

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Tuve 15:168	
Fastighetsadress: Aspedalsvägen 12	
Postnummer: 417 29	Ort: Göteborg

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2025-05-13	Protokollnummer: 69001104
Temperatur: 12 °C	Väderlek: Sol
Tekniker: Krister Nielsen	
E-post: Krister.Nielsen@anticimex.se	
Kontor: Göteborg	
Närvarande: Fastighetsägare Fastighetsmäklare	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Fastigheten som är uppförd 1954 samt om/tillbyggd något runt 2007 uppvisar i befintligt protokoll vissa synpunkter kring det löpande underhållet utvändigt samt vind (vanligt förekommande i liknande hus). Invändigt finner jag främst anmärkningar på källarplan.

I övrigt bedöms bostaden vara i ett gott skick som man kan förvänta sig i förhållande till ålder och löpande underhåll som utförts.

Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen är det rekommenderat att en besiktningsgenomgång görs med besiktningsteknikern på telefon eller på plats. Denna tjänst beställs via fastighetsmäklaren.

Det är viktigt att protokollet läses i sin helhet.

Med vänliga hälsningar Krister "Charlie" Nielsen
Certifierad besiktningstekniker samt energiexpert
Anticimex Göteborg.

69001104



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



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1954	Fönster: 3- glas isolerfönster samt vissa äldre kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: 2007	Ventilation: Självdreg (S) med förstärkt frånluft
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan med källare	Värmesystem: Vattenburen fjärrvärme via radiatorer (element) samt elgolvvärme i wc
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, betongpannor på ett underlag av läkt, papp & råspont	Grundkonstruktion: Källare/betongplatta med ytskikt av klinker, plastmatta/träfiberskiva samt uppreglad och isolerad golvkonstruktion av trä i allrum
Stomme, material: Betong/trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Vidbyggt garage

Övrigt:

69001104



Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Nuvarande fastighetsägare har bott i huset sedan 2016.

- Huset totalrenoverades i stort sett av tidigare fastighetsägare mellan 2006-08 med avseende på bl.a. nytt tak inkl. plåtarbeten, tillbyggnad av takkupa, ny stödmur på baksida, nytt garage, nya fönster/dörrar, påbyggda väggar med gips (brandklassat), ny köksventilation via tak, nytt dusch/ wc med golvvärme i källarplan, ny golvytskikt i gillestuga ovan befintlig trästomme, nytt kakel och klinker i tvättstuga, installation av fjärrvärme.

- Nuvarande fastighetsägare har 2016 grävt undan lera/jord på baksida hus mot grund (ej återfyllt), vidare har vissa väggar på övre plan flyttats/tagits bort samt att viss ytskiktsrenovering har utförts, även utvändig målning har löpande utförts (3-4 år sedan)

För övrigt har det löpande underhållet skötts kontinuerligt.

Uppgifter lämnades muntligen av fastighetsägaren samt togs från tidigare upprättat besiktningsprotokoll vid besiktningstillfället.

EL: Renovering har utförts, jordfelsbrytare finns sannolikt installerad samt är stickprovskontroll av jordade uttag utförd med godkänt resultat.

ELD: Eldstad/spiskassett finns installerad som enligt uppgift är godkänd för eldning samt kontinuerligt sotad.

VVS: Förändring har skett vid ombyggnation av hus mellan 06-08.

VENT: Självdragsventilation (S) med förstärkt frånluft i våtrum.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

Utvändigt / Sockel



Mindre sprickor finns i sockel.

Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador.



69001104

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fasad



Fasadpanelen är delvis i behov av målning/underhåll, enstaka panelbrädor har mindre rötskador.

Fasadbeklädnad och träkonstruktioner där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga. För att öka livslängden på fasadbeklädnaden rekommenderas målning och underhåll. I samband med ommålning rekommenderas att de rötskadade panelbrädorna byts ut.

