

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Lygnersvider 1:6	
Fastighetsadress: Beens väg 9	
Postnummer: 51169	Ort: Sättila

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2026-02-27	Protokollnummer: 69564356
Temperatur: 6 °C	Väderlek: Regn
Tekniker: Andreas Olla	
E-post: andreas.olla@anticimex.se	
Kontor: Borås	
Närvarande: Fastighetsägare Håkan Andresson - Fastighetsmäklare (Närvarade vid delar av besiktningen)	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Detta hus är byggt 1970 bedöms vara i aningen bättre skick än förväntat. Detta dels tack vare att huset har genomgått del renoveringar som tex. byte av tak, omdränering och nytt värmesystem men även tack vare att huset från början bedöms vara relativt påkostat och välbyggt. Bristerna som noterades vid besiktningen handlar främst om underhåll samt åldersrelaterade och tidstypiska brister vilket får ses vara i linje med vad man kan förvänta sig av ett hus som är äldre än 50 år.

Likt de flesta 70-tals hus finns det påbyggda golv i vissa av källarens utrymmen, det var dock endast i gillestugan där en lokalt & svag avvikande doft uppmärksammades intill golv/väggvinkeln. Då det idag är mer känt att man bör undvika täta & organiska material mot källarens golv och ytterväggar, är det därför av större prioritet att de drabbade konstruktionerna allt eftersom ersätts med fuktsäkra alternativ.

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 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

69564356



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.



Obesiktigad 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: 1970	Fönster: Kopplade 2-glasfönster och 3-glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan med delvis i suterrängkällare	Värmesystem: Luft/vattenvärmepump med vattenburna radiatorer samt vattenburen golvvärme i badrummet på entréplan
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, betongpannor med underlagstak av råspont, papp och läkt	Grundkonstruktion: Suterrängkällare och grundmurar av betonghålstén och isolerad platta på mark. Gillestugan har försetts med utreglade väggkonstruktioner och ett uppreglat golv, gästrummet har utreglad väggkonstruktion mot grundmuren som angränsar mot uteplatsen. Entréhallen har limmad plastmatta direkt mot betonggolvet. Övriga ytskikt består av målad puts, kakel/klinker och betonggolv.
Stomme, material: Lättbetong på gjutet betongbjälklag	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Tegel	Garage: Garage finns i huset

Övrigt:

69564356



Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

- Badrummet på övre plan uppskattas har renoverats nån gång i början på 00-talet.

2007:

- Utfördes lagningsarbeten av fasaden på sydöstgaveln.
- En omdränering av källaren utfördes (baksidan och sydöstgaveln)

2007: Förvärvades huset av nuvarande fastighetsägare.

Samma år slipades golvet i vardagsrummet.

2011: Byttes entrédörren. Arbetet utfördes av Fackman.

2012: Byttes fönster i vardagsrummet mot sydväst och altandörren. Arbetet utfördes av Sättila Bygg,

2013: Renoverades yttertak med nya pannor, papp läkt och plåtarbeten samt att hela underlagstaket byttes. Arbetet utfördes av KA Entreprenad.

~2014: Byttes fönster i gästrum och gillestuga.

2020: Ersattes tidigare pelletsspanna mot en ny luft/vattenvärmepump.. Arbetet utfördes av Ericssons Rör.

2025: Delrenoverades köket med nytt golv och ny kyl & frys. Samma år målades vissa av husets fönster utvändigt. Arbetets utfördes i egen regi.

Övrigt: Delar av husets invändiga ytskikt har renoverats löpande.

El: Vissa kablar drogs om vid installation av nya värmepump. Annars inga större förändringar. Jordfelsbrytare finns ej.

VA: Inga större förändringar.

Ventilation: Inga förändringar.

Eldstad: Det finns en öppenspis i gillestugan. Sotning har skett regelbundet. Senaste brandskyddskontrollen utfördes 2024 utan anmärkningar.

