

Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Vilg 4:17	
Fastighetsadress: Vallmovägen 5	
Postnummer: 51996	Ort: Fotskäl

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2026-03-04	Protokollnummer: 69569227
Temperatur: -2,5 °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:

Byggnaden är uppförd under mitten av 1960-talet men har under senare år genomgått flera renoveringar och underhållsåtgärder. Sammantaget ger detta ett bättre allmänt skick än vad som normalt kan förväntas av en byggnad från denna tid. Bland annat har inga anmärkningar noterats avseende sockel, fasad, dörrar eller fönster vid besiktningstillfället, vilket talar för att de renoveringar och arbeten som utfört till större delen kan ses som fackmässigt utförda. Merparten av de anmärkningar som noterades handlar om mindre brister och att förebygga framtida skador.

Källarens utvändiga fuktskydd och dränering bedöms vara av äldre standard. Några tydliga tecken på bristande funktion noterades dock inte vid besiktningen. Med hänsyn till ålder kan det ändå vara rimligt att på sikt överväga en översyn eller förnyelse av systemet och då bör man främst prioritera att se över eller uppdatera garagedfartens brunn till en lämplig ränna med sandfång, får att på så vis förhindra eller undvika framtida stopp.

Vid besiktningstillfället noterades att avloppsavlufaren stod öppen på vinden då den befintliga vakuumentilen inte var ansluten på öppningen. Av att dömma har inga kritiska följdskador uppstått och fastighetsägaren har åtagits sig att åtgärdas omgående efter besiktningstillfället. Även om vi går mot varmare årstid och det fuktiga virket med stor sannolikhet kommer att själtorka kan det vara en god idé att man faktiskt säkerställer att virket torkat ut.

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

69569227



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 allvarigare 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 kryppunder där inspektionssluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1966	Fönster: 3- glas isolerfönster ett mindre antal kopplade 2-glas fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Självdug (S) försäkrat med mekaniskt våtrumsfläkt i badrummet på entréplan
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan med källare	Värmesystem: Luft/vattenvärmepump med vattenburna radiatorer samt elgolvvärme vid källaren wc och gästrum.
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, betongpannor med underlagstak av råspont, papp och läkt	Grundkonstruktion: Källare med grundmurar av betonghålsten och oisolerad platta på mark. Det finns ett mindre antal reglade mellanväggar byggda med stålreglar och gipsskivor. Resterade av källarens väggar är byggda med murade material. Ytskikt består av målade betonggol, puts, klinkers, samt flytande laminatgolv på tunnare lager av cellplast som försetts med elgolvvärme och flytspackel (gästrum & WC)
Stomme, material: Träregelverk på golvbjälklag av prefabricerade betongelement	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Puts (på tidigare mexistensfasad) samt stående träpanel på gavelspetsarna	Garage: Garage finns i huset

Övrigt:

69569227



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

2014: Förvärvades huset av nuvarande fastighetsägare.

Samma år renoverades samtliga ytskikt på entréplan samt köket. Arbetet utfördes i egen regi med hjälp av elektriker och rörläggare.

2015: Byttes fasadpanelen vid båda gavelspetsarna. Arbetet utfördes i egen regi.

2015: Ersattes tidigare kombipanna och ackumulatortank av en ny luft/vattenvärmepump. Arbetet utfördes av Hefos.

2016:

- Byttes värmepumpen som installerats åren innan på garantin. Arbetet utfördes av Bravida.
- Renoverades badrummet på entréplan. Arbetet utfördes i egen regi med hjälp av rörläggare & elektriker. Mattläggningen utfördes av Golv Center i Kinna.
- Uterummet renoverades där bl.a plasttaket ersattes med skruvat plåttak, takkonstruktioner förstärktes och glaspartier sattes in.
- Tvättstugan renoverades men nya ytskikt, stommar, bänkskiva och blandare.
- Nya mellanväggar byggdes upp i källarens allrum för att dela av till en ny matkällare/förråd.

