

Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Fävreberg 1:3	
Fastighetsadress: Södersocknen Fävreberg 2	
Postnummer: 51991	Ort: Istorp

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2026-05-27	Protokollnummer: 69714488
Temperatur: 18 °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:

Detta Varbergshus är byggt 1981, där uterumsdelen intill den befintliga balkongen byggdes till omkring 2006. Tack vare att huset under nuvarande och tidigare fastighetsägares låtit utföra flertalet förändringar och renoveringar bedöms huset vara i relativt bra skick även om vissa delar av huset är äldre och i behov av renovering.

Det är främst husets yttertaket som bör prioriteras i första hand då det nu är äldre än 45 år. Även om uterummets tak som har byggts ihop med husets tak är avsevärt nyare är detta dock i sämre skick då dess papptak och anslutning mot sadeltaket är inte bristfälligt utfört.

Även badrummet på övre plan är från byggåret och i behov av renovering,

Källarens utvändiga fuktskydd och dränering har till viss del gjorts om samt att betongplattan på suterrängplan försetts med vattenburen golvvärme och 50mm isolering av cellplast. Trots detta noterades lokala fuktgenomslag vid murade mellanväggar samt en lokal del av grundmuren, tillsammans med att lukt och förhöjd fuktvärden uppmättes vid utreglade väggkonstruktionerna som byggts med träreglar. Hade jag själv köpt huset hade jag på sikt prioriterat ersätta ta bort de utreglade väggkonstruktionerna eller ersätta dem med fuktsäkra alternativ. I samband med detta för fuktgenomslagets omfattning och orsak säkerställas.

Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet, samt att säkerställa att man förstått innebörden av det som står skrivet. Kom ihåg att det viktiga är inte vilken färg det är på symbolerna, då texten och innehållet i protokollet 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

69714488



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



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1981	Fönster: 3- glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: 2006 byggdes uterummet till	Ventilation: Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning (FTX)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan Suterrängkällare	Värmesystem: Bergvärmepump med vattenburna radiatorer samt vattenburen golvvärme på entréplanet (ej garage)
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, betongpannor med underlagstak av råspont, papp och läkt. Uterummet har klätts ytpapp och underlagspapp.	Grundkonstruktion: Sutträngkällare med grundmurar av lättklinkerblock och en betongplatta på mark som till större delen försetts med vattenburen golvvärme på 50mm cellplast. Allrummet, förråd och tvättstugan har försetts med utreglade väggkonstruktioner av stålreglar eller träreglar och gipsskivor. Väggarna i garaget har klätts med korrugerad plåt direkt mot grundmurarna. Övriga ytskikt består av kakel och klinkers
Stomme, material: Träregelstomme	Terrängförhållanden: Sluttningstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Sluttande trädgårdstomt

Övrigt:

69714488



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

2003: Stora delar av husets elanläggning byttes ut varvid bl.a. ny elcentral med jordfelsbrytare och jordade eluttag. Arbetet utfördes av Elcentrum i Kungsbacka.

2005: Installerades vattenburen golvvärme på suterräng planet där betongplattan försågs med 50mm isolering av cellplast. Arbetet utfördes i egen regi.

Samma år påbörjades grundläggningen för en tillbyggnadsdelen som aldrig färdigställdes, bestående av en isolerad platta på mark av 30cm cellplast förbered med vattenburen golvvärme.

2006: Byggdes uterummet. Arbetet utfördes i egen regi.

2015-2016: Renoverades badrummet på suterrängplanet. Arbetet utfördes av KBA- Bygg och Bravida

2021: Målades husets fasad.

2021: Förvärvades huset av nuvarande fastighetsägare.

2022: Byttes husets FTX-aggregat. Arbetet utfördes av Ventilationsteknik i Vargberg. Samma år installerades fiber.

2023: Ersattes tidigare jordvärmepumpen mot en ny bergvärmepump. Arbetet utfördes av HJ Rör.

Samma installerades en ny avloppsanläggning i form av en 3-kammarbrunn med infiltration. Arbetet utfördes av Jens Bygg & Entreprenad.

2023: Byttes diskmaskinen, tvättmaskinen och torktumlare.

