

Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Viskarhult 2:11	
Fastighetsadress: Ögärdsvägen 9	
Postnummer: 515 32	Ort: Viskafors

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2026-05-11	Protokollnummer: 69665053
Temperatur: 12 °C	Väderlek: Halvklart
Tekniker: Andreas Olla	
E-post: andreas.olla@anticimex.se	
Kontor: Borås	
Närvarande: Fastighetsägare	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Detta välvårdade hus är uppfört i mitten av 1930-talet och bedöms vara i relativt gott skick, vilket sannolikt kan förklaras av att fastigheten genomgått flera renoveringar under de senaste åren. Sammantaget framstår huset som väl omhändertaget och de brister samt anmärkningar som noterades vid besiktningen bedöms huvudsakligen vara av tidstypisk karaktär och i större utsträckning kopplade till äldre lösningar som inte fullt ut uppfyller dagens byggnormer och branschregler, snarare än omfattande eller akuta skador. De noterade bristerna bedöms i huvudsak vara åtgärdbara och med fortsatt löpande underhåll finns goda förutsättningar att bibehålla husets skick även framöver.

Yttertakets har renoverats och bedöms övergripande vara i bra skick. I samband med renoveringen valde man dock att behålla vissa äldre plåtdetaljer, vilka idag uppvisar visst färgsläpp och normalt åldersslitage. Det noterades även en otäthet i anslutningen mellan skorstenen och taklucka. För att säkerställa takets livslängd och minska risken för framtida läckage kan det vara klokt att se över denna del, exempelvis genom att ta bort den befintliga takluckan om den inte längre fyller någon funktion, särskilt då det redan finns taksteg som sotaren föredrar att använda. I samband med detta rekommenderas även att berörda plåtarbeten underhålls och målas om.

I badrummet noterades att golvbrunnarna inte är korrekt monterade enligt tillverkarens monteringsanvisningar, då det bland annat saknas klämringar. Några direkta skador noterades inte vid besiktningen, men för att minska den framtida risken för fuktrelaterade skador rekommenderas att en erfaren plattsättare kontaktas för att undersöka möjligheten att förbättra eller komplettera anslutningarna.

På vinden noterades omfattande mikrobiell påväxt. Detta bedöms främst vara kopplat till att ventilationen i boendemiljön är bristfällig i kombination med att den vakuumentil som är installerad på vinden inte håller tätt. Genom förbättrad ventilation samt byte av ventilen bedöms förutsättningarna kunna förbättras avsevärt.

Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet samt säkerställa att man förstått innebörden av det som står skrivet. Kom ihåg att det inte är färgen på symbolerna som är det avgörande, utan texten och innehållet i protokollet. Köpare som inte deltagit vid besiktningen rekommenderas att boka en besiktningsgenomgång via aktuell mäklare. Har du som spekulant frågor kring huset går det bra att skicka ett mejl med adress och kontaktuppgifter, så återkommer jag när möjlighet ges.

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

69665053



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 krypprunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1936	Fönster: Kopplade 2-glasfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Självdrag (S) förstärkt med fuktstyrd våtrumsfläkt i badrummet
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan med Suterrängkällare	Värmesystem: Bergvärmepump med vattenburna radiatorer samt kompletterande elradiator i badrummet
Taktyp, takbeläggning: Valmat tak med takkupor åt 3 håll, betongpannor med underlagstak av råspont, papp och läkt	Grundkonstruktion: Suterrängkällare med grundmurar av betonghålsten och oisolerad platta på mark. Merparten av källarens mellanväggar är byggda med murade/mineraliska material medans väggar kring förråd och toalett, samt en vägg intill duschen har byggts med träreglar och skivmaterial. Källarens yttskikt består av målad puts, klinker och betonggolv
Stomme, material: Plankstomme	Terrängförhållanden: Sluttande trädgårdstomt
Fasad: Reveterad puts	Garage: Vidbyggt garage med stomme av betonghålsten, oisolerad platta på mark. takkonstruktionen består av ett gjutet betongbjälklag som har klätts in med ytpapp och ovanliggande trall.

Övrigt:

69665053



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

- Flera av husets fönster uppskattas ha byggts ut på 70-talet.
 - Duschen i källaren uppskattas ha byggts någon gång på 80-talet.
 - Det motfyllda sidan av källaren ska ha dränerats om någon på 90-talet där bl.a. grundmurarna kläddes med platonmattor.
 - Terrassen ovan garagets uppskattas ha byggts/renoverats någon gång på 90-talet.
- 2006: Installerades bergvärmepumpen. Arbetet utfördes av Fristad Rör och El.
- 2020: Målades husets fasad. Arbetet utfördes av Henrikssons Måleri.

