilket innebär att tätskikt inte kunnat anslutas på rätt sätt.

Bristerna talar för att utförandes inte är i linje med då gällande branschregler och byggnormer. Sett till att utrymmets mellanväggar är byggda med träreglar och skrivmaterial bedöms bristerna innebära en viss risk för fuktskador.

För att minska risken för skador bör man se till att golvbrunnensvattenlås rengörs regelbundet.



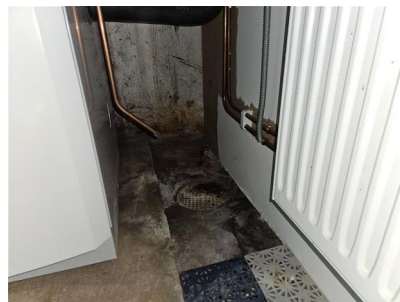
Källarplan / Pannrum



Mellanväggarna mot badrummet som angränsar till värmepumpen och golvbrunnen är byggda med träreglar.

Vid eventuella läckage eller stopp i avloppet eller finns ring för att de reglade mellanväggarna drabbas av fuktskador.

För att minska risken för skador bör man se till att spillvattenröret från värmesystemet bör förses med en slang för att undvika att vatten hamnar på golvet för att i stället ledas direkt ner i brunnen.



Källarplan / Matkällare



Inget att notera.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Andreas Olla
Namn

Borås
Kontor

2025-05-08
Datum

68981686



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.

68981686



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.

68981686



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.

68981686

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.

68981686

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

Mer information om hur vi behandlar dina personuppgifter, dina rättigheter enligt dataskyddsförordningen och hur du utövar dem finner du på anticimex.se/integritetspolicy. 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).

68981686