2024: Byttes kylskåpet

El: Delar av husets elanläggning har byts ut i samband med det renoveringar som utförts. Jordfelsbrytare finns.

VA: Vatten kommer från en grävd brunn. Brunnen har aldrig sinat under nuvarande ägares tid i hus, dock ska den enligt uppgift ha sinat vid torkan 2018. Avloppet är kopplat till en 3-kammarbrunn med infiltration.

Ventilation: Ventilationen justerades in i samband med att FTX-aggregatet byttes ut.

Eldstad: Det finns två braskaminer. Kökets kamin får inte användas om inte överskåpet tas bort. Sotning har skett regelbundet.

Dokumentation om senaste brandskyddskontrollen fanns inte tillgängligt vid besikningstillfället.

Radon: Ingen info

Kända fel och brister.

- Uterummet taktäckning håller inte tätt och läcker varpå en lokala snickare fått uppdraget att åtgärda/laga taket/läckan.

- Även en elektriker är kontaktad för att felsöka och åtgärda varför säkringen går på uterummets belysning.

- Det finns lokala puts och färgsläpp vid två av källarens mellanväggar samt ett lokalt område vid grundmuren i klädkammare/förråd som uppstod i samband med att golvvärmen stängdes av vid ett tillfälle.

Uppgiftsinsamlingen lämnades muntligen av fastighetsägaren vid besikningstillfället och kompletterades med uppgifter från tidigare besikningsprotokoll.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Marken på baksidan lutar mot huset.

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



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Sockel



Delar av källarens utvändiga fuktskydd ligger oskyddat ovan mark och är skadat vid södra gavelsidan.

Detta innebär en ökad risk för fuktrelaterade skador då fuktskyddet funktionen är försämrad.



Utvändigt / Altan



Altanerna är vidbyggd mot fasaden

Även om detta innebär ett ökat underhållsbehov för intilliggande fasad på grund av stänkt från altanen är trallen monterad på ett sätt så att fasaden blir åtkomlig för målning/underhållsarbeten om innersta trallbrädan tas bort.



Utvändigt / Fasad



Inget att notera.

Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fönster



Husets isolerglas fönster är äldre varvid ett av isolerglasen på södergaveln är punkterat då det noterades missfärgningar mellan glasen.

Detta medför en ökad risk för att det uppstå kondens/missfärgningar mellan glasen, vilket till viss del redan skett.

Även om detta inte bedöms kunna leda till följdskador bör det berörda fönstret eller isolerglaslet bytas ut för att bli kvitt missfärgningarna.

Vidare noterades att fönsterblecken saknar gaveluppvik vilket medför en ökad fuktbelastning och risk för skador på intilliggande foder/fasadpanel.



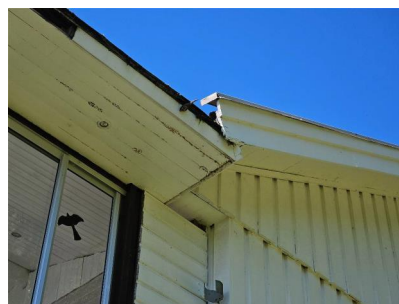
Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Hängrännor och stuprör är äldre och i sämre skick då flera av hängrännorna och stuprör är skadade, norra delen av uterummet sakna takavvattning helt.

Bristerna medför en ökad risk för översvämningar, läckage och en ökad fuktbelastning vilket i sig kan leda till fuktrelaterade skador.

Förslagsvis byts hängrännor och stuprör ut i samband med framtida takrenovering. då bör stuprören förses med påskjutningsrör samt att falsarna bör vändas ut från fasaden.



Utvändigt / Balkong



Inget att notera.

Utvändigt / Uterum



Delar av uterummets utvändiga trädetaljer är i behov av målning och underhåll, vilket medför en ökad risk för fuktrelaterade skador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

Vidare noterades även att det finns otätheter mellan fasaden och fönsterpartierna, men då uterummet är av enklare standard bedöms detta inte kunna leda till kritiska skador så länge väggkonstruktionerna inte förses med isolering.

