

Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Skene 53:6	
Fastighetsadress: Bergkullavägen 1	
Postnummer: 51162	Ort: Skene

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2026-06-03	Protokollnummer: 69741291
Temperatur: 16 °C	Väderlek: Klart
Tekniker: Sara Renström	
E-post: sara.streling@Anticimex.se	
Kontor: Borås	
Närvarande: Fastighetsägare Andrea Anell, del av tiden, Anticimex Borås Anhörig till fastighetsägaren, ej delaktig i besiktningen	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Ett trevligt hus som är omhändertaget med kontinuerligt underhåll invändigt och utvändigt. Vissa noteringar kan anses förväntade med hänsyn till byggnadens ålder, konstruktionslösningar och den tekniska livslängden på vissa komponenter. Dessa behöver inte nödvändigtvis påverka husets nuvarande funktion, men är viktiga att beakta ur ett långsiktigt hållbarhets- och underhållsperspektiv.

Noteringar att uppmärksamma är äldre yt- och tätskikt, noterade fuktfläckar i kryppgrund samt att kontakt bör tas med gällande villa/hemförsäkringsbolag angående noteringar i köket.

Övriga noteringar avser främst risker och underhållsaspekter som en ny fastighetsägare bör känna till och ha i åtanke. Majoriteten av dessa kan med relativt enkla medel åtgärdas eller förebyggas för att minska risken för skador.

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 i sin helhet. Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderas det att en avtalad/bokad besiktningsgenomgång via telefon görs med undertecknad.

Denna genomgång beställs via fastighetsmäklaren.

Med vänliga hälsningar
Sara Renström
Certifierad Besiktningstekniker
Anticimex Väst

69741291



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: 1988	Fönster: 3- glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Mekanisk frånluft med värmeåtervinning (FX) för uppvärmning av varmvatten.
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan	Värmesystem: Direktverkande el, Luft/Luftvärmepump och kamin.
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, råspont, underlagspapp, läkt och betongpannor	Grundkonstruktion: Krypgrund med ett bjälklag av organiskt material.
Stomme, material: Träregelverk	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Puts	Garage: Fristående garage

Övrigt:

69741291



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastigheten förvärvades av nuvarande ägare 1992.

Renoveringar/förbättringar utförda av nuvarande ägare:

Ca 2000:

Installation av bubbelbad i tvättstuga/bad/bastu.

2005

Installation av eldstad.

Ca 2017

Köket renoverades – Egetarbete

Badrummet renoverades. Kakel och klinker monterades istället för tidigare plastmatta. - Eget arbete

Ny, putsad fasad monterades utanpå tidigare träpanel. Både på huvudbyggnaden och garaget. - Eget arbete

För övrigt har det löpande underhållet skötts kontinuerligt såsom ytskiktrenoveringar invändigt, målning, tapetsering och golvbyten.

Kända brister/skador som nuvarande ägare vill informera om:

Vid renovering i badrummet noterades fuktfläckar på blindbotten under utrymmet.

EL

Mestadels original.

Jordfelsbrytare finns installerad och betjänar hela huset.

VVS

Viss förändring har skett vid renoveringar av bl.a. våtrum.

VENTILATION

Inga kända förändringar.

Ca 3 år sedan rengjordes ventilationskanaler – eget arbete.

MURSTOCK

Eldstad finns

Brandskyddskontroll är utförd för ca 7år sedan.

Sotning är senast utförd 2026 av fastighetsägaren.

Information om dispens för egenotning fanns ej vid besiktningstillfället varav brandskyddskontroll samt sotning rekommenderas innan användning.

Uppgifter ovan är lämnade av fastighetsägare vid besiktningstillfället.


69741291



Försäkringsbesiktning

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

Utvändigt / Markförhållanden/Socket

 Växter finns i anslutning till grundmur samt marken lutar lokalt mot huset. Vidare noterades att där marknivån är lägre exponeras grundmurens fogar.

Detta innebär en ökad fuktbelastning på grunden vilket i sin tur kan orsaka fuktskador i grunden och eventuellt i huset.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet och bör luta bort från huset.

Notera att delar av sockeln ej gått att besiktiga då uterummet döljer konstruktionen på framsidan.



Utvändigt / Putsad fasad

 Den putsade fasaden är monterad utanpå tidigare stående träpanel.


Sprickor förekommer i fasaden, främst vid anslutningar såsom vid fönster och mindre putssläpp noterades vid dörren till tvättstugan.

Vidare noterades otätheter vid droppblecket mellan den putsade fasaden och husgaveln på framsidan.