2022: Förvärvades huset av nuvarande fastighetsägare.

samma år utfördes bl.a följande arbeten

- Badrummet på övre plan renoverades. utfördes av Myrås El.
- Bergvärmepumpen servades.
- Alla parkettgolv på entréplan utom i kök slipades. Arbetet utfördes av Lindgrens golvslip.
- Köket delrenoverades med bl.a nya ytskikt, köksluckor lackerades om och nya bänkskivor och väggskivor.
- Tidigare tvättstuga gjordes om till ett gästrum.
- Källarens väggar målades med silikatfärg. Arbetet utfördes av Framtidsmåleriet Sjuhärad

2023:

- försågs köket med nya vitvaror.
- Tidigare öppenspis ersattes mot en ny braskamin samt att befintligt rökkanal fodrades med ett nytt insatsrör. Arbetet utfördes av Värmehuset i Kinna

2024: Renoverades husets yttertak med nya pannor, papp och läkt Arbetet utfördes av Wåxberg Bygg AB där vissa enskilda moment utfördes i egen regi.

2025: Revs tidigare bastu ut och ersattes ny tvättstuga. Arbetet utfördes av Borås Murningsarbeten. I samband med detta renoverades trappan.

El: Delar av husets elanläggning har bytts ut och setts över i samband med de renoveringar som utförts. Jordfelsbrytare finns.

Samtliga elarbeten har utförts av behöriga elektriker från Myrås El

VA: Kommunalt vatten och avlopp. Samtliga avloppsstammar ovan källargolvet är utbytta. Vissa delar del av husets tappvattenrör har bytts ut i samband med de renoveringar som utförts. Arbetena på som skett under nuvarande fastighetsägares tid i huset har utförts av Abri.

Ventilation: badrummet på övre plan har försetts med en fuktstyrd våtrumsfläkt, annars inga större förändringar.

Eldstad: Brandskyddskontroll utfördes i samband med installation av braskaminen. Sotning har skett regelbundet.

Kända fel och brister:

- Ett av källarfönsterna har ett trasigt glas som behöver bytas.
- Det finns gamla fuktfläckar på vinden från tidigare takläckage.

Uppgiftsinsamlingen lämnades muntligen vid fastighetsägarna och kompletterades med uppgifter från tidigare besiktningens protokoll.



Försäkringsbesiktning

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

Utvändigt / Markförhållanden



Marken på baksidan lutat mot huset

Detta medför en ökad fuktbelastning för husets grundläggning, vilket i sig kan leda till fuktrelaterade skador.



Utvändigt / Sockel



Delar av källaren utvändiga fuktskydd ligger oskyddat ovan mark varpå det finns en lokal otäthet på syd/västsidan.

Risk finns att det utvändiga fuktskyddet skadas och funktionen försämras.

För att minska risken för skador bör fuktskyddet tätas återanslutas i nivå under markytan.

Vidare noterades att vissa delar av sockeln är i behov av målning/underhåll.



Utvändigt / Altan



Altanens träkonstruktioner är i behov av underhåll.

Utvändigt / Fasad



Mindre delar av fasaden har mindre lokala sprickor och puts-/färgsläpp

Detta ökar risken fukt fukt och frysskador i fasaden på grund av sämre vattenavvisande förmåga.



69665053



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Dörrar



Källardörren är i behov av målning/underhåll varpå ytskiktet är lätt skadat.

Dörrar 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 dörr rekommenderas målning och underhåll och att ytskiktet återförankras eller renoveras.



Utvändigt / Fönster



Flertalet av fönsterna är i behov av målning underhåll varvid ett av källarfönsterna har trasig glas som behöver bytas ut.

Fönsterbågar och fönsterkarmar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Ett av stuprören har inga saknar lövsil, vilket i sig ökar risken för stopp i husets dagvattenledning.

Vidare noterades att stuprörens falsar bör vändas bort från fasaden för att lättare kunna se om röret blivit skadat efter vinterns påfrestningar samt för att undvika skador på fasad.

Vidare noterades att hängrännor och stuprör är äldre, dock noterades inga tecken på läckage eller rostangrepp.