Se även "Utvändigt - Tak" då takkonstruktionen har rötskador.



69714488



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak



Yttertaket besiktigade från anliggande stege från baksidan, takstege samt att uterummets tak beträddes.

Husets sadeltak är äldre och bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd då bl.a. takpannorna är slitna, vindskivorna är rötskadade och det finns flertalet skadade takpannor. Från vinden noterades en lokal fuktfläck i anslutning till en av takgenomföringarna mot baksidan. Vidare noterades att uterummets takläggning inte är fackmässigt utförd var på det finns spår av läckage och rötskador i simsens, främst mot norra delen.

Kontakta en takläggare för att renovera yttertaken. I samband med detta för underliggande konstruktioner för att särställa skadornas omfattning.



Utvändigt / Vind



På vinden noterades lokala missfärgningar av mikrobiell påväxt på underlagstaket.

Detta bedöms ha skett vid tiden då tidigare FTX-aggregat inte varit driftsatt.

Vidare noterades att utelufts kanalen till det nya FTX-aggregat bör kompletteras med lämplig isolering för att undvika kondensbildning på utsidan av kanalen.



69714488



Försäkringsbesiktning

Suterrängplan / Allmänt



Vid kontroll av suterrängplanets utreglade väggkonstruktioner noterades att den utreglade väggkonstruktionen i allrummet består av stålreglar, isolering av cellplast samt beklädnad av gipsskivor. Vid luktkontroll i det befintliga provhålet noterades inga avvikande lukter.

Genom springa som påträffades vid förrådets utreglade väggkonstruktion noterades en mikrobiell lukt vilket talar för att väggkonstruktion är byggd med träreglar och utsatts för naturlig fuktvandring.

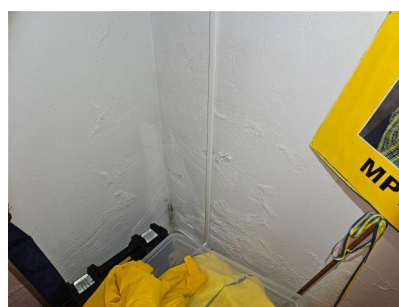
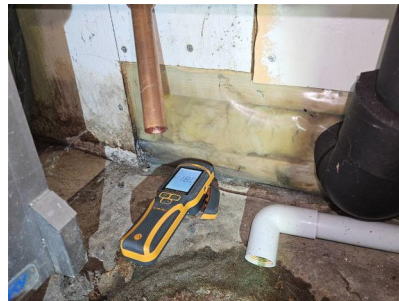
Vid fuktmätning i det synliga regelverket i tvättstugans utreglade vägg uppgavs fuktkvoten till 18%, vilket är över gränsvärdet(17%) för mikrobiell tillväxt samt att den synliga delen av stammen har påväxt och missfärgningar.

Vid mellanväggen mellan allrummet och förrådet och grundmuren i klädkammare/förråd noterades lokala puts/färgsläpp och fuktgenomslag lätt förhöjda fuktindikationer.

I källare bör man undvika just organiska & täta material mot väggar och golv på grund av riskerna för just naturlig fuktvandring och mikrobiell påväxt. Ersätt därför de påbyggda väggkonstruktionerna, eventuella täta och organiska material med fuktsäkra alternativ eller lösningar. I samband med detta bör kringliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella följdskador. Då delar av det utvändiga fuktskyddet är äldre och det noterades puts och färgsläpp bör grundmurarnas och betongplattans fukttillskott undersökas för bedömning av eventuell lämplig åtgärd.



De rör och termostater som finns kvar från tidigare radiatorsystem är rostangripna och skadade, men då dessa inte längre är i bruk och är urkopplade kan de tas bort.



Suterrängplan / Entréhall



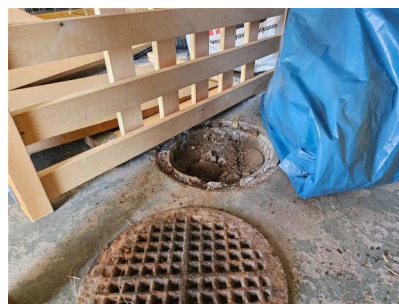
Inget att notera.

