

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Torstorp 1:202	
Fastighetsadress: Aslögs väg 1	
Postnummer: 51254	Ort: Svenljunga

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2026-06-02	Protokollnummer: 69699701
Temperatur: 16 °C	Väderlek: Halvklart
Tekniker: Sara Renström	
E-post: sara.streling@Anticimex.se	
Kontor: Borås	
Närvarande: Fastighetsägare	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Detta välvårdade och påkostade hus är uppfört 1981 och har byggts till samt moderniserats i flera omgångar under 2000-talet. Tack vare de omfattande renoveringar och ombyggnationer som utförts genom åren bedöms huset vara i övergripande gott skick. De brister som noterades vid besiktningen handlar främst om åldersrelaterat slitage, tidstypiska byggnadstekniska lösningar samt normalt förekommande underhållsbehov, vilket får ses vara i linje med vad man kan förvänta sig sett till ålder och renoveringår.

Om jag själv hade köpt huset hade jag prioriterat att förbättra ventilationen. Detta kan exempelvis göras genom att komplettera vistelserummen med friskluftsventiler samt se över möjligheten att installera eller förstärka frånluftsventilationen på övre plan med en lämpligt dimensionerad fläkt.

Vid kontroll av grundläggningen noterades inga förhöjda fuktvärden vare sig i krypprunden eller vid de delar av huset och garaget som är grundlagda med platta på mark. Den kondensavfuktare som tillfälligt installerats i krypprunden efter att den tidigare sorptionsavfuktaren gått sönder bedöms dock inte vara fullt ändamålsenlig för konstruktionen. Därför är det en god idé att investera i en ny sorptionsavfuktare. Då installationer och kanaldragningar från den tidigare anläggningen fortfarande finns kvar bedöms ett byte kunna genomföras relativt enkelt.

Den ursprungliga delen av yttertaket är äldre medan övriga taktytor tillkommit under 2000-talet. Trots sin ålder bedömdes underlagstaket på den ursprungliga takdelen vara i förhållandevis gott skick. Någon akut takrenovering bedöms därför inte vara nödvändig. Däremot rekommenderas att de noterade bristerna åtgärdas löpande för att minska risken för följdsador och för att förlänga takets återstående livslängd fram till dess att en framtida takomläggning blir aktuell.

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

69699701



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.



Obesiktig byggnadsdel

Denna symbol visar att besiktningsteknikern inte har kunnat besiktiga en eller flera byggnadsdelar. Dessa bör besiktigas. Exempel är tak där en säker uppstigningsanordning saknas eller tak som är snötäckta eller hala. Vindar och krypgrunder där inspektionsluckor 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: 2003: Uterum 2005-2006: Byggs garaget till samt att befintligt garagetak byggdes om med nytt sadeltak. 2008: Byggs takkuporna och balkongen	Ventilation: Självdreg (S) försträckt med våtrumsfläkt i badrummet på entréplan.
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan	Värmesystem: Bergvärmepump med vattenburna radiatorer samt vattenburen golvvärme i badrummet på entréplan. Garaget har direktverkande elradiatorer.
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, betongpannor med underlagstak av råspont, papp och läkt. Takläggningen på uterummet består av pannplåt.	Grundkonstruktion: Krypgrund med grundmurar av betonghåsten och ovanliggande träbjälklag med blindbotten av asfaboard och tryckimpregnerade blindbottenbrädorna där klimatet regleras med hjälp av en kylavfuktare. Grundläggningen vid de ursprungliga garagets består av en isolerad platta på mark med förhöjda vägg socklar av lättklinkerblock där själva plattan i badrum/bastu & groventré bilats ut och ersatts av en nya platta med underliggande isolering av cellplast och vattenburen golvvärme.
Stomme, material: Träregelverk	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Vidbyggt garage byggt på platta på mark med underliggande isolering av cellplast.

Övrigt:

Protokollet är skriftligt kompletterat med uppgifter om renoveringar och förbättringar efter besiktningen. Ändringar är utförda av Sara Renström som ej varit på plats på fastigheten.

69699701



Försäkringsbesiktning

69699701



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

1997: Förvärvades huset av nuvarande fastighetsägare.

2001: Ersattes tidigare vedpanna med en bergvärmepump. Arbetet utfördes av Erikssons rör

2003: Plastades grunden och avfuktare installerades.

2004: Byggs det inglasade uterummet och altanen.

2005: Renoverades köket, ommålning av luckor, nytt golv och byte av ett fönster.