69665053



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak



Yttertaket besiktigade från marken, anliggande stege från syd/västsidan och sydostsidan samt takstege.

Takets plåtarbeten är inte utbytta i samband med takreoveringen varpå de bedöms som äldre samt har omfattande färgsläpp. Vidare noterades följande:

- Yttertaket är otätt mellan skorstens plåtarbeten och takluckans plåtarbeten då man inte lyckats montera dit en takpanna som överlappas av båda plåtarbetena.
- Skorstenens plåtarbete har en fals som är öppen samt ett lokalt/ytlig rostangrepp.
- Yttre pannrader är inte förankrade.
- Enstaka pannor ligger inte i sitt rätta läge.

Otättheten mellan skorstenens och takluckans plåtarbeten medför en ökad risk för fuktskador på takkonstruktioner medan de övriga bristerna främst medför att takets livslängd försämras.



Garagets takläggning har inte gått att besiktiga då den täcks helt av trall. Av det som gått att se mellan sprickorna består takläggningen av en ytpapp.

För att takets så gåt att besiktiga måste trallen friläggas.

Utvändigt / Vindsutrymmen



Besiktning av nockvinden har endast kunnat ske från luckan från framkomligheten är begränsad och det inte finns några landgångar.

Av det som har fått att se noterades omfattande missfärgningar av mikrobiell påväxt, vilket till stor del bedöms ha orsakat av att vakuumventilen för avloppets avluftning inte ser ut att fungera tillfredställande i kombination med att det finns rinnmärken på utsidan av stammen.

Vid husets oisolerade sidovind utrymmen noterades även svara missfärgningar av mikrobiell påväxt, vilket även talar för att husets ventilation fungerar helt tillfredställande.

För att komma tillrätta med detta måste ventil bytas ut eller att avluftarens dras ut med hjälp av en ny takgenomföringen samt att fukttilförslen inifrån bostaden behöva minskas vilket görs lämpligast genom att ventilationen i bostaden förbättras samt att eventuella otättheter i vindsbjälklaget (tak-/väggvinklar, taklucka med mera) tätas. Läs Anticimex faktablad om uppvärmda vindsutrymmen för tips och råd.

Kontakta sakkunnig VVS eller ventilationsentreprenör för att se över husets ventilation och de berörda bristerna. I samband med detta bör vinden kontrolleras efter eventuella följdskador.



69665053



Försäkringsbesiktning



Vid sidovinden mot entrésidan noterades lokala fuktfläckar som bedöms som äldre och med största sannolikheten orsakats vid tidigare takläckage från tiden innan yttertaket renoverades. Vid fuktmätning noterades inga förhöjda fuktvärden.



Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

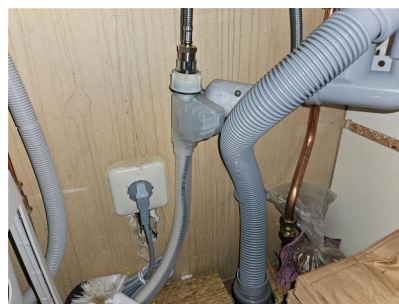
Entréplan / Kök



Det finns inget fuktskydd i diskbänkskåpet.

Utän 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.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Matsal



Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

69665053



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Sovrum

- ✓ Inget att notera.

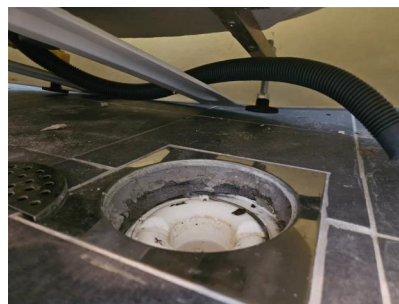
Övre plan / Övre hall

- ✓ Inget att notera.

Övre plan / Badrum

- ⚠ Golvbrunnarna är inte korrekt monterade då klämringar saknas och brunnmanschetten inte skuren enligt mall, golvfallet är bristfälligt och det finns rörgenomföringar i golvet. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Bristerna talar för att utförandet inte är linje med gällande branschregler och monteringsanvisningar och bedöms innebära en ökad risk för fuktrelaterade skador.



- ✓ Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Övre plan / Klädkammare

- ✓ Det finns ett lokalt rinnmärke på utsidan av avloppsstammen, Se "Utvändigt - Vindsutrymmen"

Annars inget övrigt att notera.

