

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Skene 6:94	
Fastighetsadress: Bergkullavägen 33	
Postnummer: 51162	Ort: Skene

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2025-05-05	Protokollnummer: 68984187
Temperatur: 2 °C	Väderlek: Klart
Tekniker: Andreas Olla	
E-post: andreas.olla@anticimex.se	
Kontor: Borås	
Närvarande: Fastighetsägare	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Detta hus är byggt i slutet på 70-talet och bedöms vara i ovanligt bra skick jämfört med liknandes hus byggda samma era. Anmärkningarna som noterades vid besiktningen upplevs till större delen handa om tidstypiska brister och att förebygga eventuella framtida skador.

Yttertaket är sedan huset byggdes och det som bör prioriteras i första hand sett till risken för eventuella följdskador.

Även om husets utvändiga fuktskydd bedöms som äldre noterades inga uppenbara tecken på brister som skulle tala för att det inte fungerar. Lika så noterades inga förhöjda fuktvärden eller avvikande lukter vid kontroll av de golv/väggkonstruktion som finns i suterrängplanets sovrums och allrum.

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

68984187



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: 1979	Fönster: 3- glas isolerfönster och ett mindre antal kopplades 2-glas fönster i källaren
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan suterrängkällare	Värmesystem: Fjärrvärme med vattenburna radiatorer samt en luft/luftvärmepumpen
Taktyp, takbeläggning: Valmat tak, betongpannor med underlagstak av råspont, papp och läkt	Grundkonstruktion: Suterrängkällare med grundmurar av betonghålstén och oisolerad platta på mark. Sovrum och allrum på suterrängplan har försetts med flytande golvkonstruktioner av cellplast, golvspånskivor och limmad textilmatta. I dessa utrymmen har grundmuren mot baksidan tilläggisolerats från insidan med utreglade väggkonstruktion av träreglar och träfiberskivor med isolering av mineralull.
Stomme, material: Träregelstomme	Terrängförhållanden: Sluttandes trädgårdstomt
Fasad: Kalksandsten och stående träpanel vid balkongen	Garage: Vidbyggt garage på oisolerad platta på mark, isolerad träregelstomme, platta tak med taktäckning av papp & takbrunn.

Övrigt:

68984187



Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

~2004: Installerades luft/luftvärmepumpen.

2007: Installerades fjärrvärme.

2005–2007: Byttes stora delar av husets fönster.

2012: Renoverades garagetaket med ny papp och takbrunn. Arbetet utfördes av Viskadalens plåt.

2017: Förvärvades huset av nuvarande fastighetsägare.

2020: Ersattes tidigare uteplats av betongplattor mot en ny altan i markplan. Arbetet utförde i egen regi. I samband med detta monterades spotlights i takfoten på huset.

2021: Delrenoverades köket där bl.a. luckor lackerades, spotlight i taket installerades samt att köksön tillkom.

2024: Renoverades badrummet på entréplan. Arbetet utfördes bl.a. av MV Riv & Bygg:

2024–2025. Målades husets fönster utvändigt

2025: Renoverades badrummet på suterrängplan. Arbetet utfördes av MV Riv & Bygg: Egen utfärdat våtrumsintyg finns. (Firman är inte ansluten till GVK/BKR)

Övriga upplysningar:

- Husets invändiga ytskikt har renoverats löpande.

El: Jordfelsbrytare finns. Vissa delar av huset elanläggning har setts över då bl.a. fler eluttag och strömbrytare har bytts ut och spotlights har installerats på flera ställen. Arbetena har till större delen utförts av Kinna El & Tele

VA: Kommunalt vatten och avlopp utan större förändringar. Golvbrunnar har bytts ut i samband med renovering av badrummen.

Ventilation: Sovrum 2 på entréplan har försetts med en friskluftventil annars inga större förändringar

Eldstad: Finns ej.

Radon: Ingen info

Kända fel och brister:

- Det är oklart luftvärmepumpen fungerar då fjärrkontrollen inte fungerar som den ska.