Sprickor och otätheter medför en risk för fuktrelaterade skador på fasad samt bakomliggande konstruktioner.



Utvändigt / Träfasad

 Fasadbeklädnaden har mindre rötskador i ändträt.

Vidare noterades att synlig fasadpanel i nederkant bakom den putsade fasaden är omålad vid ändträt och har torrsprickor.

Fasadbeklädnad och träkonstruktioner där målningsbehov och rötskador finns riskerar att få förvärrade fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

För att öka livslängden på fasadbeklädnaden rekommenderas målning och underhåll. I samband med underhåll rekommenderas att de rötskadade panelbrädorna byts ut.




69741291




Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Dörrar

 Tröskelbleck saknas under dörren till tvättstugan.

Avsaknad av tröskelbleck medför att det finns risk för att vatten kan rinna in och orsaka fuktskador på tröskel och/eller i kringliggande väggar och bjälklag.

Utvändigt / Fönster


 Fönster är i behov av målning/underhåll.

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

 Hängrännor och stuprör bedöms uppnått sin tekniska livslängd då t.ex. mindre rostpåverkan och färgsläpp noterades på/i hängrännor.

Vidare noterades bl.a. en mindre mängd skräp/sand i hängrännor, en lokal deformation på hängränna samt att fals på stuprör är vänd mot fasaden.

Falsen på stuprören bör vändas ut från fasaden för att lättare se om röret blivit skadat samt hängrännor bör rensas.

Stuprör/hängrännor kan med fördel bytas vid en framtida takreovering.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Uterum



De äldre fönsterna på uterummet är i behov av målning/underhåll.

Vidare noterades brister såsom otätheter/sprickor vid infästning av fönster-/droppbleck, fönster-/droppbleck vid de främre fönsterna lutar fel samt stuprör avslutas ovan mark.

Träkonstruktioner som är i behov av målning/underhåll samt brister vid plåtdetaljer medför en risk för fuktrelaterade skador i konstruktionen på grund av inläckage och sämre vattenavvisande förmåga.

Att stupröret avslutas ovan mark ökar fuktbelastningen på grundkonstruktionen.

För att öka livslängden på konstruktionerna rekommenderas underhåll, att plåtdetaljer korrigeras samt att dagvatten från stuprör leds bort från huset.

Grundläggningen under uterummet har ej besiktigats då tillträde saknas. För en besiktning av konstruktionen behöver en inspektionslucka installerats och krypbart utrymme erhållas.



Utvändigt / Tak



Yttertaket bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd då äldre plåtarbeten, vittrande betongpannor med mosspåväxt samt spröd takpapp vid takfot noterades.

Vidare noterades brister såsom att takfotsplåt saknas, takpannor ligger dikt an takpappen vid takfoten, de yttre pannraderna är ej spikade samt att via vinden noterades otätheter vid genomföringar i yttertaket.

Takpannor, plåtdetaljer och underlagspapp har enligt vår bedömning en begränsad livslängd. Eftersom husets taktäckning är äldre och har otätheter har det ett minskat motstånd mot vatteninträning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på takkonstruktionen och vidare ner i underliggande konstruktioner.

Tak besiktigat från mark, via anliggande stege samt från monterad takstege.



69741291



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Vind



Vindsutrymmet, ovanför vardagsrummet, saknar landgång varav vinden inte har kunnat besiktigas i sin helhet. För en besiktning av hela utrymmet behöver en säker landgång monteras.

Vind är besiktigad från befintlig landgång varifrån avloppsluftaren noterades avslutas på vinden samt mindre spår av gnagare intill vindsluckan.

Se även avsnitt "Utvändigt/Tak".

I övrigt inget att notera.

Fuktmätning i underlagstak är ej utförd då den höga temperaturen i utrymmet gör att ett mätvärde ej är representativt.



Utvändigt / Krypgrund



Fuktfäckor noterades på blindbotten intill grundmurar i krypgrunden. Framst vid nordvästra hörnet av grunden samt till höger om luckan.

Fuktfäckor kan bero på olika saker, och kan vara ett tecken på en tidigare eller ett pågående inläckage.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak till fuktfäckarna, omfattning och passande åtgärd.



69741291



Försäkringsbesiktning



Vid kontroll av konstruktion i kryppgrund noterades fuktvärden över kritisk fuktnivå samt fuktgenomslag noterades på grundmurar.

De höga fuktvärdena och fuktgenomslagen på grundmurarna är ett tecken på att grundens klimat under delar av året är för fuktigt. Detta kan i sin tur leda till fuktrelaterade skador i konstruktionen t.ex. rötskador och mikrobiell tillväxt. För att undvika detta så måste kryppgrundens klimat bli torrare.

Kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt i organiska material anses vara om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften, luftfuktigheten, är över 75 %.

I furuvirke motsvarar det en fuktkvot (FK) på 17 %.

Fuktkvoten uppmättes till 18,0 % i bottenbrädor till bjälklaget.

Vi rekommenderar att man installerar en sorptionsavfuktare/kryppgrundsavfuktare vars uppgift är att hålla luftfuktigheten på en så låg nivå att kritisk fuktnivå ej uppnås och en tillväxt av mikroorganismer ej är möjlig. Läs Anticimex faktablad om kryppgrunder för tips och råd.



Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Entréplan / Toalett



Utrymmet har äldre yt-/tätskikt.

Vidare noterades brister såsom otätheter vid anslutning av våtrumsmattan mot dörfoder/tröskel.

Eftersom funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet ska vara vattentätt, kan vara nedsatt finns en risk att vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner med fuktskador som följd.

Vid fuktindikering i utrymmet noterades ingen avvikelse.



69741291



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Hall



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 2



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 3



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 4



Inget att notera.

Entréplan / Kök



Dropläckage noterades i diskbänkskåpet, från vattenlåset, samt fuktfläckar på blindbotten i kryppgrunden noterades under utrymmet t.ex. runt avloppet till diskbänken.

Vid fuktindikering på golv i kök, samt på fuktfläcken på blindbotten noterades avvikande indikationer.


Aktuellt försäkringsbolag för byggnaden bör kontaktas för bedömning om det finns en skada och om den eventuella skadan är ersättningsbar eller ej.

Alternativt bör en byggnadsteknisk utredning utföras för att bedöma orsak, omfattning och passande åtgärd.

69741291




Försäkringsbesiktning

-  Fuktskydd saknas i diskbänksskåp, under kyl/frys samt sockel är stängd mot golv framför fuktskyddet till diskmaskinen.


Vidare noterades att avloppsslangen till diskmaskinen är inte monterad i upphängningsbygel/fast förankrad.

Fuktskydd i köket möjliggör tidig upptäckt av läckage från rörledningar och vitvaror. Saknas fuktskydd kan läckage pågå obemärkt och vatten kan tränga in i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador.

Skadeförebyggande åtgärder rekommenderas såsom att montera täta fuktskydd under kyl/frys och i diskbänksskåpet, skapa en spalt mellan sockel och golvet framför diskmaskinen samt montera avloppsslangen enligt tillverkarens monteringsanvisningar.

-  Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

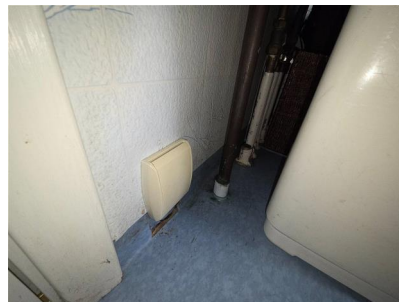
Entréplan / Tvättstuga/Badrum/Bastu

-  Utrymmet bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd.


Brister noterades såsom skador på våtrumsmattan och äldre golvbrunn vid handfat. Golvbrunnen under badkaret har ej gått att besiktiga på grund av badkarets montering.

Vidare noterades fuktfläckar på blindbotten vid genomföringar till tvättstugan via krypgrunden. Främst vid vad som bedöms vara golvbrunnen under handfatet, dock utan avvikelser vid fuktindikering.

Man bör kontakta en behörig vårumsentreprenör då reovering av utrymmet rekommenderas. I samband med reoveringen bör omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följdskador.



Entréplan / Dusch/Toalett

-  Brister noterades såsom att golvbrunnen är inte har bytts ut i samband med reovering, rörgenomföringar finns i golv samt låg lutning på golv utanför plats för dusch.

Vidare noterades fuktfläckar på blindbotten vid genomföringar till våtutrymmet via krypgrunden. Vid fuktindikering av fuktfläckar i krypgrund och på golvet i utrymmet noterades inga avvikelser. Se även avsnitt "Insamlade uppgifter".

Eftersom funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet ska vara vattentätt, kan vara nedsatt finns en ökad risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd.



69741291

Försäkringsbesiktning

69741291



I samarbete med

Fastighetsbyrån



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Garage (uppvärmt)

Byggnadsår: 1988	Fönster: 2-glas kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: Utvändigt förråd, ingår ej i uppdraget.	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Fristående garage med förråd., 1-plan	Värmesystem: Ej uppvärmt
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, råspont, underlagspapp, läkt och betongpannor	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark med förhöjd sockel
Stomme, material: Betong/trä	Terrängförhållanden: -
Fasad: Puts på tidigare träpanel.	Garage: -

Övrigt:

69741291

Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Se insamlade uppgifter för huvudbyggnad.