2017: Monterades en ny entrédörr med tillhörande sidoljus. Arbetet utfördes i egen regi. Samma år belades delar av med ny stensättning.

2019: Byttes samtliga av husets fönster utom de som angränsar mot uterummet. Arbetet utfördes i egen regi.

2020: Putsades husets utsprungna mexistensfasad. De få skador som fanns lagades och trasiga stenar byttes ut. Putsningen utfördes efter Caparols fasadsystem med olika lager av grundning, väv och puts. Arbetet utfördes i egen regi.

2021: Renoverades källarens gästrum där golvet kläddes med tunnare cellplastskivor som försågs med elgolvvärme som flytspacklades in innan det kläddes med flytande laminatgolv. I samband med detta byggdes en ny Wc i källaren där avloppet ansluts i vägg på befintlig stående stam. Arbetet utfördes i egen regi med hjälp av elektriker och rörläggare. Samma år byttes spisen i köket.

2022: Renoverade entréhallen med nya ytskikt och nytt golv i form av vinylick..

Samma år installerades en ny braskamin samt att ytterväggen i sovrum 2 tilläggsisolerades med 2cm tjocka cellplastskivor som sedan kläddes med nya gipsskivor. Arbetet utfördes i egen regi. Även kylskåpet byttes ut samma år.

2023: Renoverades yttertak med nya pannor, papp läkt och nya plåtarbeten. Arbetet utfördes i egen regi med hjälp av plåtslagare och snickare.

I samband med detta byttes köksfläkten som då försågs med nya kanal som isolerades. Samma år byttes frysen.

2024: Flyttades värmepumpens utedel vars kondens vatten leddes bort i dold markledning till en stenkista. Arbetet utfördes i egen regi.

El: Stora delar av husets elanläggning har bytts ut i samband med de arbeten som utförts som tex. bl.a. ny elcentral med jordfelsbrytare. Samtliga arbeten har utförts av behöriga elektriker.

Va: Kommunalt vatten och avlopp. Delar av husets rörsystem och byttes ut och setts över i samband med det arbeten och renovering som utförts. Två utvändiga väggvattenukastare har tillkommit.

Ventilation: Badrummet på entréplan har försetts med en våtrumsläkt som styrs via strömbrytare. I samband med fönsterbytet försågs sovrummen med fönster med integrerade friskluftsventiler.

Eldstad: Sotning har utförts regelbundet. Senaste brandskyddskontrollen utfördes 2025 utan anmärkning.

Kända fel och brister:

- Mur vid garagedfarten har spruckit.
- Tvättstället vid WC på entréplan har en spricka samt att blandaren är av äldre standard och håller inte tätt när man öppnar ventilerna.
- Lucka för att komma åt rensluckan vid källarens WC har inte monterats men är inköpt.

Uppgiftsinsamlingen lämnades muntligen av fastighetsägarna vid besikningstillfället.

69569227



Försäkringsbesiktning

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

Utvändigt / Markförhållanden



Garagedriften lutar mot huset och det finns växter/rabatter intill grunden vid uterummet.

Detta innebär en ökad fuktbelastning mot grunden vilket i sin tur kan orsaka fuktskador i huset. Växternas rötter kan även skada källarens utvändiga fuktskydd och eventuella markledning.

För att minska risken för skador bör man säkerställa att garagedriften brunn fungerar och rengörs regelbundet samt ta bort växterna intill grunden.



Utvändigt / Sockel



Inget att notera.

Utvändigt / Fasad



Inget att notera.

Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

Utvändigt / Fönster



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Uterum



- Uterummets takläggning har lägre lutning än vad som rekommenderas för skruvad takplåt.
- Underlagstaket består av träfiberskivor där bärläkten monterats direkt mot skivorna utan ströläkt eller fotplåtar, varpå skivorna är lätt missformade i anslutning mot hängrännan.
- Plåttakets tätning mot takfoten är utförd med mjukfog.
- Plåtarbetena under skjutglasparitena är inte helt korrekt utförda då det bl.a. förekommer bakfall och den är tätade mjukfog.