Radon: 2008 utfördes en långtidsmätning där årsmedelvärdet uppmättes till 290 Bq/m³, vilket är strax över gränsvärdet (200 Bq/m³). En korttidsmätning är påbörjad men var inte färdigställd vid besiktningsstillfället.

Kända fel och brister:

- Det kan uppstå missljud i avloppet i samband med spoling i WC. Dock har inga stopp uppstått uppstått under den tid fastighetsägaren har bott i huset.
- Vissa fönster är i behov av målning och underhåll.
- Vardagsrumsfönstret åt sydöst har en spricka.
- I badrummet på övre plan finns det en spricka i kaklet längs med avloppsstammen som löper upp till vinden.

Uppgiftsinsamlingen lämnades muntligen av fastighetsägaren vid besiktningsstillfället.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Det finns växter/buskar intill grunden vid delar av huset

När det finns rabatter och växter nära grundmuren finns nära grundmuren kan detta medföra en ökad fuktbelastning för grundläggning samt att växtens rötter kan skada källares utvändiga fuktskydd och markledningar.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.



69564356



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Sockel



Det finns en lokal spricka i sockeln vid sydvästra hörnet.

Detta uppskattas ha uppstått i samband med omdräneringen av källaren och bedöms inte ha lett till följdsador.



Utvändigt / Fasad



Fasaden har lagats i ovankant på fönsterna på sydöstgavel.

Även om lagningarna rent estetiskt inte ser ut att vara fackmässigt utförda notraders inga tecken på brister eller slitage som kan påverka tegelfasadens funktion.



Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

Utvändigt / Fönster



Vissa fönster (främst de i utsattas lägen) är i behov av målning/underhåll, varvid köksfönstren åt sydväst är i aningen sämre skick och bör bytas ut. Vidare noterades en mindre spricka i ett av vardagsrummets fönster.

Fönsterbågar och fönsterkarmar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga, vilket till viss del redan skett.

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.



69564356



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Falsar på stuprören är vända mot fasad.

För att lättare kunna se om röret blivit skadat efter vinterns påfrestningar samt för att undvika skador på fasad vid ett eventuellt läckage bör falsen vändas ut från fasaden.



Utvändigt / Tak



Yttertakets besiktigade från anliggande steg och taksteg från baksidan.

Takpannorna på baksidan har viss påväxt av mossa som bör behandlas/tvättas bort för att undvika att mossan försämrar takpannornas livslängd.



Utvändigt / Vind



Inget att notera.



69564356



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Uteplats (delvis under tak)



Uteplatsen har en äldre sättningsspricka mellan sitt fundament och husets grundmurar som inte bedöms ha orsakat några följskador.

Vidare noterades att sockeln, trallen och trappan upp till uteplatsen är i behov av målning/underhåll och rengöring.



Entréplan / Allmänt



Delar av källarens utvändiga fuktskydd är äldre. (Nordvästra & Sydvästra sidan), vilket kan innebära att systemet ha nedsatt funktion. Detta ökar risken för invändiga fuktskador i källaren.

Golvbrunnarna på entréplanet är äldre och rostangripna, vilket kan innebära en ökad risk för brunnarna i sig rostar sönder.

Förslagsvis byts fram äldre delar och brunnar i samband med framtida renoveringar.

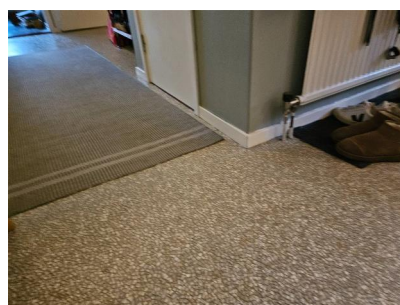


Entréplan / Entréhall



Limmad plastmatta finns på betongplattan.

På grund av naturlig fuktpåverkan från mark riskerar plastmattan att släppa från underlaget. Mattan och limmet kan också avge en kemisk lukt som sprids till boendemiljön.