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

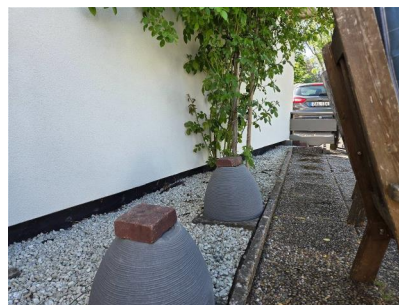
Utvändigt / Markförhållanden/Socket



Växter finns i anslutning till grunden och fasad.

När det finns rabatter och växter nära byggnaden finns risk att fukt stannar kvar i konstruktionen. Detta kan i sin tur orsaka fuktrelaterade skador i konstruktionen och invändigt.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.



Utvändigt / Puts fasad



Inget att notera.

Utvändigt / Träfasad



Synlig fasadpanel i nederkant bakom den putsade fasaden är omålad vid ändträet och har torrsprickor.

Fasadbeklädnad och träkonstruktioner där målningsbehov och rötskador finns riskerar att få förvärrade fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

Utvändigt / Dörrar/Fönster



Tröskelbleck saknas under dörr, fönster är i behov av målning/underhåll samt spruckna rutor förekommer.

Avsaknad av tröskelbleck medför att det finns risk för att vatten kan rinna in och orsaka fuktskador på tröskel och/eller i kringliggande konstruktioner.

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.



69741291



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Hängrännor och stuprör bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd. Vidare noterades att fals på stuprör är vänd mot fasad.

Falsen på stuprören kan med fördel vändas ut från fasaden för att undvika skador på fasad vid ett eventuellt läckage.

Hängrännor och stuprör kan med fördel bytas ut vid en framtida takrenovering.

Utvändigt / Tak

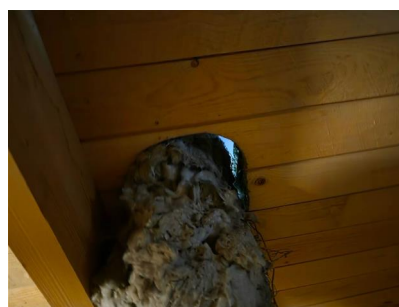


Yttertaket bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd.

Vidare noterades brister såsom att mosspåväxt finns på vittrande takpannor samt att via vinden noterades otätheter vid genomföringar i yttertaket.

Takpannor, plåtdetaljer och underlagspapp har enligt vår bedömning en begränsad livslängd. Eftersom husets taktäckning är äldre och har otätheter har det ett minskat motstånd mot vatteninträning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på takkonstruktionen och vidare ner i underliggande konstruktioner.

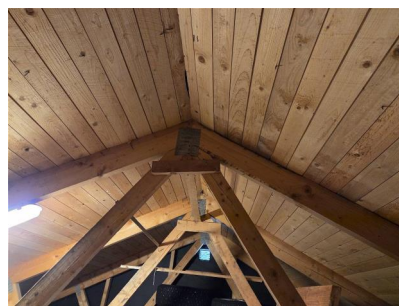
Tak besiktigat från mark då glidskydd saknas.



Utvändigt / Vind



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

Garage invändigt / Allmänt



Gjutjärnsbrunnen är rostangripen. Golvbrunn i garaget är i dåligt skick och bör bytas vid framtida renoveringar.

Vidare noterades salt-/kalk-utfällningar på golv, deformationer på innertaket efter att någon har trampat igenom innertaket från vinden, ett ej inkopplat ventilationsrör i vindsbjälklaget samt missfärgningar på ytskikt.

Se även avsnitt "Garage invändigt/Kontroll av konstruktion".



Garage invändigt / Kontroll av konstruktion



Vid kontroll av konstruktion uppmättes fuktvärden över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och normal lukt upplevdes.

Grundläggningen består av en betongplatta på mark utan eller mindre underliggande isolering. Påbyggda konstruktioner så som ytterväggssyll och innerväggar får ofta skador på grund av naturlig fuktvandring. En indikation på denna fuktvandring är bland annat salt-/kalk-utfällningar som noterades på golvet vid innerväggen i förrådet.

Kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt i organiska material anses vara om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften, luftfuktigheten, är över 75 %.

I furuvirke motsvarar det en fuktkvot (FK) på 17 %.

Fuktkvoten uppmättes till 21,3 % i åtkomlig innerväggssyll.