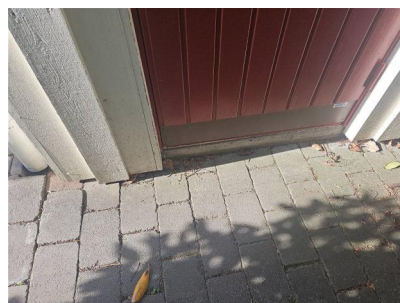


Utvändigt / Dörrar



Tröskelbleck saknas under dörr.

Avsaknad av tröskelbleck medför att det finns risk för att vatten kan rinna in och orsaka fuktskador på tröskel och/eller i kringliggande vägg och bjälklag.



69001104



Försäkringsbesiktning



Utvändigt / Fönster



Fönsterbleck är lokalt otäta vid infästningar, mindre underhållsbehov noterades på äldre fönster.

Eftersom fönsterblecken delvis är otäta finns risk att vatten tränger in i väggen vilket i sin tur kan leda till fuktskador i väggkonstruktionen.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Stuprör är delvis inte anslutet till markledning.

Stuprör som inte är anslutet till markledning kan medföra en ökad fuktbelastning på grundmur/sockel som i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.



69001104



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak



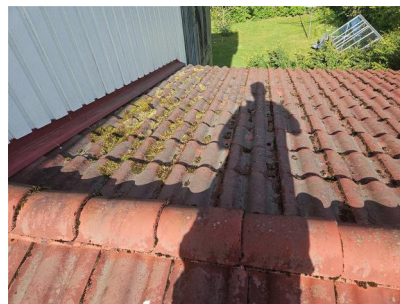
Takpannor är lösa vid vinkelrännor på taket.

Takpannorna vid vinkelrännan är inte ordentligt fastsatta i läkten. Detta medför att takpannorna kan ändra läge, vilket i sin tur kan leda till att regnvatten kan rinna in i takkonstruktionen och orsaka mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) i takbrädor och takstolar.

Mindre mosspåväxt finns på takpannor.

Mossa som växer på taket kan leda till att taktäckningen har ett minskat motstånd mot vatteninträngning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på träläkt och takkonstruktionen vilket kan resultera i mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer).

För att öka livslängden på taket rekommenderas att mossan tas bort från takpannorna.



69001104



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Vind



Mikrobiell påväxt finns på underlagstaket.

Vid fuktkvotsmätning som utfördes stickprovsvis i underlagstak uppmättes fuktkvoter under den kritiska gränsen för mikrobiell tillväxt (vanligt förekommande i liknande hus).

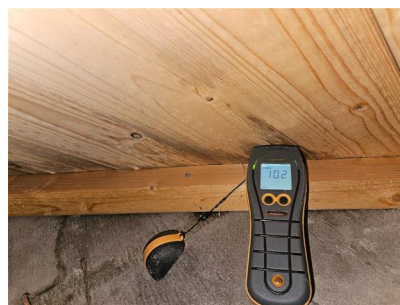
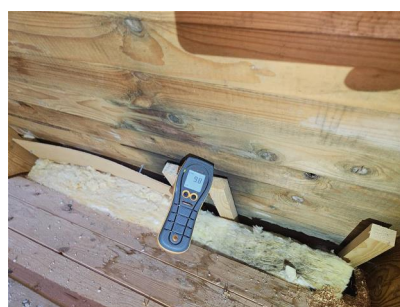
Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75% vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på 17 %.

Fuktkvoter uppmättes till 9,8-10,2% i underlagstak.

Detta kan vara ett tecken på att vinden tillförs fukt inifrån bostaden.

Observera att besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget.

För att komma tillrätta med detta kan fukttillförseln inifrån bostaden behöva minskas. Det kan göras genom att ventilationen i bostaden förbättras samt att eventuella otätheter i vindsbjälklaget (tak-/väggvinklar, taklucka med mera) tätas. Läs Anticimex faktablad om uppvärmda vindsutrymmen för tips och råd.