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Badrum



Badrummet är av äldre standard där golvbrunnen är äldre och rostangripen. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Sett till att kringliggande konstruktioner byggts med murade/mineraliska material bedöms risken för fuktrelaterade följdskador som ringa. Sett till utrymmets ålder finns dock viss risk för att ytskikt kan börja släppa från underlaget med tiden.

Vid framtida renovering bör golvbrunnen bytas ut.



Entréplan / Tvättstuga



Utrymmet golvbrunn är äldre och rostangripen, Se "Entréplan - Allmänt"

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Annars inget övrigt att notera.

Entréplan / Pannrum



Jordfelsbrytare finns ej.

Det finns inget krav att hus byggda före år 2000 ska ha jordfelsbrytare. Jordfelsbrytaren minskar dock risken för personskador och brand orsakade av elanläggningen.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.

Se även "Entréplan - Allmänt" då utrymmets golvbrunn är äldre och rostangripen,



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Gillestuga



Utrymmet har försetts med påbyggda golv och väggkonstruktioner där en kontroll utfördes genom provhåltagning och fuktmätning i utreglad vägg mot hörnet. Genom provhålet noterades att väggarna byggts med träreglar, träpanel och isolering av cellplast. Vid fuktmätning i väggsyll som ligger i nivå ovan golvkonstruktionen uppgavs fuktkvoten till 11,3%, vilket är under gränsvärdet (17%) för mikrobiell tillväxt. Ingen avvikande lukt noterades i provhålet, dock uppmärksammades en mikrobiell lukt intill golv/väggvinkeln angränsade mot det andra hörnet, vilket talar för att golv och väggkonstruktionerna i utrymmet är utsatta för naturlig fuktvandring.



I samråd med fastighetsägaren utfördes ingen provhåltagning i golvet, då kan inte önskar synliga ingrepp i laminatgolvet. Av det som gått att se bedöms konstruktionen bestå av ett uppreglat golv med golvspånskivor som klätts av limmad plastmatta som i sin tur försetts med ett flytande laminatgolv med stegdämpande foam.

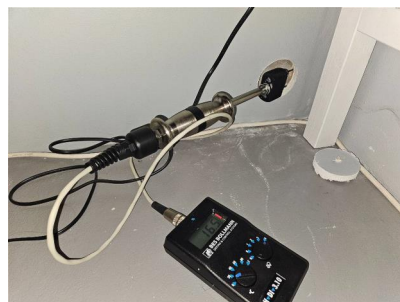
I kallare bör man undvika just organiska & täta material mot väggar och golv på grund av riskerna för just naturlig fuktvandring och mikrobiell påväxt. Ersätt därför det påbyggda och reglade golv/väggkonstruktionerna och eventuella täta och organiska material med fuktsäkra alternativ eller lösningar. I samband med detta bör bakomliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella följdskador

Entréplan / Sovrum



Vid kontroll av den utreglade väggkonstruktionen som finns mot en av grundmurarna uppmättes fuktkvoten till 16,5%, vilket är strax under gränsvärdet för mikrobiell tillväxt samt att inga avvikande lukter noterades i provhålet eller intill golv/väggvinkel. Väggkonstruktionen visade sig bestå av träläkt och gipskivor.

Befintlig påreglad vägg riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids.



Entréplan / Matkällare



Inget att notera.

Entréplan / Trappförråd



Inget att notera.

69564356



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Garage & Förråd



Längs med mellanväggen som angränsat mot entréhallen finns en utreglad väggkonstruktion. Genom de otätheter som finns i ytskikten noterades att väggens träreglar ligger i direkt kontakt med det oisolerade betonggolvet. Fuktkvoten i väggsylen uppmättes till 15,3%, vilket är under gränsvärdet (17%).

Väggkonstruktionen bedöms löpa viss risk att drabbas av fuktrelaterades skador av naturlig fuktvandring då underliggande fuktskydd sakas eller om en bruksbil förvaras i garaget.