2005-2006: Byggs befintligt garage om till ny groventré, badrum och bastu samt att ett nytt garage byggdes. I samband med detta byggdes ett nytt sadeltak ovan den äldre garage delen. Arbetet utfördes av Per och Fredriks Byggservice, Svenljunga Rör.

2008: Byggs takkuporna på övre plan. Arbetet utfördes av Svenljunga Rör och Per och Fredriks Byggservice och Svenljunga Plåtslageri.

2009: Ändrades planlösningen. Köket öppnades upp och rummen planerades om på entréplan.

2012: Toaletten togs bort på entréplan, vardagsrummet öppnades upp och fönster byttes och taket.

2013: Målades huset.

2018: Renoverades köket. I samband med detta byttes fönster i köket.

2021: Altan byggdes och spabad installerades.

2022: Installerades en elbilsladdare på utsidan av garage. I samband med detta säkrades huset upp till 20A.

2023: Installerades en ny altandörr från badrummet ut mot baksidan.

2024: Installerades en ny bergvärmepump. Arbetet utfördes av Svenljunga Rör.

- Husets fasad har målats löpande, sida för sida efter behov.

- Mer eller mindre alla husets invändiga ytskikt har bytts ut/renoverat löpande.

El: Stora delar av elanläggningen har bytts ut eller förändrats i samband med alla de renovering och ombyggnationer som utförts. Arbetena har till stor del utförts av Svenljunga el. Jordfelsbrytare finns.

VA: Kommunalt vatten och avlopp. Flera delar av husets avloppsstammar har bytts ut i samband med renovering av kök och badrum. Även delar av husets tappvattensrör har bytts ut.

Ventilation: Inga större förändringar mer än att badrummet har försetts med en mekaniskt våtrumsfläkt i badrummet.

Eldstad: Det finns ingen eldstad

Radon: Ingen info

Kända fel och brister:

- Det finns missfärgningar av mikrobiell påväxt på vinden.

- Krygrundsavfuktare som tidigare har reglerat och undertryck ventilerat huset kryppgrund har fått sönder och tillfälligt ersatts av en kylavfuktare.

- Det har ibland noterats en avvikande lukt i klädkammaren på entréplan.

- Stolpar till balkongen är rötskadade i underkant, dock är arbetets beställt av Per & Fredriks Byggservice att byta ut stolparna.

Uppgiftsinsamlingen lämnades muntligen av fastighetsägare vid besiktningsstillfället.

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

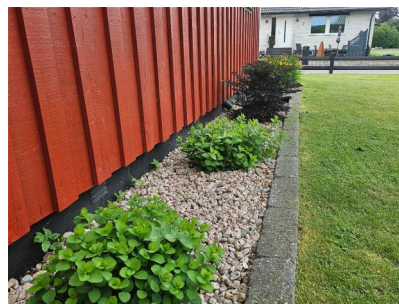
Utvändigt / Markförhållanden



Det finns växter/rabatter och träd intill huset.

Detta kan medföra en ökad fuktbelastning för husets grundläggning, vilket i sin tur leder till fukterelaterade skador. Växternas rötter kan även skada husets grundläggning och eventuella markledningar.

För att minska risken för skador bör man se över möjligheten att ta bort växterna och de träd som finns intill grunden och garaget.



69699701



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Sockel



Inget att notera.

Utvändigt / Altaner



Altanerna på baksidan är i behov av tvätt/underhåll varvid tex finns färgsläpp på räcken & insynsskydd.

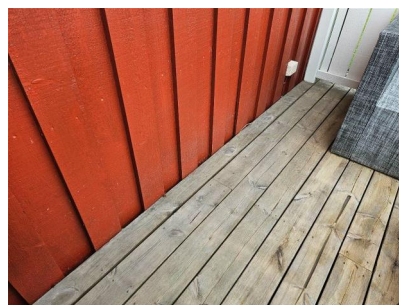
Utvändigt / Fasad



Altanerna är vidbyggda mot fasaden samt att avståndet mellan marken och fasaden är lägre än vad som rekommenderas vid vissa delar av fasaden.

Detta medför en ökad fuktbelastning för fasadens nedre delen, vilket ökar risken för fuktrelaterade skador. Altanen placering försvårar även åtkomligheten vid framtida målning/underhållsarbeten.

Vidare noterades att det finns ett antal torrspruckna och rötskadade brädor som behöver bytas att satt att enstaka delar av fasaden är i behov av målning/underhåll.



