

Besiktningsprotokoll

Försäkringsbesiktning för Anticimex Säljarförsäkrat



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Konungsberg 1:9	
Fastighetsadress: Konungsberg 417	
Postnummer: 45994	Ort: Ljungskile

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2025-11-03	Protokollnummer: 69362854
Temperatur: 10 °C	Väderlek: Sol
Tekniker: Stefan Jarefjäll	
E-post: Stefan.jarefjall@anticimex.se	
Kontor: Uddevalla	
Närvarande: Fastighetsmäklare	

Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Byggnaden är i ett allmänt behov av renoveringar och förbättringar då brister/skador noterades i både in- och utvändiga byggnadsdelar såsom tak, fasader/fönster, våtutrymmen och ytskikt. I samband med dessa renoveringar rekommenderar jag att bakom- och underliggande konstruktioner kontrolleras. Noterade anmärkningar är dock allmänt förväntade med tanke på byggnadens ålder och byggnadssätt.

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. Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderar jag att en besiktningssgenomgång görs.

Om man som spekulant till denna fastighet har någon enstaka fråga om noteringarna i protokollet går det bra att maila till mig så återkopplar jag så snart jag har möjlighet.

Stefan Jarefjäll, Anticimex
stefan.jarefjall@anticimex.se

Försäkringsbesiktning

Besiktningens graderingar



Inget att notera

Denna symbol används då besiktningsteknikern inte ser några avvikelser i utrymmet eller byggnadsdelen.



Mindre brister

Denna symbol används då besiktningsteknikern gör en notering om mindre brister som inte bedöms ha lett till allvarligare skador. Bristerna eller skadorna bedöms inte heller behöva fördjupad undersökning. Symbolen kan även användas då teknikern ger allmän information om huset eller en viss byggnadsdel, om en utförd åtgärd eller teknisk lösning i huset.



Risk för skador

Denna symbol innebär att besiktningsteknikern med sin allmänna kunskap om svagheter i en viss konstruktion eller om andra förhållanden bedömer att det finns risk för skador. Omdömet ges för fel och brister som ännu inte lett till skada. Omdömet kan också omfatta erfarenhetsmässigt kända risker med vissa konstruktioner eller ett visst förhållande som kan dölja befintliga skador som inte upptäcktes vid besiktningstillfället. Om teknikern har gjort en bedömning att det föreligger en risk för skada så kommer teknikern inte för samma risk att lämna en rekommendation om fördjupad undersökning.



Fördjupad undersökning rekommenderas

Denna symbol betyder att besiktningsteknikern har upptäckt brister, fel eller skada som bör undersökas vidare för att fastställa orsak och omfattning. En sådan fördjupad undersökning ingår inte i besiktningen.



Förslag på åtgärder

Vid fel och skador där besiktningsteknikern bedömer att det inte är nödvändigt med en fördjupad undersökning kan besiktningsteknikern lämna förslag på åtgärder. Observera att förslag på åtgärder avser typiska åtgärder och inte är någon garanti för att bristen åtgärdas i det enskilda fallet.



Obesiktig byggnadsdel

Denna symbol visar att besiktningsteknikern inte har kunnat besiktiga en eller flera byggnadsdelar. Dessa bör besiktigas. Exempel är tak där en säker uppstigningsanordning saknas eller tak som är snötäckta eller hala. Vindar och krypprunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.

Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1947	Fönster: Isolerglasfönster samt tvåglasfönster kopplade i bågar.
Ombyggnad/Tillbyggnad: 1974, 1976 och 1979	Ventilation: Självdagsventilation.
Hustyp, antal våningar: Friliggande, 1 ½-plansvilla med källare.	Värmesystem: Bergvärmepump med vattenburen värme genom radiatorer.
Taktyp, takbeläggning: - Sadeltak med betongtakpannor, ovan ett underlagstak av råspont, papp och läkt. - Låglutande pulpettak ovan verksamhetsdel med okänt tätskikt ovan ett betongbjälklag.	Grundkonstruktion: - Källare med grundmurar av betong, invändigt putsade och målade samt klädda med träkonstruktioner/-panel. Betongplatta på mark med råa ytor och limmade plastmattor samt uppreglade mineralullsisolerade träkonstruktioner. - Uteluftsventilerad krypgrundskonstruktion under tillbyggnad (1976) med uppmurade grundmurar av betonghålstén. Mineralullsisolerat träbjälklag med blindbotten av asfaltsbaserade träfiberskivor. Markytan består av berggrund och betong.
Stomme, material: Trästomme, ovan källare.	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt.
Fasad: Stående och liggande träpanel.	Garage: Garage i källarplan (verksamhetsdel).