Uppgiftsinsamlingen lämnades muntligen av fastighetsägaren vid besiktningsstillfället och kompletterades med uppgifter från tidigare försäljning och datumkoder som noterades under besiktningen.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Huset ligger i en sluttning där delar av marken lutar mot husets och det finns växter intill grunden.

Detta medför en ökad fuktbelastning för husets grundläggning vilket kan leda till fuktnrelaterade skador. Växternas rötter kan även skada husets utvändiga fuktskydd och markledning.

För att minska risken för skador bör man överväga att ta bort växterna intill grunden.



68984187

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Sockel



Kondensvatten från luftvärmepumpens utedel leds inte bort från husgrunden.

Värmepumpen har inte varit bruk den senare tiden och har till större delen använts som AC de gånger den har använts. Detta innebär att den eventuella fuktbelastningen som kondensvatten normalt innebär i detta fall bedöms som ringa.

Skulle värmepumpen tas i bruk eller bytas ut till ny bör man se över möjligheten att leda undan kondensvattnet.

Se även "Utvändigt - Fasad" då det förekommer sprickor i sockeln.



Utvändigt / Fasad



Vid delar av husets socken och fasad förekommer vad som bedöms som äldre sättningssprickor.

Även om sprickorna i sig inte bedöms ha lett till kritiska följdskador kan sprickornas otätheter leda in fukt och väta vilket kan leda till fukt och frysrelaterade skador i murverket och putsen, främst vid västgavel.

För att undvika detta för man överväga att laga sprickorna med lämpligt bruk.



Utvändigt / Dörrar



Altandörren i suterrängplan är i behov av underhåll, men då dörren sitter skyddat under balkongen anses risken för följdskador som ringa.

Utvändigt / Fönster



Vissa av husets fönster har äldre isolerglas., vilket ökar risken för att kondens och missfärgningar uppstår mellan glasen.

68984187



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Merparten av husets stuprör har inga lövsilar, vilket i sig ökar risken för stopp i husets dagvattenledningar.

Då både hängrännor och stuprör är äldre bör man överväga byta ut dem i samband med framtida takrenovering för att undvika rostangrepp och läckage, varpå man då för att se till att stuprörens falsar monteras ut från fasaden.

Fram till att det byts ut för hängrännorna görs rent då det till viss del var skräpfyllda vid besiktningstillfället.



Utvändigt / Balkong



Balkongens räcke och trall är i behov av tvätt och underhåll.

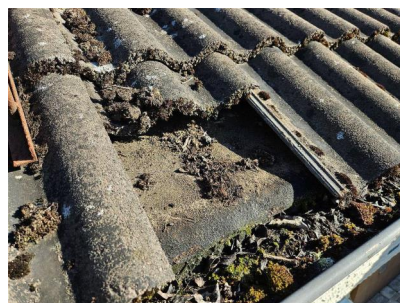
Utvändigt / Tak



Yttertaket besiktigade från anliggande stege från framsidan, takstege och garagetaket.

Yttertaket är äldre och bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd då bl.a. underlagspappen är torrsprucken & takpannorna är slita och har påväxt av mossor samt att vissa takpannor har spruckit.

Kontakta en takläggare för att renovera yttertaket. I samband med detta bör underliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella följdskador.



Utvändigt / Vind



Det finns svaga missfärgningar av mikrobiell påväxt på underlagstaket.

I kombination med att flera av vistelserummen inte har några friskluftventiler och att badrummen inte har någon mekanisk ventilation är detta ett tecken på att vinden tillfört fukt inifrån bostaden. Observera att besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget.

För att komma tillrätta med detta kan fuktillförseln 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 ouppvärmda vindsutrymmen för tips och råd.



68984187



Försäkringsbesiktning

Vid takgenomföringen för expansionskärlet som inte längre är i bruk och intill frånluftkanalen för badrummet noterades lokala fuktfläckar på underlagstaket som talar för att takläggningen inte håller helt tätt.