Utvändigt / Dörrar & Fönster



- Flera fönsterbleck och vissa tröskelbleck saknar gaveluppvik varvid vissa av foderna ligger dikt an fönsterblecken.
- Enstaka fönster har begynnande underhållsbehov.
- Garagedörren på baksidan saknar tröskelbleck.
- Balkongdörren är i behov av målning/underhåll.

Ovannämnda brister medför en ökad risk för fuktrelaterade skador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

Vidare noterades att fönster i tvättstugan och fönstret närmast matplatsen i köket har äldre isolerglas, vilket i sig medför en ökad risk för att det kan uppstå kondens & missfärgningar mellan glasen.



69699701



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Fals på stuprör vänd mot fasad.

För att lättare kunna se om röret blivit skadat efter vinterns påfrestningar samt bör att undvika skador på fasad vid ett eventuellt läckage bör falsen vändas ut från fasaden.

Då vissa delar av husets hängrännor och stuprör är äldre bör dessa bytas ut i samband med framtida takrenovering. Förslagsvis kan hängrännornas lövsilar då ersättas mot självrenande lövsilar vid stuprören för minska på husets löpande underhållsbehov.



Utvändigt / Uterum



Uterummets grundläggning består av en plintgrund vars golvbjälklag är uppbyggt utan isolering.

Även om golvbjälklaget har ett lägre avstånd till marken än vad som normalt rekommenderas samt att marken saknar ångspärr, bedöms risken för att golvbjälklaget ska drabbas av fukterelaterade skador till följd av naturlig fuktvandring från marken som relativt låg. Detta mot bakgrund av att golvbjälklaget är oisolerat, vilket medför att värme från uterummets insida kan bidra till att hålla konstruktionen varm och underlätta uttorkning av tillförd fukt.



Se även "Utvändigt - Fönster & Dörrar" samt Utvändigt - Tak"

Utvändigt / Balkong/veranda



Balkongen/verandans trädetaljer är i behov av målning underhåll, varvid stolpar till balkongen är rötskadade och behöver bytas. Vidare noterades att spännvidden är större än vad som veranda delens golvbjälklag varvid bjälklaget bågnar mot mitten. Detta bedöms dock inte ha påverkat/försämrat balkongens takkonstruktion.

Träkonstruktioner där målning/underhållsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga, vilket till viss del redan skett vid de berörda stolparna.

Se till att de rötskadade stolparna byts ut och att trädetaljer målas och underhålls efter behov. I samband med detta bör man överväga att montera en plint under den mittersta stolpen till balkongen samt rikta bjälklaget.



69699701

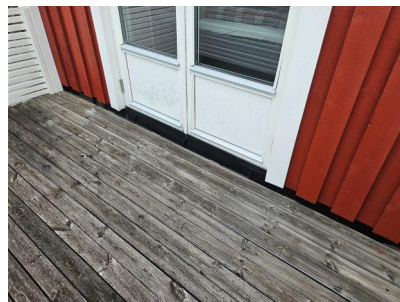


Försäkringsbesiktning



Då balkongens ovanliggande trallgolv täcker det bandtäckta plåttaket har takläggningen inte gått att besiktiga i sin helhet.

Av det som gatt att se kring kanterna noterades dock inga uppenbara brister.



Utvändigt / Tak

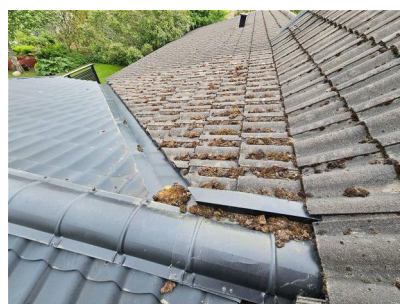


Yttertaket besiktigade från anliggande stege från fram och baksida, balkongen, samt ränn dalen på uterummet och takstegen på baksidan.

Den ursprungliga delen av yttertaket är äldre, där bl.a. takpannor är slitna, det finns inga fotplåtar, ströläkt är an tunnare dimensions än vad som rekommenderas samt att plåtarbeten har färgsläpp och ytliga rostangrepp.

Vid de tillbyggda taken noterades att delar av taket har påväxt av moss, det finns skräpansamlingar i ränn dalar och kring takgenomföringar, yttre pannrader är inte förankrade, det finns ingen nocktätning under nockpannorna, vissa pannor ligger inte i sitt rätta läge, samt att nocktätning under nockplåten ovan uterummet mot söder är delvis skadad eller sitter inte i sitt rätta läge.