Övrigt:

Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Upplysningar via fastighetsmäklare samt ritningar:

ca 1974: Tillbyggnad av Vardagsrum/Ateljé, enligt ritningar/bygglov.

ca 1976: Tillbyggnad av Entréhall, Hall, Sovrum 1-2, Badrum och Bastu, enligt ritningar/bygglov.

ca 1979: Tillbyggnad av Verksamhetsdel ikällarplan, enligt ritningar/bygglov.

2008: Bergvärmepump installerades.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Marken lutar mot huset.

Detta medför en ökad fuktbelastning mot grundläggningen vilket kan resultera i fuktrelaterade skador.

Utvändigt / Sockel



Skada förekommer i sockel på entrésida p.g.a. fuktbelastning från tak.

En fördjupad undersökning rekommenderas för att konstatera orsak och omfattning samt för förslag på åtgärd.

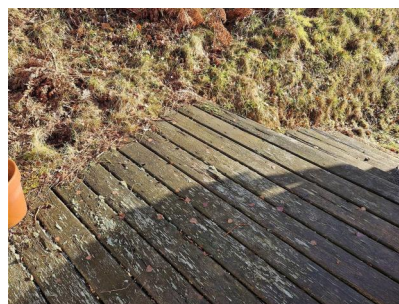


Utvändigt / Altan (bakre)



Altantrall är rötskadad.

Byte av altantrall och kontroll av underliggande konstruktioner rekommenderas.



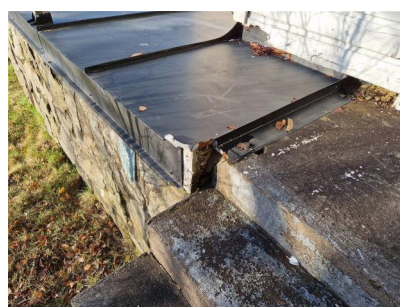
Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Balkong (falsad bandplåt) vid Veranda



- Fuktskador/Svackor noterades i underliggande konstruktion.
- Genomföringar till äldre stolpar är otäta med tecken på inläckage.
- Otätheter noterades mot trappa.

En fördjupad undersökning rekommenderas för att konstatera orsak och omfattning samt för förslag på åtgärder.



Utvändigt / Fasad



- Fasadpanel är allmänt i behov av målning/underhåll.
- Lokala otätheter, rötskador samt torrsprickor förekommer allmänt, bland annat infästning av fönsterbleck och dörr/fasad vid Veranda.
- Fasadpanel på baksidan avslutas nära mark.

Risk för fuktrelaterade skador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

Kontakt rekommenderas med fackman för åtgärder och bedömning av bakomliggande och omkringliggande konstruktioner.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Dörrar och Fönster



- Dörrar och fönster är i behov av målning/underhåll.
- Isolerglasfönster är äldre.
- Tröskel till entrédörr Veranda är rötskadad och otät.

Risk för fuktrelaterade skador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

Kontakt rekommenderas med fackman för åtgärder och bedömning av bakomliggande konstruktioner.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Hängrännor är delvis fulla med skräp samt lokala läckage noterades.

Bristerna medför en ökad fuktbelastning mot fasad och grundläggning vilket kan resultera i fuktrelaterade skador.