Se "Utvändigt - Tak"

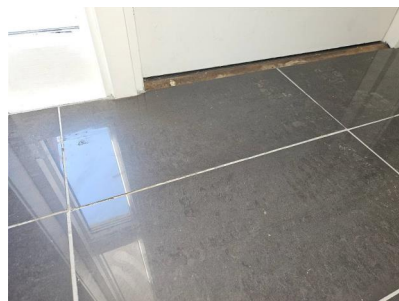


Entréplan / Entréhall



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

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



Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Entréplan / Kök



Det finns inget fuktskydd i diskbänkskåpet.

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.



68984187

Försäkringsbesiktning



Köksblandaren har ett mindre droppläckage ovan diskbänken.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 2



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 3



Inget att notera.

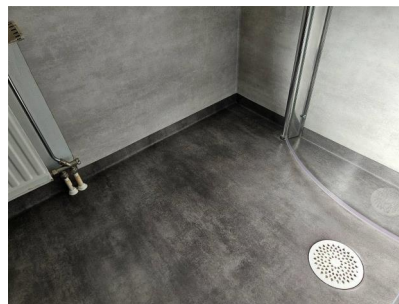
Entréplan / Badrum



Det finns rörgenomföringar i golvet. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Detta kan innebära en ökad risk för att rörgenomföringen inte håller tätt om området kring rören vattenbegjuts, vilket då kan leda till fuktskador i kringliggande konstruktioner

Även om risken för skador upplevs som ringa för bör man undvika att vattenbegjuta området kring rörgenomföringar.



Entréplan / Klädkammare



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

Souterrängplan / Allmänt



Vid kontroll av de flytandes golvkonstruktionerna som finns i sovrum och allrum lossades skarvlöst mellan allrum och nedre hall. Genom springan i golvet noterades att den påbyggda golvkonstruktioner består av cellplastskivor med flytande golvspånskiva som klätts med limmas heltäckningsmatta. Vid luktkontroll i golvspringan och intill golv/väggvinklar noterades inga avvikande lukter.

Då grundmurarna som ej är motfyllda i allrummet och sovrummet försetts med utreglade väggkonstruktioner utfördes en provhåltagning i hörnet i allrummet. Genom provhålet noterades att väggen byggts med träreglar, isolering av mineralull och träfiberskivor. Ingen avvikande lukt noterades i provhålet och fuktkvoten i väggregel som ligger i nivå under golvet uppmättes till 15,2%, vilket är under gränsvärdet (17%) för mikrobiell tillväxt.

Flytande golvkonstruktion och eventuella väggssyllar riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan om fuktskyddet är bristfälligt utfört alternativt saknas. 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. Om väggssyllarna är tryckimpregnerade kan även en kemisk lukt förekomma.

Vidare är källarens utvändiga fuktskydd är äldre.

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



Souterrängplan / Nedre hall & passage



Inget att notera.

Souterrängplan / Badrum



Det finns rörgenomföringar i golvet.

Även om detta inte är i linje med gällande branschregler bedöms risken för att genomföringarna ska leda till skada som ringa då kringliggande golv och väggkonstruktioner byggts med mineraliska/murade material.



68984187



Försäkringsbesiktning

Souterrängplan / Förråd



Inget att notera.

Souterrängplan / Hobbyrum



Inget att notera.

Souterrängplan / Sovrum



Utrymmet har försetts med flytande golvkonstruktion och en utreglad vägg mot grundmuren, se Källarplan - Allmänt"

Annars inget övrigt att notera.

Souterrängplan / Allrum



Utrymmet har försetts med flytande golvkonstruktion och en utreglad vägg mot grundmuren, se Källarplan - Allmänt"

Annars inget övrigt att notera.

Souterrängplan / Tvättstuga



Utrymmets golvbrunn är av äldre standard och färg som målats på golvet har börjat släppa från underlaget.

Sett till att kringliggande konstruktioner är byggda med mineraliska material bedöms det inte kunna leda till några följdskador.

Vid framtida renovering av utrymmet bör man då överväga att slipa bort färgen för att få nytt ytskikt att fästa samt att brunnen bör bytas ut för att förenkla rengöring av vattenlåset.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

68984187



Försäkringsbesiktning

Souterrängplan / Fd groventré



I utrymmet finns ett äldre 3-fasuttag i metall

Då den 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 bör elcentralen kompletteras med ny propphuv då en saknas.