Övre plan / Matsal



Inget att notera.

Övre plan / Kök



Det finns inget fuktskydd i diskbänksskåpet.

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

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.



Försäkringsbesiktning

Övre plan / Badrum



- Golvbrunnen saknar klämring
 - Utrymmets fönster angränsar till dusch/badkaret.
 - Det finns rörgenomföringar i golvet.
 - Yt/tätskikt har sprickor på vägg till vänster om wc-stolen (ej vid duschzonen)
- Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Bristerna medför en ökad risk för att utrymmet yt/tätskikt och brunnsanslutning inte håller tätt, vilket i sig kan leda till fuktrelaterade skador i kringliggande konstruktioner.

För att minska risken bör skador bör man se till att golvbrunnens vattenlås rengörs regelbundet samt att man undviker medveten vattenbegjutning av golv och väggar utanför badkaret.



Övre plan / Sovrum 1



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 3



Inget att notera.

Övre plan / Vardagsrum



Inget att notera.

69564356



Försäkringsbesiktning

Hela huset / Allmänt



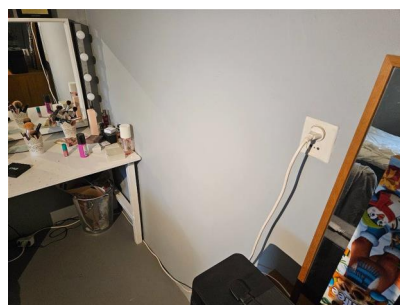
På vinden intill vindsluckan noterades bitar/rester av s.k. blåbetong, vilket talar för att samma material som ofta är radonhaltigt kan finnas i husets väggkonstruktioner.

Då tidigare utförd långtidsmätning påvisar att årsmedlevärdet då var en bit över gränsvärdet bör man se över och förbättra husets ventilation vilket nu endast sker genom självdrag.

Kontakta en ventilations entreprenör för att förbättra husets ventilation för att därefter utföra en ny långtidsmätning.

Vid stickprovskontroll av jordat eluttag intill diskbänken noterades att uttaget saknar fungerade skyddsjord. Vidare noterades att det finns ojordade eluttag i gästrummet vars golv består av ett målad betonggolv,

Bristerna är inte linje med elsäkerhetsverkets regler varpå en elektriker bör kontaktas för kontroll och lämplig åtgärd.



Med vänliga hälsningar
Anticimex

Andreas Olla
Namn

Borås
Kontor

2026-03-02
Datum

69564356



Försäkringsbesiktning

Vad man kan förvänta sig av ett hus

Ett hus kräver kontinuerligt underhåll, då alla byggnadsdelar från grunden till taket och även samtliga installationer, utsätts för dagligt slitage. De flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador. Lättast att upptäcka är skador i synliga delar som golv- och väggbeklädnader. Även de delar av byggnaden som man inte ser utsätts för dagligt slitage, exempelvis fuktisoleringen mot en källaryttervägg eller en dräneringsledning. Olika typer av fuktpåverkan är det vanligaste problemet. Fuktisolering och en dräneringsledning har en begränsad livslängd. En äldre dräneringsledning eller fuktisolering har normalt utsatts för sådant slitage att man kan förvänta sig att funktionen är nedsatt. En krypgrund 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

Anlöpta/Anlöpning	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
Asbest	Asbest är ett ämne som är vanligt förekommande i äldre byggnader. Asbest kan finnas i exempelvis eternit som tidigare användes som konstruktionsmaterial bl.a. för tak, fasad och väggar. Asbest kan även finnas i murbruk/fix/fog, mattlim, golvbeläggningar ventilationstrummor, isoleringsmaterial etc. Sedan 1982 är det förbjudet att använda asbest. Asbest förbjöds att användas i nya produkter och material men asbest kan finnas i äldre produkter och byggnaden.
Bjälklag	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
Blindbotten	Undersidan av ett bjälklag i en krypgrund 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 golvskivor 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 golvvärmeslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.
Krypgrund	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 fuktspärr i 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.