Utvändigt / Nockvindar och Tak



- Mikrobiell påväxt, missfärgningar och fuktfläckar förekommer på underlagstak på båda vindarna.
- Vid fuktkvotmätning i underlagstaket uppmättes lokalt fuktvärden över kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt.
- Luckor finns i takfot mot Veranda (entrésida) och tak i Sovrum 4.
- Taktäckningar är äldre och mosspåväxt förekommer.
- Plåt/Bleck saknas lokalt mot fasad-anslutning.
- Väderskydd/Plåthuvar saknas till skorstenar.
- Vindskivor är i behov av målning.
- Taken har av säkerhetsskäl besiktigats från mark då glidskydd/takstege saknas.
- Okänd taktäckning ovan Verksamhetsdel (främre veranda/uteplats).

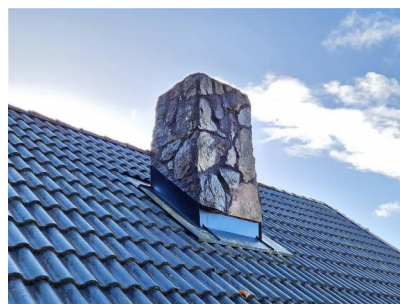
Fuktkvoten i underlagstaket uppmättes till 16 - >28 %.

Kontakt rekommenderas med fackman/takläggare för vidare bedömning av orsaker och omfattning samt för förslag på åtgärder.



69362854

Försäkringsbesiktning



Utvändigt / Krypgrund



- Kontroll av konstruktion utfördes genom okulär kontroll av och fuktkvotsmätning i blindbotten/bjälklag. Vid kontroll av konstruktion uppmättes fuktvärden över kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt.
- Mikrobiell lukt upplevdes i utrymmet.
- Rötskyddsbehandlat trä förekommer i utrymmet.
- Vatteninträngningar förekommer från berggrunden/grundmurarna.
- Hyllkonstruktion av organiskt material har fuktskador.

Fuktkvoten uppmättes till 22 - 26 %. Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om fuktkvoten överstiger 17 %.

En fördjupad undersökning rekommenderas för att konstatera orsak och omfattning av de förhöjda fuktvärdena och de fuktrelaterade skadorna/bristerna samt för förslag på åtgärder.



Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

69362854

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Halvtrappa



Inget att notera.

Entréplan / Hall 1



Inget att notera.

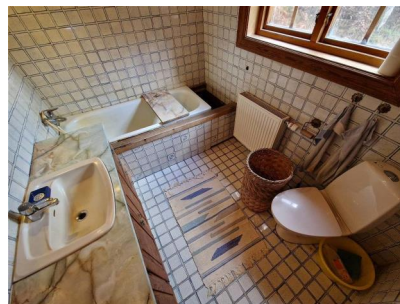
Entréplan / Badrum och WC



- Utrymmet är av äldre standard i behov av renovering.
- Golvbrunnens klämring är lös.
- De keramiska plattorna är monterade mot äldre våtrumsmattor.
- Kakelplattor har lokalt släppt från underlaget vid badkaret.
- Rör genomföringar finns i golvet.
- Konstruktion runt badkaret är skadad.
- Avvikande lukt upplevdes i utrymmet.
- Fuktfläckar förekommer i taket vid ventilationsdon.
- Fuktfläckar noterades på isoleringsmaterial etc. från underliggande krypgrund.

Utrymmet är äldre och har passerat tiden för sin tekniska livslängd.

Kontakt rekommenderas med behörig våtrumsentreprenör för renovering. I samband med renoveringen bör omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följdskador.



Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

Entréplan / Bastu



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Passage



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 2



Inget att notera.

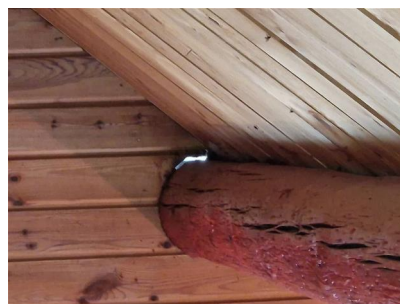
Entréplan / Vardagsrum med loft



- Fuktfläckar/Rinnmärken noterades på taket, väggar och murstocken.
- Otätheter noterades ovan takstock.

Fuktfläckar kan bero på olika saker och kan vara tecken på tidigare eller pågående fuktskada/läckage.

