

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Flybacka 1:7	
Fastighetsadress: Lillaskog Lillbo 1	
Postnummer: 511 98	Ort: Hyssna

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2025-05-21	Protokollnummer: 69028144
Temperatur: 11 °C	Väderlek: Duggregn
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 enligt papperna byggt vid mitten på 30-talet, dock bedöms delar av husets kunna vara något äldre. Tack vare den brand som uppstod inne i husets vid 1997 renoverades hela husets insida varpå bl.a. större delen av den ursprungliga torpargrunden konverterades om till en platta på mark. Detta medför att husets är bättre skick än förväntat att ovanligt få åldersrelaterade brister påträffades.

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 mejl med adress och kontaktuppgifter så återkommer jag när möjlighet ges.

Andreas Olla, Certifierad Besiktningstekniker
Anticimex Borås
andreas.olla@anticimex.se

69028144



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: 1935 (troligen några år äldre)	Fönster: 2-glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: 1997 byggdes sovrummet på entréplan vid plats för tidigare altan/uteplats under tak.	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan med inredd vind	Värmesystem: Luft/luftvärmepump och kompletterade elradiatorer samt en köksspis
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, skruvad takpanneplåt där den ursprungliga delen har underlagstak av spån/sticketak som klätts med oljehärdad masonit. Förläningen av taket mot entrésidan har underlagstak av brädor och papp.	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark med grundmurar kvar från tidigare torpargrund. Grundläggningen under sovrum 1 består av en torpargrund med träbjälklag.
Stomme, material: Timmer och träreglar	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Garage finns inte

Övrigt:

69028144



Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

1995: Förvärvades huset av nuvarande fastighetsägare.

~1997: Renoverades husets yttertak där du ursprungliga spån/sticketaket kläddes med oljehärdade masonitskivor och nya takplåt. Arbetet utfördes med hjälp av snickare/plåtslagare.

1997: Uppstod en brand i husets vilket medförde att delar av husets skadades (främst insidan) och där efter renoverades. Skadan reglerades av försäkringsbolaget och arbetet utfördes av Sätilla bygg och Sätilla el.

I samband med detta utfördes bl.a. följande arbeten.

- Nya fönster.
- Väggarna tilläggsisolerades från sidan och kläddes med nya ytskikt.
- elanläggningen gjordes om.
- Torpargrundens golvbjälklag revs ut och ersattes med en platta på mark som i kök och vardagsrum kläddes.
- Badrummet renoverades.

2020: Renoverades och målades husets fasad där rötskadade brädor byttes ut. Arbetet utfördes i egen regi.

2022: Installerades en begagnad värmepump som tidigare fungerar demo ex. Arbetet utfördes av fastighetsägarnas son som arbetar på Johansson och Gunverth.

El: Hela helaläggning byttes ut i samband med renovering efter brandskadan. 2025 försågs husets med ny inkommande elservis där tidigare luftburen kabel kopplades ur. Jordfelsbrytare finns.

VA: Vatten kommen från en grävd brunn. Avloppet är kopplat till en 3-kammarbrunn (glasfibertank, ålder är okänd). Kommunalt vatten har dragits fram till tomtgräns.

Ventilation: Inga förändringar.

Eldstad: Det finns en vedspis i köket som är i bruk och används. Sotning har skett regelbundet. Senaste brandskyddskontrollen utfördes i samband med sprängning för indragning av kommunalt vatten (ca 3 år sedan). Kakelugnen som finns är inte i bruk.

Radon: Ingen info

Kända fel och brister:

- Det finns en del putssläpp på delar av sockeln. Detta är dock inplanerat för att åtgörs genom att lös puts slipas bort.
- Taket och altantrallen är i behov av tvätt/rengöring, vilket även det kommer göras inom kort.
- Golv på entréplan är slitet.

Uppgiftsinsamlingen lämnades muntligen av fastighetsägarna vid besiktningsstillfället.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Det finns rabatter/växter intill grunden.

Detta kan medföra en ökad fuktbelastning för husets grundläggning, vilket i sin tur leda till fuktrelaterade skador. Växternas rötter kan även skada husets grundmurar och eventuella markledningar.

För att minska risken för skador bör man se över möjligheten att ta bort växterna och rabatterna.



69028144



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Sockel

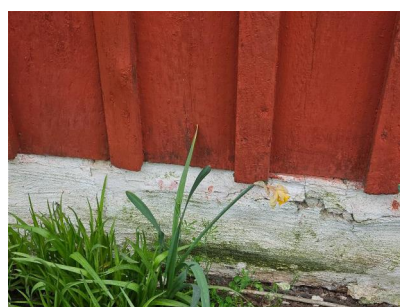


Kondensvatten från luftvärmepumpens utedel led inte bort från grunden.