Bristerna vid det ursprungliga taket bedöms medföra en ökad risk för att taktäckningen inte håller tätt, vilket i sig kan leda till fuktelaterade skador underliggande konstruktioner. Bristerna kring de tillbyggda taken som är nyare bedöms främst innebära att takets livslängd försämras, vilket på sikt kan leda till skador på underlagstaket och takläkten.



69699701



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Vindsutrymmen



Vid samtliga av de vindsutrymmen som gick att komma åt och besiktiga noterades missfärgningar av mikrobiell påväxt på underlagstaket.

I kombination med att husets vistelserum saknar friskluftsventiler och det var öppet mellan garaget och kallvinden ovan badrummet är detta ett tecken på att vindsutrymmena tillförs fukt inifrån bostaden och garaget. Observera att besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget.

För att komma tillrätta med detta kan fuktillförseln inifrån bostaden behöva minskas. Det kan göras genom att ventilationen i bostaden förbättras samt att eventuella otätheter i vindsbjälklaget (tak-/väggvinklar, taklucka med mera) tätas. Läs Anticimex faktablad om ouppvärmade vindsutrymmen för tips och råd.



Sidovindsutrymmena mot baksidan och det östra sidovinds utrymmet har inte kunnat besiktigas då det inte finns luckor till utrymmena.

Utvändigt / Krypgrund



I krypgrunden noterades mindre/svaga missfärgningar av mikrobiell påväxt, som bedöms vara orsakade vid tiden innan grunden försågs med en fast installerad avfuktaren. Vid stickprovsmässig fuktkvotsmätning i blindbottenbrädorna uppgavs fuktkvoten till omkring 11-12%, vilket är under gränsvärdet (17%) för mikrobiell tillväxt.

Grunden har på senare tid försetts med en kondens-/kylavfuktare som ersatt den tidigare adsorptionsavfuktaren. Då denna typ av avfuktare generellt inte bedöms vara fullt ändamålsenlig i oisolerade krypgrunder finns risk för förhöjda fuktnivåer och mikrobiell påväxt vid perioder med hög fuktbelastning eller låga temperaturer. Vid besiktningstillfället noterades isbildning vid avfuktarens filter, vilket talar för att avfuktaren arbetar utanför sitt optimala arbetsområde.

Se även "Entréplan - Tvättstuga" då det noterades en lokal fuktfläck på undersidan av golvbjälklaget i området kring tvättstugans golvbrunn.



Entréplan / Grundläggning - Platta på mark



Grundläggningen vid den tillbyggda garagedelen består av en platta på mark med underliggande isolering av cellplast.

Detta ses som en testad och fuktsäker konstruktion, varpå kontroll av konstruktionen inte har varit nödvändig.

69699701



Försäkringsbesiktning



Vid kontroll av grundläggningen och dess väggkonstruktioner vid pannrum, badrum/bastu och groventré (tidigare garaget) utfördes en provhåltagning i ytterväggskonstruktionen i groventrén. Genom provhålet noterades att yttervägssyllarna vilar på en förhöjdväggsockel av lättklinkerblock. Vid kontroll från pannrummet där betongplattan är oisolerad och ligger i lägre nivå noterades även att mellanväggen mot badrummet även den står på en sockeln av lättklinkerblock. Vid kontroll punkterna noterades inga avvikande lukter eller tecken på mikrobiell påväxt och vid fuktmätning i den träläkt som ligger i direkt kontakt med pannrummet betonggolv uppgavs fuktkvoten till 9,2%, vilket är långt under gränsvärdet för mikrobiell tillväxt.

Då den utspringa betongplattan har bilats ut och ersatts om men en ny platta med underliggande isolering av cellplast med vattenburen golvvärme bedöms samtliga väggssyllar som fuktskyddades från naturlig fuktvandring.



Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Entréplan / Kök & matplats



Det finns inget fuktskydd i diskbänkskåpet.

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

Vidare noterades att diskmaskinen tömningsslang bör förankras.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

69699701



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Sovrum/kontor



Inget att notera.

Entréplan / Tvättstuga



Intill dörröppningen mot groventrén noterades att uppvikt tätskikt saknas. Golvbrunnen, som är placerad under tvättbänksskåpet, gick inte att besiktiga i sin helhet men bedöms vara av äldre standard och är placerad nära vägg. Från krypgrunden noterades en lokal fuktfläck under golvbrunnen, vilket talar för att golvbrunnanslutningen inte är helt tät. Några förhöjda fuktvärden påträffades dock inte vid besiktningstillfället, vilket indikerar att eventuellt läckage till stor del har självtorkat.