En fördjupad undersökning rekommenderas för att konstatera orsak och omfattning.



Entréplan / Hall 2



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Kök



Köket är av äldre standard med avsaknad av fuktskydd under vitvaror och diskbänkskåp.

Utan fuktskydd är det svårare att upptäcka läckage. Risk att vatten/fukt tränger ner i omkringliggande konstruktioner med fuktrelaterade skador som följd.

Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.

Entréplan / Matplats



Inget att notera.

Entréplan / Toalett



Utrymmet är av äldre standard.

Bristerna medför ökad risk för att vatten kan tränga ner i omkringliggande konstruktioner med fuktrelaterade skador som följd.

Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.



Entréplan / Sovrum 3



Inget att notera.

Entréplan / Veranda



Inget att notera.

Övre plan / Trappa



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Övre plan / Allmänt



Sprickor och släpp noterades i ytterväggar i Allrum och Sovrum samt fuktfläckar på väggar/tak i Sidoutrymmen.

En fördjupad undersökning rekommenderas för att konstatera orsak och omfattning.



Övre plan / Allrum



Inget att notera.

Övre plan / Sidoutrymme



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 4



Inget att notera.

Övre plan / Klädkammare/Sidoutrymme



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

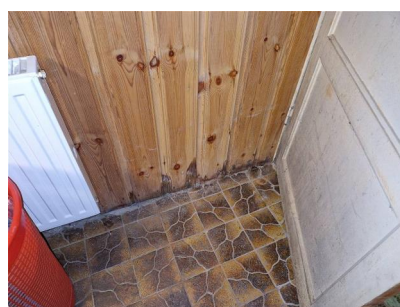
Källarplan / Allmänt



- Utvändigt fuktskydd är äldre. Släpp och missfärgningar förekommer på grundmurarna.
- Klädd träpanel på grundmurar är fuktskadad i nederkant.
- Delar av betongplattan är klädd med tät plastmatta.
- Kontroll av golvkonstruktioner i Verkstad och Verksamhetsdel utfördes genom befintliga otäthter och lösa plankor. Vid kontroll av konstruktion uppmättes fuktvärden över kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och mikrobiell lukt upplevdes.

Grundläggningen består av en betongplatta på mark utan underliggande isolering och med mestadels uppreglade isolerade golv dikt an betongen. Grundmurar är mestadels klädda med invändiga träkonstruktioner. Dessa konstruktioner får ofta fuktelaterade skador på grund av naturlig fuktvandring. Fuktkvoten uppmättes till 18 - 27 %. Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om fuktkvoten överstiger 17 %.

En fördjupad undersökning rekommenderas för att konstatera orsak och omfattning av de fuktelaterade skadorna och bristerna samt för förslag på åtgärder.



Källarplan / Trappa



Inget att notera.

Källarplan / Hall/Pannrum



Inget att notera.

Källarplan / Allrum/Vedförråd



- Fuktfläckar noterades i taket.
- Delar av ytorna var inte besiktningsbara p.g.a. vedförvaring.

Fuktfläckar kan bero på olika saker och kan vara tecken på tidigare eller pågående fuktskada/läckage.

En fördjupad undersökning rekommenderas för att konstatera orsak och omfattning.



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Tvättstuga



Inget att notera.

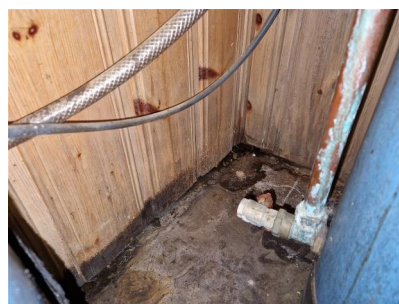
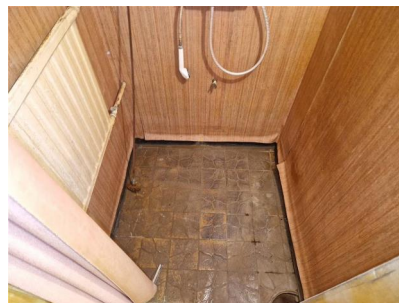
Källarplan / Dusch



- Utrymmet är av äldre standard och i behov av renovering.
- Golvbrunnen är av gjutjärnstyp och är rostangripen.
- Väggbeklädnaden har släppt från underlaget samt väggkonstruktion är skadad.
- Rörgenomföringar finns i väggen.