Övre plan / Sovrum

- ✓ Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Allmänt

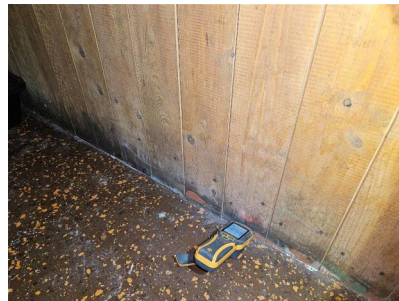


I de två källarförråden noterades missfärgningar av mikrobiell påväxt på förrådsväggarna som byggts med trämaterial och ligger i direktkontakt med betonggolvet. Vid fuktmätning i de berörda områdena uppgavs fuktkvoten till över 25,5%, vilket är över gränsvärdet (17%) för mikrobiell påväxt.

Vid kontroll av den reglade mellanväggen som finns mellan WC och gästrum utfördes en fuktmätning i den väggventil angränsar till golvet. Fuktkvoten uppgavs till 17,0% dock noterades ingen mikrobiell lukt.

I källare bör man normalt undvika just organiska & täta material mot grundmurar och golv på grund av riskerna för just naturlig fuktvandring och mikrobiell påväxt.

Förslagsvis bör man överväga att även ersätta de reglade väggkonstruktionerna samt eventuella täta och organiska material med fuktsäkra alternativ eller lösningar alternativt att se till att väggarnas undersida skyddas med lämpligt kapillärbrytande skikt.



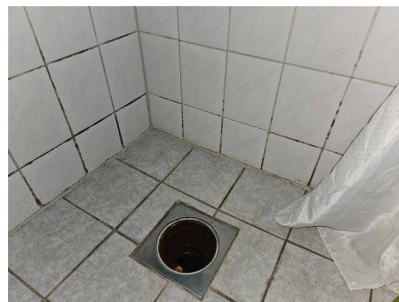
Delar av källarens utvändiga fuktskydd bedöms som äldre.

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

Vidare noterades att källarens gjutjärnsbrunnar är rostangripna och att avloppet i källargolvet bedöms bestå av äldre av äldre gjutjärns delar.

Detta medför en ökad risk för stopp och eventuellt läckage vilket i sig kan leda till fuktrelaterade skador.

Förslagsvis byts äldre delar och brunnar ut i samband med framtida renovering.



Källarplan / Allrum



Inget att notera.



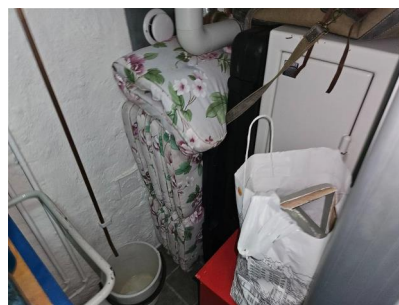
Försäkringsbesiktning

Källarplan / Pannrum



Utrymmet saknar golvbrunn.

Även om detta i nuläget inte bedöms innebära någon förhöjd risk för kritiska skador, då kringliggande väggar är uppförda av mineraliska/murade material, rekommenderas att utrymmet förses med golvbrunn i samband med framtida renoveringar eller förändringar. Detta för att minska risken för att vatten blir stående på golvet vid eventuella läckage eller om uppsamlingskärlet från värmesystemets spillvatten inte töms i tid.



Källarplan / Gästrum



Inget övrigt att notera.

Källarplan / Toalett



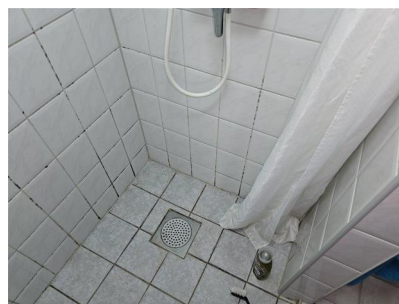
Inget övrigt att notera.

Källarplan / Dusch



Utrymmet är av äldre standard där bl.a. golvbrunnen är rostangripen och inte har någon synlig tätskikts anslutning. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Sett till att väggarna mot tvättstugan är byggda med regler och skrivmaterial bedöms utförande medföra risk för fuktskador i de reglade väggkonstruktionerna.



Källarplan / Tvättstuga



Inget övrigt att notera.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

69665053



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Garage



Inget övrigt att notera.