Bristerna medför en ökad risk för fuktrelaterade skador på uterummets takkonstruktionen och stolpverket.



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.

Vidare bör man se över möjligheten att leda undan regnvattnet från uterummets stuprör för att undvika att stensättningen skadas och att uterummet utsätts för en större fuktbelastning.



Utvändigt / Tak



Yttertaket besiktigade från anliggande stege från fram och baksida samt takstege.

Yttre pannrader är inte förankrade.

Även om de två yttre pannraderna anses ska vara förankrade enligt takpannornas tillverkare bedöms detta i praktiken inte kunna leda till skador då takets lutning är lägre än 35 grader.



69569227



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Vind



Ut mot takfoten på entrésidan noterades lokala missfärgningar på underlagstaket och i samma område uppmärksammades att avloppets avluftning stod öppen utan vakuumventil. Bortsett från missräkningarna noterades inga tecken på följdsador.

Vid fuktmätning i de berörda området uppgavs förhöjda fuktvärden vilket talar för att man måste sätta på den vakuumventil som hittades löst liggandes en bit bort på vinden.

Då fastighetsägaren åtagits sig att återmontera vakuumventilen bör man under våren kontrollera att underlagstaket torkar ut för undvika att virket drabbas av fuktskador.



Intill och nedanför murstockens takgenomföring noterades lokala fuktfläckar på underlagstaket som vid fuktmätning inte påvisade några förhöjda värden.

Även om fläckarna är med största sannolikheten är orsakade vid tiden innan yttertaket renoverades och där med bedöms som äldre kan missfärgningarna med fördel markeras för att lättare kunna upptäcka eventuella förändringar eller framtida läckage.



Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Kök



Det finns inget fuktskydd i diskbänkskåpet. Ett fuktskydd har dock placerats under skåpet samt kompletteras med batteridrivet vattenlarm, vilket bör förenkla upptäckten av eventuella läckage.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

69569227



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Sovrum 1

✓ Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 2

✓ Inget att notera.

Entréplan / Badrum

⚠ Det finns rörgenomföringar i golvet en bit bortanför duschzonen. Vidare noterades även lokala lågpunkter i golvfallet utanför duschzonen. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Om rörgenomföringarna vattenbegjuts finns risk för att det inte håller tätt, vilket då skulle kunna leda till fuktrelaterade skador i underliggande konstruktioner.

Observera att risken för skada vid normal användning av utrymmets dusch bedöms som ringa då golvfallet i duschzonen fungerar tillfredställande och duschen i sig omges av duschväggar.



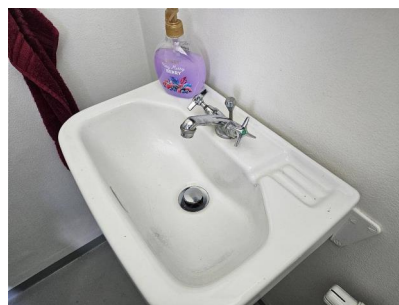
✓ Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Toalett

✎ Utrymmets tvättställ en en spricka samt att blandarens ventiler håller inte tätt när de öppnas.

Då tvättstället bedöms hålla tätt och läckaget på ventilerna sker ner i handfatet anses detta inte påverka funktionen eller leda till skador i nuvarande omfattning.

Förslagsvis byts tvättställ och blandare.




69569227



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Allmänt


-  Källarens gästrum och WC har försetts med flytande laminatgolv som omges av golv socklar av trä. Vid luktkontroll intill golv/väggvinklar och de springor som finns intill utrymmes dörröppningar noterades inga avvikande lukter.

Även om underliggande betonggolv har försetts med tunnare isolering av cellplast med inspacklad elgolvvärme bedöms det finnas risk för att golvet och dess golvsocklar utsätts för naturlig fuktvandring, främst längs där golvkonstruktionen angränsar till grundmurarna. Detta kan medföra att fuktrelaterade skador och avvikande/mikrobiell lukt sprids i utrymmet.




Vidare är källarens utvändiga fuktskydd är äldre.

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


-  Källarens golvbrunnar är äldre och rostangripna.