Utrymmet är äldre och har passerat tiden för sin tekniska livslängd.

Kontakt rekommenderas med behörig våtrumsentreprenör för renovering. I samband med renoveringen bör omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följdskador.



Källarplan / Verkstad



Inget att notera.

Källarplan / Versamhetsdel



Läckage förekommer från taket.

En fördjupad undersökning rekommenderas för att konstatera orsak och omfattning.



69362854

Försäkringsbesiktning

Källarplan / Förråd (spån-rum)



Inget att notera.

Källarplan / Förråd (plank-förvaring)



Inget att notera.

Hela Huset / Allmänt



Lukt av cigaretttrök och missfärgningar av nikotin förekommer allmänt.

Kontakt rekommenderas med saneringsfirma för vidare bedömning och åtgärd.



Hela Huset / El



- Elanläggningen/-installationer i huset är mestadels äldre.
- Jordfelsbrytare finns inte och förteckning över elcentraler är ofullständig. Enstaka säkringshuvar saknas.
- Matplats med blandad jordade och ojordade vägguttag, vilket inte är tillåtet.
- Äldre trefasuttag i metallutförande finns i verksamhetsdel, vilket ökar risken för personskador.
- Vid stickprovsvis funktionskontroll av jordade eluttag i kök och våtutrymmen noterades inga avvikelser.

Äldre elanläggningar och elkablar är en säkerhetsrisk som kan orsaka både personskador och brand. Det är inget krav att hus byggda före år 2000 ska ha jordfelsbrytare. Jordfelsbrytaren minskar dock risken för personskador och brand orsakade av elanläggningen.

Kontakt rekommenderas med elektriker för kontroll och åtgärd.



Försäkringsbesiktning

Hela Huset / VVS



- Tilluftsventiler finns inte i boutrymmen.
- Mekanisk frånluftsventilation finns inte i våtutrymmen.

Ventilationens uppgift är att transportera bort bland annat emissioner, fukt, lukt och föroreningar från huset.

Kontakt rekommenderas med ventilationsentreprenör för vidare bedömning och åtgärder.



- Ärgade kopplingar noterades allmänt.
- Avloppsstammar är delvis av gjutjärnstyp.
- Husets tappvatten-, avlopps- och värmeledningssystem är äldre.

Detta behöver inte betyda att systemen har några allvarliga brister, men systemen kan ha nedsatt funktion/brister på grund av sin ålder, vilket i värsta fall kan leda till läckage som delvis redan inträffat.

Kontakt rekommenderas med fackman för kontroll och eventuella åtgärder av tappvatten-, avlopps- och värmeledningssystem.



Med vänliga hälsningar
Anticimex

Stefan Jarefjäll
Namn

Uddevalla
Kontor

2025-11-09
Datum

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.
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.
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).
Läkt (strö- och bärläkt)	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
Lättbetong	Ett byggnadsmaterial i forma av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringsegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.
Markplan	Det plan som ligger i kontakt med marken, dvs det nedersta planet i huset.
Mikrobiell lukt	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
Mikroorganismer	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
Okulär besiktning	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.
Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. 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 bräder som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.

69362854

Försäkringsbesiktning

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 källaryttersvägg.
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 en försäkring mot dolda fel 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. Om säljaren är uppdragsgivare har också köparen samma rätt till protokollet som säljaren, se vidare under Ansvar och Reklamationer.

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.

Vad besiktningsteknikern gör

Besiktningen innehåller olika 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 att i möjligaste mån upptäcka vattenskador. I besiktningsprotokollet framgår det vilket utslag fuktindikatorn visat. Ibland är det inte möjligt att göra en fuktindikering som visar ett relevant resultat. I sådana fall framgår detta i besiktningsprotokollet. Det är viktigt att veta att en fuktindikering inte är jämförbar med en mer ingående fuktmätning.