Detta medför en ökad fuktbelastning för husets grundläggning, vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador, varpå man bör överväga att leda bort vattnet.

Vidare noterades att de förekommer lokala puts/färgläpp vid delar av sockeln samt att vissa delar av fasaden ligger i direkt med sockeln på husets norra sida.

Detta ökar risken för skador på fasad och bakomliggande väggkonstruktion på grund av sämre vattenavvisande förmåga. Puts & färgsläppen bedöms dock inte kunna leda till följdskador mer än att det kan öka i omfattning.



Utvändigt / Fasad



Delar av fasaden är i behov av tvätt samt att det finns en skadad lockläkt som är torrsprucken.



Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

69028144



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fönster



Husets fönsterbleck har inga gaveluppvik.

Detta medför en ökad risk för fuktrelaterade skador på intilliggande foder på grund av sämre vattenavvisande förmåga.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Husets stuprör avslutas intill grunden, hängrännorna behöver rensas, samt vissa hängrännor är inte tillräckligt förankrade och lutar.

Regnvattens som hamnar intill grunden medför en ökad fuktbelastning för huset grundläggning, vilket i sig kan leda till fuktrelaterade skador. Bristerna hållande hängrännorna ökar risken för skador på takfot och underliggande konstruktioner.



Utvändigt / Tak

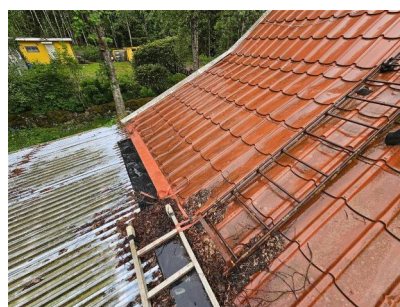


Yttertaket besiktigade från marken, anliggande steg och taksteg från entrésidan.

Blyplåt/beslag som är anslutet mot takkupans vindskivebeslag överlappas inte av takplåten.

- Takgenomföring för badrummets frånluftkanal bristfälligt utförd
- Vindskivor är i behov av underhåll.
- Lutning på takkupan är aningen lägre än vad som rekommenderas.
- Ursprunglig delen av taket har underlagstak av spån/stickteak som försett med oljehärdade masonitskivor.
- Det finns skräpanamlingar och påväxt av alger på vissa delar av taket, främst vid övergång mot plaststaket och takstegen.
- Takpanneplåten har bucklor och tryckskador.

Vissa av bristerna talar för att takläggningen inte ses som fackmässigt utförd, vilket i kombination med de noterade anmärkningarna bedöms medföra en ökad risk för läckage och fuktrelaterade skador på underliggande konstruktioner.



69028144



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Vind

Vindsutrymme finns ej då ursprungliag delen av huset och takkupan innertaket av takkonstruktionen är isolerat och följer yttertaket likt s.k. parallelltak.

Utvändigt / Sidovind (ovanför sovrummet på entréplan)



nget att notera

Utvändigt / Torpargrund



Torpargrunden som finns sovrum på entréplan har inte gått att besiktiga då lucka saknas.

Uteluftsventilerade torpargrunden/krypgrunder med bjälklag av organiskt material har ofta fuktskador, som kan resultera i mikrobiella skador och i värsta fall rötskador.

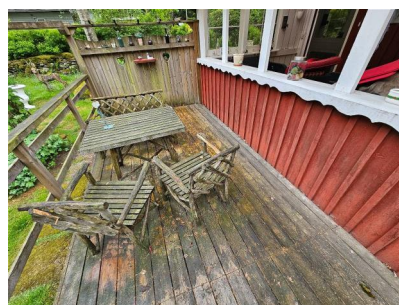
Observera att höjden mellan bjälklaget och marken bedöms vara relativt låg varpå framkomligheten med stor sannolikhet kan vara begränsad även om en lucka installeras.

Utvändigt / Altan, uteplats med skärmtak och farstu



- Altantrallen utanför uteplatsen är vidbyggd mot fasadpanelen och behöver tvättas.
- Fasadpanelen och vissa träkonstruktioner är i behov av målning/underhåll
- Plasttaket är äldre och har lägre lutning än vänd som rekommenderas.
- Fönster vid uteplatsen har inga fönsterbleck.

Ovannämnda brister medför en ökad risk för fuktrelaterade skador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.