Souterrängplan / Matkällare



Inget att notera.

Souterrängplan / Klädkammare



Inget att notera.

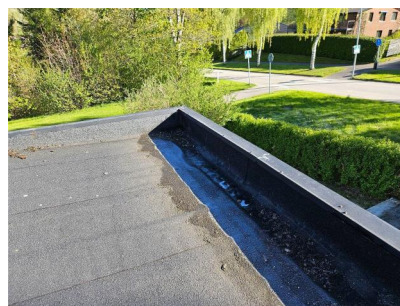
Garage / Utvändigt



Garagets takets har en lokal lågpunkt där vatten och skräp samlas.

Detta medför ett ökat slitage och försämrad livslängd på ytpappen, vilket på sik kan leda till otätheter och läckage.

Vidare noterades att takbrunnen den delar av taket behöver göras rent för att undvika stopp samt att krönbelag bör bytas ut vid framtida takrenovering då det förekommer ytliga rostangrepp.



Försäkringsbesiktning



- Fasadpanelen på utsidan är i behov av målning/underhåll, var det finns ett antal rötskadade panelbrädor som behöver bytas ut.
- Garageporten är av äldre standard och i behov av underhåll.
- Socken har lokala puts/färgsläpp.
- Det finns en växt intill socken som täcker stora delar av fasaden som bör tas bort.

Ovannämnda brister medför en ökad risk för fuktrelaterade skador på grund av sämre vattenavvisande förmåga, vilket till viss del redan skett på vissa delar av fasad panelen.



Garage / Invändigt



Vid fuktmätning av garagets väggssyllar som är rötskyddsbehandlade uppmättes fuktkvoten till 23,3%, vilket är över gränsvärdet (17%) för mikrobiell tillväxt.

Detta talar för att underliggande fuktskydd saknas eller inte fungerar tillfredställande.

Vidare noterades att källarnedgången är inbyggd med en träregelstomme som klätts in med plattsättning som inte bedöms som fackmässig då bl.a. flera plattor har släppt eller spruckit. Det finns även elkablar som inte är förankrade vid området för tidigare sopskåp.

En vidare byggnadstekniks undersökning rekommenderas för att ta reda på orsak och omfattning av det förhöjda fuktvärdet och ovannämnda brister.



Med vänliga hälsningar
Anticimex

Andreas Olla
Namn

Borås
Kontor

2025-05-13
Datum

68984187



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 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.

68984187



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.

68984187



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.

68984187

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.

68984187

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).

68984187



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.

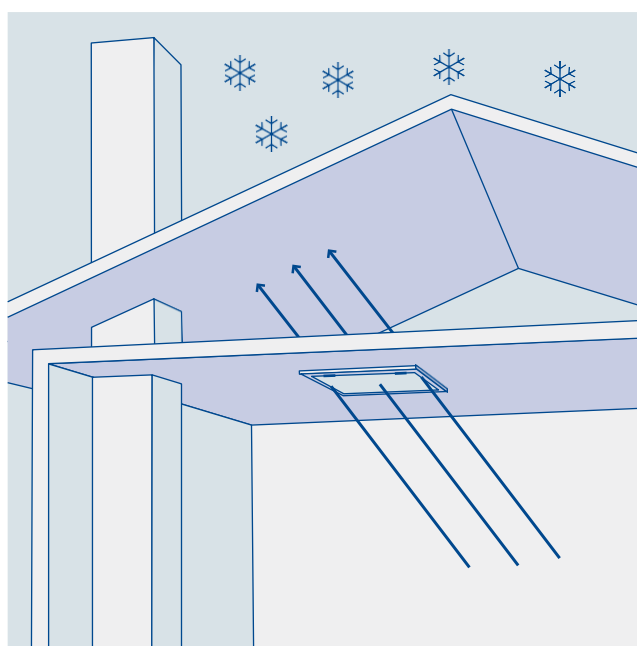
Kondens kan uppstå i välisolerade vindar

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.

Utg. 2 Design och produktion: www.luxlucid.com

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.