69001104



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Balkong



Inget övrigt att notera, se vidare punkt: Fasad



Utvändigt / Källartrapp/Trappa



Trappa har betongsläppor/sprickor och lokalt rostangripen armering.

När armering rostar utvidgas den kraftigt vilket kan orsaka fogsläpp och sprickbildning i trappa. Detta kan i sin tur leda till fuktskador i bakomliggande konstruktioner.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning av bygg/betongentreprenör för att bedöma orsak och omfattning samt lämpliga åtgärder.

Den utvändiga källarnedgången har inget ovanliggande tak samt att trappan i sig är vidgjuten mot grundmuren. Detta medför en ökad fuktbelastning för källarens grundmur, vilket i sig kan leda till fuktrelaterade skador som tex. puts och färgsläpp. För att minska risken för att vatten tränger in i källaren är det viktigt att säkerställa att källarnedgångens brunn fungerar och rengörs regelbundet.

Viktigt är att brunnen framför källardörren är fri från skräp så att avrinning av regn- och smältvatten fungerar. Skärmtak kan monteras för ytterligare skydd.



69001104



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Garage



Vid kontroll av konstruktion uppmättes fuktvärden både under och över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och normal lukt upplevdes. Grundläggningen består av en betongplatta på mark eventuellt med underliggande isolering. Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 % vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på 17 %. Fuktkvoten uppmättes i nederkant yttervägg 14,8-18,7% i en ytterväggsregel.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning av byggentreprenör för att bedöma orsak och omfattning samt eventuella åtgärder.



Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Toalett



Inget att notera.

Entréplan / Klädkammare



Inget att notera.

69001104



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Entréplan / Matplats



Vägguttag har en bristfälligt infästning i vägg.

Fast montering rekommenderas.



Entréplan / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänksskåp.

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.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Övre plan / Trappa



Inget att notera.

Övre plan / Hall



Viss golsvikt förekommer.

Bedöms ej leda till följdskador.

69001104



Försäkringsbesiktning

Övre plan / Sovrum 1



Inget att notera.

Övre plan / Dusch/Toalett



Golvlutning mot golvbrunn är något bristfälligt utförd..

Brister i golvets och/eller tätskiktets lutning medför risk för att vatten tränger in i omkringliggande konstruktioner/utrymmen vilket i sin tur orsakar fuktrelaterade skador. Det medför också ökad risk för att vatten blir stående i golvets lågpunkter, vilket kan orsaka missfärgningar på klinker/fogar samt att "unken" lukt uppstår.

Normala fuktvärden indikerades mot klinker/kakel.

Fuktindikering mot kakel och klinker som regelbundet vattenbegjuts är svårt att utföra då även det underliggande fästmassan kan ge utslag på instrumentet utan att skada föreligger. Fuktindikering har dock utförts i delar av utrymmet som ej vattenbegjuts samt i angränsande rum/konstruktioner, utan avvikelser.

Det rekommenderas att badkar fortsättningsvis används.

Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.

Källarplan / Groventré



Betongplatta på mark med ytskikt av tunnare träfiberskiva samt mattbeläggning direkt an betongplatta

Flytande golvkonstruktion riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Fuktvandring kan ske från marken genom betongen till organiskt material genom så kallad kapillärsugning och diffusion, vilket kan leda till skador med lukt av mikrobiell karaktär.

Inga avvikande lukter upplevdes vid besiktningstillfället.



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Dusch/Toalett



Mindre krackeleringar noterades i emalj på kakelplattor, även klämring bottenar ej i sitt säte i golvbrunn.

Bedöms ej ha lett till följdsador.

Normala fuktvärden indikerades mot klinker/kakel.

En viss fukt tränger alltid in bakom kakel/klinker via fogarna, detta är helt normalt och innebär inte att tätskiktet/ våtrumsisoleringen under kaklet/klinkern är bristfälligt eller ur funktion.



Källarplan / Matkällare



Inget att notera.

Källarplan / Allrum



Vid kontroll av konstruktion uppmättes fuktvärden över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och mikrobiell lukt upplevdes i provhål.