Provhål togs upp i den bakre ytterväggen i garaget.

Fuktkvoten uppmättes till 18,1 % i åtkomlig ytterväggssyll.

Vi rekommenderar en byggnadsteknisk undersökning utförs för att bedöma orsak, omfattning och passande åtgärd till ovanstående. Det är viktigt att tänka på att denna rekommendation gäller hela garaget.



69741291



Försäkringsbesiktning

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Sara Renström
Namn

Borås
Kontor

2026-06-04
Datum

69741291



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.

69741291



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 vattenskador. 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.

69741291



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 vattenskadorna. 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.

69741291



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).

69741291



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.

Krypgrund

Mer än varannan krypgrund drabbas tyvärr av fuktskador

Krypgrunden tillhör den del av ett hus som oftast drabbas av problem med fukt och mögel. Kostnaden för att komma till rätta med problemen kan bli hög och vanliga villaförsäkringar täcker sällan utgifterna. Att ha koll på sin krypgrund är därför en bra investering.

Före 1940 och 50-talet byggdes i första hand hus med torpargrunder. På den tiden eldade man året runt och murstocken värmden upp luften i grunden. Ofta var golvisoleringen bristfällig, vilket även bidrog till att värme från bostaden läckte ner till grunden. Detta innebar att torpargrunden höll en jämn temperatur året runt, vilket inte skapade fuktproblem.

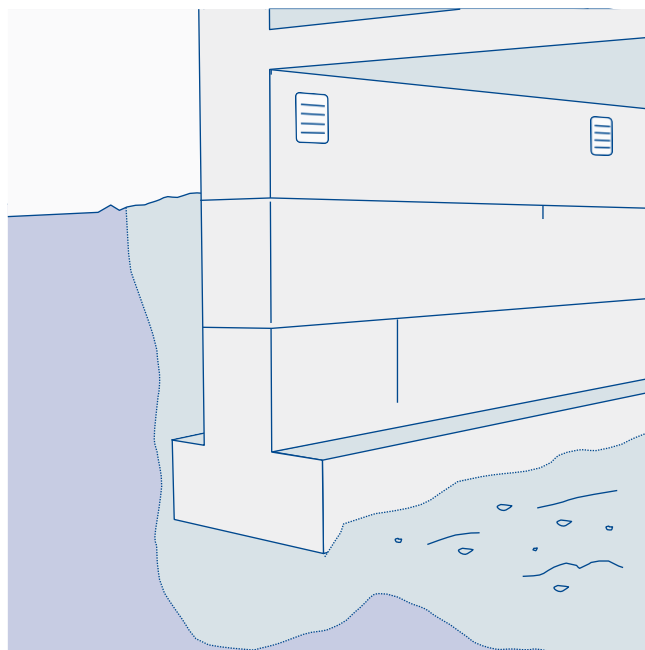
Därefter byggdes mestadels andra typer av grunder, men på 1970-talet började man åter bygga torpargrunder, som numera kallas uteluftsventilerade krypgrunder.

I dag värmer vi upp våra hus på andra sätt och har välisolerade golvbjälklag, vilket kan orsaka fuktskador i krypgrunden.

Fukt och mögel uppstår på grund av kondensation

Problemet med uteluftsventilerade krypgrunder är att de på vintern endast får ett litet värmetillskott. Det medför att de förblir kalla även under en stor del av sommarhalvåret. På sommaren ventileras dock varm uteluft in som kyls ned i grundens kalla miljö. Högre luftfuktighet uppstår och, i värsta fall, kondens.

I denna fuktiga miljö finns risk att mikroorganismer, till exempel mögel, bakterier och röta, utvecklas. Tillförs ytterligare fukt till krypgrunden, exempelvis via vattensom läcker in eller fukt som avges från mark och grundmurar, ökar risken för mikrobiell påväxt (mögel, bakterier och röta). Detta kan dessutom orsaka en obehaglig lukt som kan spridas till boendemiljön.



När varm luft ventileras in i en kall krypgrund, kyls luften ned och kondensation uppstår. Det kan i sin tur leda till fukt- och mögelskador.

En avfuktare håller luftfuktigheten låg

Bland de vanligaste och säkraste åtgärderna för fuktiga krypgrunder är att förse dem med en fast monterad avfuktare som sänker fuktigheten i grunden, och fungerar även i låga temperaturer, en så kallad sorptionsavfuktare. I samband med installationen bör marken i krypgrunden täckas med ett avdunstningsskydd, till exempel kraftig plastfolie, och eventuella ventiler i grundmurarna sätts igen.

Tips

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