Kontroll av konstruktion

Besiktningen innehåller också en kontroll av konstruktion i syfte att upptäcka fukt- och luktrelaterade skador. Kontroll av konstruktion kan innebära att provhål behöver utföras.

Kontroll av konstruktion görs på följande ställen där delar av stommen kan vara i kontakt med grundläggningen:

I byggnader med platta på mark, källare eller suterrängvåning görs normalt minst två kontroller per markplan. Denna kontroll utförs förutsatt att det finns uppreglade eller flytande golv och vid upp- eller utreglade väggar i anslutning till grundkonstruktionen.

Har byggnaden platta på mark utan uppreglade eller flytande golv görs normalt minst två kontroller av väggkonstruktionen och eventuella väggsyllar.

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 kan det finnas högre fuktvärden på andra ställen än där fuktmätningen utförs.

Gradering av upptäckta brister, risker och skador

I besiktningsprotokollet gör besiktnings teknikern 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.

Bedömning av installationer

I besiktningsprotokollet noterar besiktnings teknikern 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.

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.

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 upplyser om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.
- Att fastighetsägaren bereder Anticimex besiktnings tekniker tillträde för undersökning av alla utrymmen i byggnaden.
- 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

Försäkringsbesiktningen innefattas av 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.

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-försäkring inte tecknas tar Anticimex inget ansvar för innehållet i besiktningsprotokollet gentemot någon annan än den säljare som är uppdragsgivare och under förutsättning att besiktningsuppdraget har betalats. I detta fall gäller villkor för besiktningen som levereras och faktureras separat.

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.

Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

I samband med uppdraget behandlar Anticimex personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar främst in uppgifterna från din mäklare i samband med köp eller försäljning av fastighet, lägenhet eller byggnad. Vi kan också komma att samla in uppgifter direkt från dig.

De uppgifter vi behandlar är namn-, adress- och kontaktuppgifter, personnummer och i vissa fall även uppgifter om vissa ekonomiska förhållanden, t.ex. om en kreditupplysning behöver tas. Om uppdraget beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra uppdraget. Vi samlar även in och behandlar uppgifter om fastigheter, byggnader, verksamheter och andra serviceobjekt.

Ändamålet med vår behandling är att vi ska kunna teckna, fullgöra och administrera avtal i syfte att tillhandahålla våra tjänster till dig. Dina personuppgifter används främst för att boka, genomföra och protokollföra uppdraget. Den rättsliga grunden för behandlingen är att fullgöra avtalet med dig. Dina uppgifter kan även behandlas för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser samt statistik, med grund i Anticimex berättigade intresse.

Uppgifterna vi samlar in är avsedda att i första hand användas av bolag inom Anticimex-gruppen, men personuppgifter kan komma att lämnas ut till andra företag, föreningar och organisationer som Anticimex-gruppen samarbetar med, exempelvis ditt försäkringsbolag, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag. I det fall uppdraget är kopplad till en överlåtelseförsäkring kan besiktningsprotokollet delas med både köparen och säljaren i affären, samt med presumtiva köpare. Dina personuppgifter sparas hos oss i 10 år, eller, om uppdraget kopplas till en försäkring, 10 år efter försäkringens upphörande.

Mer information om hur vi behandlar dina personuppgifter, dina rättigheter enligt dataskyddsförordningen och hur du utövar dem finner du på anticimex.se/integritetspolicy. Om du önskar kontakta oss med anledning av vår hantering av dina personuppgifter, ställa frågor eller lämna klagomål är du välkommen att kontakta oss på gdpr@anticimex.se, ringa till vår kundtjänst eller använda någon av de andra kontaktvägarna listade i vår integritetspolicy. Om du anser att vi behandlat dina uppgifter i strid med dataskyddsförordningen har du även rätt att inge klagomål till Integritetsskyddsmyndigheten (IMY).

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	

Våtrummen

Plastmatta som ytskikt.....	25
Keramik, äldre.....	15
tätskikt före 1995	
Keramik, modernare.....	30
tätskikt efter 1995	
Vårumstapet.....	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.