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



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Groventré



Inget att notera.

Entréplan / Pannrum



Fördelning av golvvärme har placerats synligt på vägg, dock för dess röranslutningar som leds ner i vägg utan vattentät botten förses med passade kragar eller vattenlarm för att eventuella läckage inte ska ledas ner i väggkonstruktionen.

Vidare noterades att utrymmet golvbrunn är rostangripen och bör bytas ut i samband med framtida renovering eller förändringar.



69699701



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Badrum/Bastu

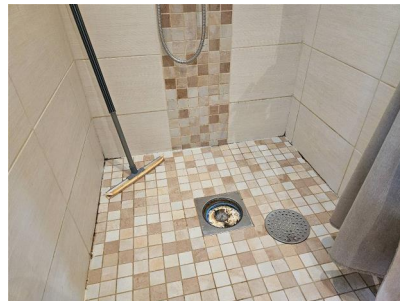


- Brunnsmanschetten vid duschens golvbrunn sticker ut under klämringen.
- Golvbrunnen under badkaret har ingen brunnsmanschett alls.
- Golvfallet utanför duschzonen är lokala lågpunter.
- Det finns en rörgenomföring i golvet intill Wc-stolen.
- Det finns otäta rörgenomföringar i vägg bakom badkaret

Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Bristerna talar för att utrymmet inte är i linje med då gällande branchregler vilket i sig bedöms kunna innebära en ökad risk för fuktrelaterade skador om utrymmet tätskikt och golvbrunnaslutningar inte håller tätt.

För att minska risken för skador bör man undvika att vattenbegjuta golvet utan för duschzonen samt se till att golvbrunnarnas vattenlås rengörs regelbundet.



Entréplan / Garage & förråd

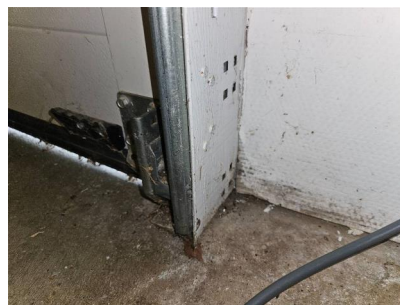


Garagets port sluter inte tätt mot betonggolvet.

Även om detta inte bedöms kunna leda till kritiska skador kan otätheten innebära en ökad uppvärmningskostnad och kallras.

På väggarnas nedre del intill porten noterades lokal missfärgning av mikrobiell påväxt vilket talar för att garagets ventilation inte fungerar tillfredställande om det brukas som förvaring av bruksbil, vilket ofta innebär ett stort fuktillskott.

Se även, "Faktablad om vindsutrymmen" för mer information om åtgärder.



Övre plan / Allrum



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 1



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

Övre plan / Toalett



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 3



Inget att notera.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Sara Renström
Namn

Borås
Kontor

2026-06-30
Datum

69699701



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 krypgrund 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 krypgrund 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.
Krypgrund	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.

69699701



Försäkringsbesiktning

Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Innergolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.
Relativ fuktighet (RF)	Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur och anges i %. Vid 75% RF finns det risk för mikrobiell tillväxt.
Radon	Osynlig, luktfri radioaktiv gas som bildas då grundämnet radium sönderfaller. Radon kan förekomma i byggnadsmaterial blå lättbetong (blåbetong) eller i marken. Enda sättet att upptäcka radon är att göra en mätning. Blåfärgad lättbetong har använts som byggnadsmaterial från slutet av 1920-talet till slutet av 1970-talet. Radon kan även förekomma i vatten
Råspont	Hyvlade och spontade 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.

69699701



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 besiktningsprotokollet

Besiktningsprotokollet upprättas av Anticimex Försäkringar AB.

Rätt till besiktningsprotokollet 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 besiktningsgenomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningsgenomgång går besiktningsteknikern igenom besiktningsprotokollet med köparen så att denne får samma information som säljaren fått.

Observera att Anticimex ansvar gäller för en fastighetsöverlåtelse. Om köparen i överlåtelsen i sin tur säljer fastigheten kan aktuellt protokoll inte användas och Anticimex har således inte ansvar för besiktningen mot köpare i senare överlåtelser. Detta protokoll kan endast användas i fastighetsaffär förmedlad av Fastighetsbyrån.