Grundläggningen består av en betongplatta på mark utan underliggande isolering och med ett uppreglat isolerat golv dikt an betongen, även utreglade ytterväggar finns. Dessa konstruktioner får ofta skador på grund av naturlig fuktvandring.

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 % vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på 17 %.

Fuktkvoten uppmättes via befintligt provhål till 19,6% i en äldre träskyddsbehandlad golvregel.

En fördjupad undersökning rekommenderas för att konstatera orsak till och omfattning av uppmätt fuktvärde i konstruktionen. Det är viktigt att tänka på att denna rekommendation om fördjupad undersökningen gäller samtliga påbyggda konstruktioner i källarplanet innehållande organiska material.



Källarplan / Pannrum



Golvbrunn finns inte i utrymmet.

Vid framtida/kommande renoveringar kan med fördel installera en golvbrunn i utrymmet.

69001104



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Tvättstuga



Gjutjärnsbrunnen är äldre/rostangripen.

Det finns risk att golvbrunnen rostar sönder med fukt/luftskador som följd.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Källarplan / Allmänt



Utvändigt fuktskydd 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.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Krister Nielsen

Krister Nielsen
Namn

Göteborg
Kontor

2025-05-13
Datum

69001104



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 källaryttersvägg 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 forma 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. Inngolv 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.

69001104



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.

69001104



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.

69001104

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.

69001104

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).

69001104



Vind – uppvärmt utrymme

Håll utkik efter fukt och mögel på din kalla vind

En vind ska inte släppa in vatten eller för mycket fukt, vare sig inifrån eller utifrån. Därför är det viktigt att inspektera vinden regelbundet.

I äldre hus består vindsutrymmets ventilation av några ventiler i gavlarna och ibland ett öppningsbart fönster. Dessa vindar har dessutom ett vindsbjälklag med en fyllning av sågspån eller kutterspån ovanpå gamla tidningar eller papp.

Trots att denna typ av vindsutrymme får ett fukttillskott via luft från bostaden så skapar detta sällan problem på vinden, om inte produktionen av fukt inomhus är extremt hög. Sågspånet släpper nämligen kontinuerligt igenom värme, vilket innebär att vinden håller en någorlunda jämn temperatur. Tack vare detta klarar sig vinden utan fuktskador.

Kondens kan uppstå i välisolerade vindar

På en välisolerad vind i ett nyare hus eller i ett tilläggsisolerat äldre hus kan dock ett litet tillskott av fukt från bostaden orsaka stora problem med mikrobiell påväxt (mögel, bakterier och röta) på yttertakspanelen som följd. Problemen uppstår vintertid, då vinden blir kall och den fuktiga luften når den kalla yttertakspanelen. Kondens skapas, och ibland isbildning, som gör materialet fuktigt.

För att minska fukttillskottet har under många år rekommendationen om att öka vindsventilationen varit vanlig. Detta är dock en tveksam åtgärd, eftersom det är mycket sannolikt att vinden då blir ännu kallare vintertid.

Ventilation i boendemiljön förebygger problem

För att en välisolerad vind ska fungera, krävs i stället att ventilationen i själva bostaden är tillräcklig. Fukttillskottet inne ska vara minimalt samt att vindsbjälklaget är lufttätt, det vill säga, inte släpper igenom luft från bostaden. Självklart är det viktigt att yttertaket också är tätt.



När ett litet tillskott av fuktig luft från bostaden tränger upp, till exempel genom otät vindslucka, till ett uppvärmt, kallt vindsutrymme, kyls luften ned och kondensation kan uppstå. Det kan i sin tur leda till fukt- och mögelskador.

Tips

Om du har frågor om ventilation av din bostad bör du ta kontakt med en ventilationsentreprenör.

Läs mer om vindar på www.ri.se (RISE Research Institutes of Sweden).

För mer information om fuktproblem på vinden, kontakta oss på 075-245 10 00.