Allmänt / Ventilation

Även om husets ventilation inte omfattas av besiktningsuppdraget noterades att det finns inga friskluftventiler i husets vistelserum och att källarens dusch och tvättstuga saknar frånluftsventilation helt.

Detta anses vara en bidragande orask till den påväxt som noterades vid husets vindsutrymmen. Se "Utvändigt - Vindsutrymmen"

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Andreas Olla
Namn

Borås
Kontor

2026-05-13
Datum

69665053



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 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.

69665053



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.

69665053



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 vattenskadorna. 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.

69665053



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.

69665053



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 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).

69665053



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.

Vind – uppvärmt utrymme

Håll utkik efter fukt och mögel på din kalla vind

En vind ska inte släppa in vatten eller för mycket fukt, vare sig inifrån eller utifrån. Därför är det viktigt att inspektera vinden regelbundet.

I äldre hus består vindsutrymmets ventilation av några ventiler i gavlarna och ibland ett öppningsbart fönster. Dessa vindar har dessutom ett vindsbjälklag med en fyllning av sågspån eller kutterspån ovanpå gamla tidningar eller papp.

Trots att denna typ av vindsutrymme får ett fukttillskott via luft från bostaden så skapar detta sällan problem på vinden, om inte produktionen av fukt inomhus är extremt hög. Sågspånet släpper nämligen kontinuerligt igenom värme, vilket innebär att vinden håller en någorlunda jämn temperatur. Tack vare detta klarar sig vinden utan fuktskador.

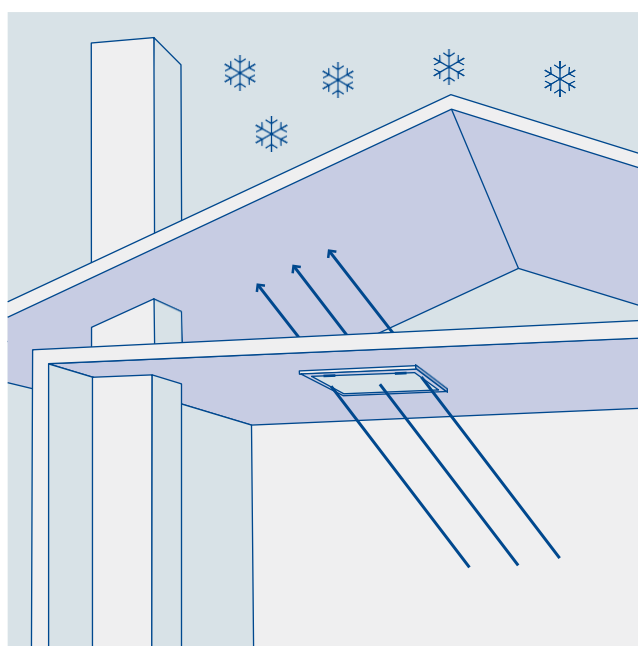
Kondens kan uppstå i välisolerade vindar

På en välisolerad vind i ett nyare hus eller i ett tilläggsisolerat äldre hus kan dock ett litet tillskott av fukt från bostaden orsaka stora problem med mikrobiell påväxt (mögel, bakterier och röta) på yttertakspanelen som följd. Problemen uppstår vintertid, då vinden blir kall och den fuktiga luften når den kalla yttertakspanelen. Kondens skapas, och ibland isbildning, som gör materialet fuktigt.

För att minska fukttillskottet har under många år rekommendationen om att öka vindsventilationen varit vanlig. Detta är dock en tveksam åtgärd, eftersom det är mycket sannolikt att vinden då blir ännu kallare vintertid.

Ventilation i boendemiljön förebygger problem

För att en välisolerad vind ska fungera, krävs i stället att ventilationen i själva bostaden är tillräcklig. Fukttillskottet inne ska vara minimalt samt att vindsbjälklaget är lufttätt, det vill säga, inte släpper igenom luft från bostaden. Självklart är det viktigt att yttertaket också är tätt.



När ett litet tillskott av fuktig luft från bostaden tränger upp, till exempel genom otät vindslucka, till ett uppvärmt, kallt vindsutrymme, kyls luften ned och kondensation kan uppstå. Det kan i sin tur leda till fukt- och mögelskador.

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

Tips

Om du har frågor om ventilation av din bostad bör du ta kontakt med en ventilationsentreprenör.

Läs mer om vindar på www.ri.se (RISE Research Institutes of Sweden).

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