Suterrängplan / Garage



Garagets golvbrunn är rostangripen och tät med skräp.

För att kunna leda undan eventuella läckage bör brunnen göras rent och spolas och vid framtida renovering/förändring för brunnen bytas ut.



69714488

Försäkringsbesiktning

Suterrängplan / Allrum

Grundmuren i utrymmet har klätts med en utreglad väggkonstruktion samt att mellanväggen mot förrådet har lokala färgsläpp, Se "Suterrängplan - Allmänt"

Annars inget övrigt att notera.

Suterrängplan / Förråd

Grundmuren i utrymmet har klätts med en utreglad väggkonstruktion samt att mellanväggen mot förrådet har lokala färgsläpp, Se "Suterrängplan - Allmänt"

Annars inget övrigt att notera.

Suterrängplan / Klädkammare/förråd

Det noterades lokala fuktgenomslag och puts/färgsläpp på den motfyllda delen av grundmuren, Se "Suterrängplan - Allmänt"

Annars inget övrigt att notera.

Suterrängplan / Tvättstuga



Utrymmets golvbrunn är äldre och rostangripen samt att utrymmet saknar anslutet tätskikt.

Sett till att kringliggande mellanväggar och de utreglade väggkonstruktionerna är byggda med reglar och skrivmaterial finns risk för fuktrelaterade skador vid eventuella läckage eller om golvet vattenbegjuts.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

69714488



Försäkringsbesiktning

Suterrängplan / Badrum

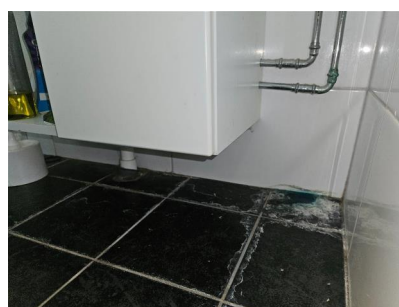


Wc-stolen har en inbyggd spolcistern utan läckageindikering, samt att beklädnaden i vid rörslitsen består av obehandlad plywood.

Detta medför en ökad risk för fuktskador på väggkonstruktionerna kring rör slitsen samt att eventuella läckage kan bli svåra att upptäcka. För att minska risken för skador och lättare kunna upptäcka eventuella läckage för man installera ett sk. vattenlarm i rörslitsen.

Vidare noterades att en av rör kopplingarna till höger om tvättstället läcker, varvid kopplingen bör bytas ut, samt att handfatsavloppets stös är placerat för nära väggen vilket ökar risken för fuktskador om den vattenbegjuts.

Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Övre plan / Övre plan



Inget att notera.

Övre plan / Vardagsrum



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 1



Inget att notera.

69714488



Försäkringsbesiktning

Övre plan / Sovrum 2

- ✓ Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 3

- ✓ Det finns inget fuktskydd under utrymmets kyl och frys, Se förklaring under "Övre plan - Kök"

Annars inget övrigt att notera.

Övre plan / Kök

- ⚠ Det finns inget fuktskydd under kyl/frys eller i diskbänkskåpet.

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

Vidare noterades att diskmaskinens tömningsslang bör förankras samt att svängradien på köksblandarens pip inte är begränsad till diskhon.



- ✓ Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Övre plan / Badrum

- 🔍 Badrummet är äldre och bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd då bl.a. golvbrunnens klämring är lös och väggbeklädnaden är skadad vid duschzonen. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Kontakta en behörig våtrumsentreprenör att renovera utrymmet. I samband med detta bör kringliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella följdskador.

Vidare noterade lokal missfärgning av mikrobiell påväxt kring frånluft donet som bedöms ha skett i samband med att FTX-aggregatet inte var driftsatt. Förslagsvis slipas påväxten bort i samband med renovering av utrymmet.



- ✓ Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

69714488

Försäkringsbesiktning

Övre plan / Förråd (ingång från balkong)



Inget att notera.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Andreas Olla
Namn

Borås
Kontor

2026-05-28
Datum

69714488



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.

69714488



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 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.

69714488

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.

69714488



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).

69714488



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 klipp			

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.