Vad besiktningsteknikern gör

Besiktningen innehåller flera moment och resultatet av varje moment noteras i besiktningsprotokollet. Besiktningsuppdraget är slutfört när besiktningsprotokollet har skickats till uppdragsgivaren.

Upplysningar

Om köparen eller säljaren är med vid besiktningen så går Anticimex besiktningstekniker igenom vad som ska göras under besiktningen och ställer frågor om byggnaden. Om teknikern får ta del av handlingar och muntliga upplysningar om byggnaden så antecknas dessa i besiktningsprotokollet.

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar. Uppgifterna som har lämnats är inte en garanti för att inga fel kan förekomma.

Besiktning

Om inte annat särskilt anges i uppdragsbekräftelsen så besiktigas fastighetens huvudbyggnad och i förekommande fall även garage/- carport. Besiktningsteknikern besiktigar tillgängliga utrymmen som kan nås genom anvisade dörrar, inspektionsluckor och liknande. Fönster och dörrars öppning- och stängningsfunktion kontrolleras stickprovsmässigt. Utvändiga ytor som fasader och tak besiktigas också. Fasader besiktigas från marken och tak besiktigas från marken eller från uppställd, säkrad och godkänd stege mot takfot eller i de fall det är möjligt på ett säkert sätt från takstege. Besiktningen är huvudsakligen en okulär besiktning där byggnadens skick och funktion kontrolleras. Med okulär besiktning menas det man kan se och känna utan ingrepp i byggnaden.

Fuktindikering

Förutom den okulära besiktningen utför besiktningsteknikern fuktindikering på något eller några ställen i våtrummen för i möjligaste mån upptäcka vattenskador. I besiktningsprotokollet 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 besiktningsprotokollet. Det är viktigt att veta att en fuktindikering inte är jämförbar med en mer ingående fuktmätning.

Kontroll av konstruktion

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

Kontroll av konstruktion görs på följande ställen där delar av stommen kan vara i kontakt med grundläggningen: I byggnader med platta på mark, källare eller suterrängvåning görs normalt minst två kontroller per markplan. Denna kontroll utförs förutsatt att det finns uppreglade eller flytande golv och vid upp- eller utreglade väggar i anslutning till grundkonstruktionen.

Har byggnaden platta på mark utan uppreglade eller flytande golv görs normalt minst två kontroller av väggsyllarna.

69699701

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 provhålltagning 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.

69699701

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 kopplat 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 gdr@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).

69699701

Här ger vi dig våra rekommendationer avseende tekniska livslängder för det vanliga konstruktionsmaterial och installationer/produkter.

Konstruktioner och material i ett hus har alla olika förväntade tekniska livslängder. Den tekniska livslängden beräknas utifrån ett normalt underhåll, men kan påverkas av många faktorer såsom val av material, utformning, miljö, geografisk zon och andra externa faktorer.

Invändigt

Installationer

Värmepump.....	15
Luft/luft värmepump.....	10
Varmvattenberedare.....	15
och expansionskärl	
Varm- och kallvatten.....	50
ledning (stambyte)	
Elcentral och kablar etc.....	45
Golvvärme, el.....	20
Golvvärme, vatten.....	30

Avloppsledningar.....	25
äldre plast (pvc).	
Före mitten 70-tal	
Avloppsledningar.....	40
modernare plast (pvc). Efter	
mitten 70-tal	
Avloppsledningar, gjutjärn..	50
Värmeledningar, stål	-
Anges ej, den tekniska livslängden påverkas av syre i vattnet	

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
läglutande takkonstruktion	
Gummiduk på läglutande.....	30
takkonstruktion	
Underlagspapp under.....	30
takpannor	
Tegel och betongpannor.....	40
Hängrännor och stuprör.....	25
Enklare plåttak monterade.....	20
med skruv, spik el klipp	

Korrugerad takplåt med.....	35
underlagspapp	
Band/skivtäckt plåt.....	40
Plåtdetaljer t.ex. runt skor- ..	35
sten, rännalar, ventilation etc.	
Asbestcementskivor/eter- ..	35
nitskivor (riskavfall)	
Skorsten, murad.....	40
Skorsten, plåt/stål.....	25

Fasad

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

Fönster / Dörrar

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

Dränering källaryttervägg

Äldre utvändigt.....	20
fuktskydd typ asfalts-strykning	
Modernare fuktskydd.....	30
och vertikal fuktisolering	
Dräneringsledning och.....	30
dagvattenledning	

Har du frågor?

Hör av dig till oss om du har frågor eller vill veta mer om Anticimex och våra tjänster.

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.