Försäkringsbesiktning

Hela huset / Allmänt



Samtliga av de friskluftventiler som finns var och badrummets frånluftventilation stängda vid besiktningstillfället i något varpå klimatet upplevdes som instängt och det vid inträde till husets noterades lukt av hund/husdjur. Vidare noterades att

Detta medför att husets ventilation inte fungerar tillfredställande, vilket då även kan förstärka lukter och dofter. Observera den noterades lukten medför att andra dofter avvikande lukten kanske inte kunnat upptäckas.

I kombination med en sanering och rengöring av husets ytskikt och golv bör man förslagsvis se till samtliga ventiler hålls öppna året som samt att badrummet för kompletteras med en moderns våtrumfläkt. Det rekommenderas även att sovrummet på entréplanet förses med egen friskluftventil.

Skulle lukten efter detta mot förmodan kvarstå rekommenderas en vidare byggnadsteknisk undersökning för att ta reda på lukstens orsak och omfattning.

Entréplan / Allmänt



Huset grundläggning består av en äldre torpargrund som grävts ut och ersatts med en platta på mark.

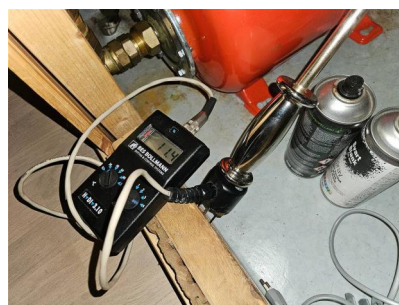
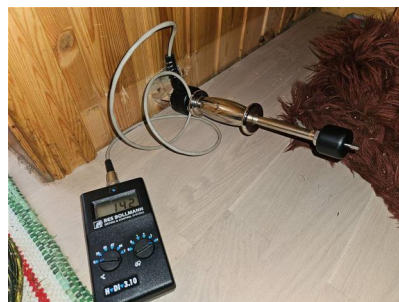
Då ytterväggarna fortfarande vilar på de ursprungliga grundmurarna av natursten utfördes en fuktmätning och kontroll bakom golvsocken i entréhallen.

I provhålet noterades inga avvikande lukter och vid fuktmätning uppgavs fuktkvoten i på reglade syllen till 14,2%, vilket är under gränsvärdet (17%) för mikrobiell tillväxt.

Även om det är oklart vad för typ av fuktskydd eller isolering den gjutna plattan har försetts med noterades inga förhöjda fuktindikationer vid indikering på det limmade plastmattor som finns i badrummet och utrymmet under trappan.

Vid fuktmätning i mellanväggssyll som ligger i direkt kontakt med plattan (under trappan) uppgavs fuktkvoten till 11,4%.

Husets väggssyllar (främst de ursprungliga syllarna) bedöms löpa risk för fuktskador genom naturlig fuktpåverkan om underliggande fuktskydd/syllpass saknar eller är bristfälligt utfört.



69028144



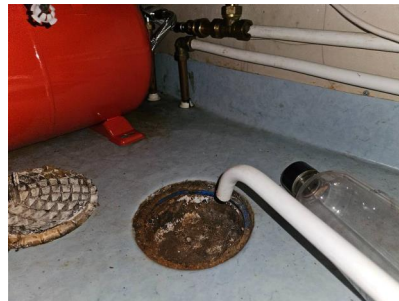
Försäkringsbesiktning

Entréplan / Entréhall



Husets hydrofor och varmvattenberedare är placerades i utrymmet under trappan, golvet har försetts med ett spygatt och ansluten plastmatta med uppvikt. Vid fuktindniekring noterades inga avvikelser.

Även om golvbrunnens klämring inte sitter helt korrekt i sitt rätta läge och rörgenomföringarna i golvet behöver tätas bedöms utförandet minska risken för skador vid eventuella läckage.



Entréplan / Sovrum



Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

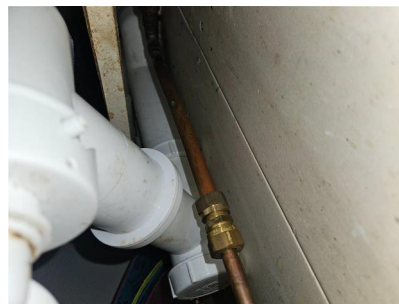
Entréplan / Kök



Det finns inget fuktskydd i diskbänksskåpet eller under kyl/frys.

Utan fuktskydd är det svårt att upptäcka läckage från rörledningar.