69564356



Försäkringsbesiktning

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.
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 uppdragsbekaftelsen 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.

69564356



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, analyser, mätningar, provtryckning och liknande som inte anges under rubriken Besiktningens omfattning ovan.
- Radonmätning, 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.
- Att notera eller anmärka på bagatellartade förhållanden.
- Att notera eller anmärka på estetiska eller arkitektoniska förhållanden som inte påverkar byggnadens funktion eller nyttjandet av byggnaden.
- Att notera, anmärka på eller undersöka om byggnads- eller konstruktionsmaterial innehåller eller kan innehålla asbest eller radon.
- 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 provhålltagning i byggnaden.
- Att fastighetsägaren lämnar uppgifter om tidigare skador eller om misstanke finns om fukt, röta, mögel, skadeinsekter eller vattenskador. 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.

69564356

Försäkringsbesiktning

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.

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 gdr@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).

69564356



Här ger vi dig våra rekommendationer avseende tekniska livslängder för det vanliga konstruktionsmaterial och installationer/produkter.

Konstruktioner och material i ett hus har alla olika förväntade tekniska livslängder. Den tekniska livslängden beräknas utifrån ett normalt underhåll, men kan påverkas av många faktorer såsom val av material, utformning, miljö, geografisk zon och andra externa faktorer.

Invändigt

Installationer

Värmepump.....	15
Luft/luft värmepump.....	10
Varmvattenberedare.....	15
och expansionskärl	
Varm- och kallvatten.....	50
ledning (stambyte)	
Elcentral och kablar etc.....	45
Golvvärme, el.....	20
Golvvärme, vatten.....	30

Avloppsledningar.....	25
äldre plast (pvc).	
Före mitten 70-tal	
Avloppsledningar.....	40
modernare plast (pvc). Efter	
mitten 70-tal	
Avloppsledningar, gjutjärn..	50
Värmeledningar, stål	-
Anges ej, den tekniska livslängden påverkas av syre i vattnet	

Våtutrymmen

Plastmatta som ytskikt.....	25
Keramik, äldre.....	15
tätskikt före 1995	
Keramik, modernare.....	30
tätskikt efter 1995	
Våtrumstapet.....	15
Målning, väv.....	10

Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin.....	10
tvättmaskin, spis etc.	

Tips!

Det bästa sättet att uppnå och förhoppningsvis förlänga den tekniska livslängden är att regelbundet underhålla ditt hus genom exempelvis kontroller, rengöring, service, målning och mindre reparationer.

Utvändigt

Tak

Papp, fuktisolering tjära på.....	20
läglutande takkonstruktion	
Gummiduk på läglutande.....	30
takkonstruktion	
Underlagspapp under.....	30
takpannor	
Tegel och betongpannor.....	40
Hängrännor och stuprör.....	25
Enklare plåttak monterade.....	20
med skruv, spik el klipp	

Korrugerad takplåt med.....	35
underlagspapp	
Band/skivtäckt plåt.....	40
Plåtdetaljer t.ex. runt skor- ..	35
sten, rännalar, ventilation etc.	
Asbestcementskivor/eter- ..	35
nitskivor (riskavfall)	
Skorsten, murad.....	40
Skorsten, plåt/stål.....	25

Fasad

Träpanel.....	40
Plåt.....	40
Tegel.....	50
Puts.....	30
Asbestplattor.....	40

Fönster / Dörrar

Trä.....	40
Plast.....	25
Aluminium.....	50
Isolerglasfönster.....	25
(isolerglaskassett)	

Dränering källaryttervägg

Äldre utvändigt.....	20
fuktskydd typ asfalts-strykning	
Modernare fuktskydd.....	30
och vertikal fuktisolering	
Dräneringsledning och.....	30
dagvattenledning	

Har du frågor?

Hör av dig till oss om du har frågor eller vill veta mer om Anticimex och våra tjänster.