För att undvika att de på sikt rostar sönder bör de bytas ut i samband med framtida renoveringar eller förändringar.


Källarplan / Nedre hall

-  Inget att notera.


Källarplan / Tvättstuga

-  Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.
- Annars inget övrigt att notera.

Källarplan / Trappförråd

-  Inget att notera.

Källarplan / Garage


-  Inget att notera.

69569227




Försäkringsbesiktning


Källarplan / Matkällare/Förråd

 Inget att notera.


Källarplan / Allrum

 Inget att notera.

Källarplan / Gästrum


 Se "Källarplan - Allmänt"
Annars inget övrigt att notera.

Källarplan / Pannrum

 Vid utrymmets golv och golvbrunn noterades en svagt doft av eldningsolja/petroleum.

För att bli kvitt lukten bör golvet sanerats/tvättas med lämplig avfettning/oljelösare.

Källarplan / Toalett

 Utrymmet golvet har klätts med flytande laminatgolv.

Även om risken för skador orskade av läckage bedöms som ringa, kan valet att ha lamiantgolv i utrymmet medföra att eventuella smygläckage kan vara svårare att upptäcka där man då riskerar att laminatgolvet i sig och kringliggande väggkonstruktion byggda med stålreglar och gips blir skadade.

69569227



Försäkringsbesiktning

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Andreas Olla
Namn

Borås
Kontor

2026-03-11
Datum

69569227



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 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

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 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 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.
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 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 värmeisoleringssegenskaper. 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.

69569227



Försäkringsbesiktning

Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Inngolv ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.
Relativ fuktighet (RF)	Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur och anges i %. Vid 75% RF finns det risk för mikrobiell tillväxt.
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 besiktningssprotokollet

Besiktningssprotokollet upprättas av Anticimex Försäkringar AB.

Rätt till besiktningssprotokollet 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 besiktningssgenomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningssgenomgång går besiktningsteknikern igenom besiktningssprotokollet 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 aktuell 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 besiktningssprotokollet. Besiktningssuppdraget är slutfört när besiktningssprotokollet 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 besiktningssprotokollet.

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 vattensador. I besiktningssprotokollet 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 besiktningssprotokollet. 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 väggstyllarna.

69569227



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 provhåltagning 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.



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

Mer information om hur vi behandlar dina personuppgifter, dina rättigheter enligt dataskyddsförordningen och hur du utövar dem finner du på anticimex.se/integritetspolicy. Om du önskar kontakta oss med anledning av vår hantering av dina personuppgifter, ställa frågor eller lämna klagomål är du välkommen att kontakta oss på gdrp@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).

69569227



Här ger vi dig våra rekommendationer avseende tekniska livslängder för det vanligaste konstruktioner, material 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	Avloppsledningar.....	25
Luft/luft värmepump.....	10	äldre plast (pvc).	
Varmvattenberedare.....	15	Före mitten 70-tal	
och expansionskärl		Avloppsledningar.....	40
Varm- och kallvatten.....	50	modernare plast (pvc). Efter	
ledning (stambyte)		mitten 70-tal	
Elcentral och kablar etc.....	45	Avloppsledningar, gjutjärn..	50
Golvvärme, el.....	20	Värmeledningar, stål	-
Golvvärme, vatten.....	30	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	Korrugerad takplåt med.....	35
lågglutande takkonstruktion		underlagspapp	
Gummiduk på lågglutande.....	30	Band/skivtäckt plåt.....	40
takkonstruktion		Plåt detaljer t.ex. runt skor-	35
Underlagspapp under.....	30	sten, rännalar, ventilation etc.	
takpannor		Asbestcementskivor/eter-	35
Tegel och betongpannor.....	40	nitskivor (riskavfall)	
Hängrännor och stuprör.....	25	Skorsten, murad.....	40
Enklare plåttak monterade.....	20	Skorsten, plåt/stål.....	25
med skruv, spik el klippis			

Fasad

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

Fönster / Dörrar

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

Dränering källaryttvägg

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.