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Badrum



Utrymmet är av äldre standard där det finns rörgenomföringar i golvet under handfatet. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Detta medför en ökad risk för att utrymmet ut/tätskikt inte håller tätt, främst om rörgenomföringarna vattenbegjuts, vilket i sig kan leda till fuktrelaterade skador.

För att minska risken för skador bör man undvika att vattenbegjuta golvet utanför duschzonen.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Övre plan / Allrum



Inget att notera.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Andreas Olla
Namn

Borås
Kontor

2025-05-23
Datum

69028144



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.

69028144



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.



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.

69028144

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.

69028144

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).

69028144

Krypgrund

Mer än varannan krypgrund drabbas tyvärr av fuktskador

Krypgrunden tillhör den del av ett hus som oftast drabbas av problem med fukt och mögel. Kostnaden för att komma till rätta med problemen kan bli hög och vanliga villa-försäkringar täcker sällan utgifterna. Att ha koll på sin krypgrund är därför en bra investering.

Före 1940 och 50-talet byggdes i första hand hus med torpargrunder. På den tiden eldade man året runt och murstocken värmden upp luften i grunden. Ofta var golvisoleringen bristfällig, vilket även bidrog till att värme från bostaden läckte ner till grunden. Detta innebar att torpargrunden höll en jämn temperatur året runt, vilket inte skapade fuktproblem.

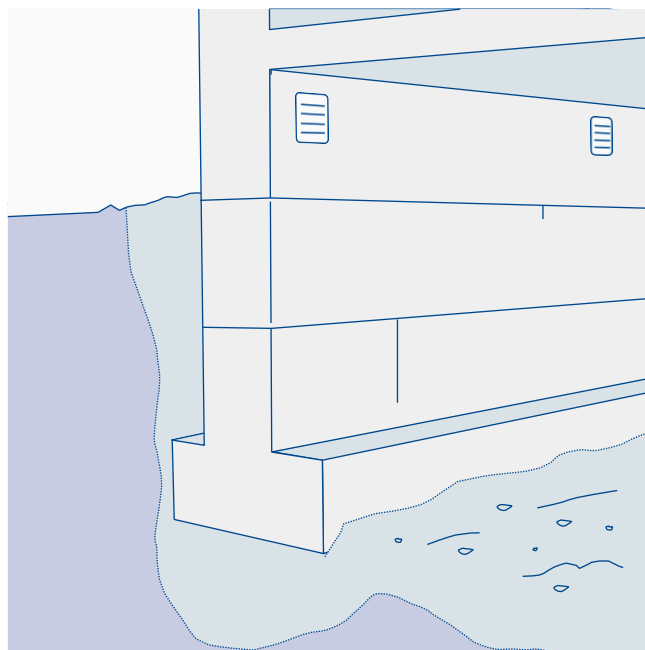
Därefter byggdes mestadels andra typer av grunder, men på 1970-talet började man åter bygga torpargrunder, som numera kallas uteluftsventilerade krypgrunder.

I dag värmer vi upp våra hus på andra sätt och har välisolerade golvbjälklag, vilket kan orsaka fuktskador i krypgrunden.

Fukt och mögel uppstår på grund av kondensation

Problemet med uteluftsventilerade krypgrunder är att de på vintern endast får ett litet värmetillskott. Det medför att de förblir kalla även under en stor del av sommarhalvåret. På sommaren ventileras dock varm uteluft in som kyls ned i grundens kalla miljö. Högre luftfuktighet uppstår och, i värsta fall, kondens.

I denna fuktiga miljö finns risk att mikroorganismer, till exempel mögel, bakterier och röta, utvecklas. Tillförs ytterligare fukt till krypgrunden, exempelvis via vattensom läcker in eller fukt som avges från mark och grundmurar, ökar risken för mikrobiell påväxt (mögel, bakterier och röta). Detta kan dessutom orsaka en obehaglig lukt som kan spridas till boendemiljön.



När varm luft ventileras in i en kall krypgrund, kyls luften ned och kondensation uppstår. Det kan i sin tur leda till fukt- och mögelskador.

En avfuktare håller luftfuktigheten låg

Bland de vanligaste och säkraste åtgärderna för fuktiga krypgrunder är att förse dem med en fast monterad avfuktare som sänker fuktigheten i grunden, och fungerar även i låga temperaturer, en så kallad sorptionsavfuktare. I samband med installationen bör marken i krypgrunden täckas med ett avdunstningsskydd, till exempel kraftig plastfolie, och eventuella ventiler i grundmurarna sätts igen.

Tips

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