

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Väby 1:16	
Fastighetsadress: Brunstorp 139	
Postnummer: 52399	Ort: Hökerum

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2026-08-03	Protokollnummer: 69814659
Temperatur: 16 °C	Väderlek: Sol
Tekniker: Sara Renström	
E-post: sara.streling@Anticimex.se	
Kontor: Borås	
Närvarande: Fastighetsägare, del av tiden.	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Byggnaden uppvisar i protokollet vissa noteringar som kan anses förväntade med hänsyn till byggnadens ålder, underhållsprofil och konstruktionslösningar. Dessa behöver inte nödvändigtvis påverka husets nuvarande funktion, men är viktiga att beakta ur ett långsiktigt hållbarhets- och underhållsperspektiv.

Noteringar jag vill uppmärksamma är under avsnitt "Källarplan/Allmänt", "Utvändigt/Fasad" samt notering om elinstallationer.

Övriga noteringar avser främst risker och underhållsaspekter som en ny fastighetsägare bör känna till och planera för. Vissa 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

69814659



Försäkringsbesiktning

Besiktningens graderingar



Inget att notera

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



Mindre brister

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



Risk för skador

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



Fördjupad undersökning rekommenderas

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



Förslag på åtgärder

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



Obesiktig byggnadsdel

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



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1917	Fönster: Främst enkelglas med lösa innerbågar. 2-glas isolerfönster och 2-glas kopplade förekommer.
Ombyggnad/Tillbyggnad: Tillbyggnad finns, oklart årtal.	Ventilation: Självdug (S) med förstärkt frånluft via våtrumsfläkt i bad/duschrum.
Hustyp, antal våningar: Villa, 2-plan med källare	Värmesystem: Kombipanna, ved/pellets/el, med vattenburen värme. El-radiator finns i uterummet.
Taktyp, takbeläggning: Valmat mansardtak, Takpanneplåt med underliggande plåttak, läkt, takpapp och underlagstak. Eternittak, falsat och korrugerat plåttak förekommer.	Grundkonstruktion: Källare med grundmurar av natursten med målade ytskikt invändigt, platta på mark samt stampat jordgolv. Krypgrund finns under uterummet.
Stomme, material: Träregelverk	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Garage finns inte

Övrigt:

69814659



Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastigheten förvärvades av nuvarande ägare 2001.

Kända renoveringar/förbättringar utförda av tidigare ägare:

Under slutet av 1980-talet eller början av 1990-talet byttes yttertaket på huvudbyggnaden till ett nytt plåttak. Då dåvarande ägare inte blev nöjd med resultatet monterades ytterligare ett plåttak ovanpå det först lagda taket.

Under 1990-talet renoverades köket, uterummet byggdes till och kombipannan byttes ut.

Exakta årtal för ovanstående åtgärder kunde inte redovisas vid besiktningstillfället.

Renoveringar/förbättringar utförda av nuvarande ägare:

2005-2006 grävdes det för nytt avlopp och ny brunn borrades.

2009-2010 byggdes bad och duschrum på övre plan och nya radiatorer installerades i allrummet. - Eget arbete

2023 åtgärdades en vattenskada i ytterväggen i anslutning till takterrassen. Delar av fasaden byttes i samband med åtgärden.

Byggnaden har varit uthyrd under längre perioder. Den senaste hyresgästen uppges ha bytt tre fönster i byggnaden omkring år 2025.

Kända brister/skador och annan information som nuvarande ägare vill informera om:

Vid snösmältning eller tyngre regn kan vatten läcka in i källaren.

Golvet på övre plan lutar. Enligt uppgift kan sättningar ha förekommit kring murstocken och fastighets ägaren har inte uppmärksammat förändringar efter tillträde.

Sprickor förekommer i grundmuren. Vissa fogar har lagats eller fyllts med fogskum.

En vattenskada uppdagades vid takterrassen och åtgärdades år 2023.

EL

Förändringar av elsystemet i samband med genomförda renoveringar är utförda av behörig elektriker.

Äldre elinstallationer förekommer fortfarande i byggnaden.

Jordfelsbrytare finns installerad och betjänar delar av huset.

VVS

Enskilt avlopp och vatten.

Den borrade brunnen förser dricksvatten till 4 fastigheter.

Förändringar av VVS-installationerna har skett i samband med renovering av bland annat våtrum, kök och värmesystem.

Äldre värme-, vatten- och avloppsledningar förekommer.

VENTILATION

Våtrumsfläktar har installerats i bad- och duschrum.

MURSTOCK

Brandskyddskontroll är utförd 2025 utan anmärkning.

Senaste sotning är utförd 2026 utan anmärkning.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Marken lutar mot huset och växtlighet förekommer i anslutning till grundmur och fasad lokalt.

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



69814659



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Sockel



Större sprickor finns i grundmuren.

Det rekommenderas att sakkunnig entreprenör alternativt byggnadskonstruktör anlitas för att bedöma orsak, omfattning och passande åtgärd till noterad sprickbildning i granitgrundmurens fogar.



Utvändigt / Trappa



Trappan vid groventrén är motgjuten mot huset och har sprickor i konstruktionen.

En motgjuten trappa, som här även har en viss lutning mot huset, medför en risk att vatten tränger in i anslutande konstruktioner vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.

Vidare noterades att entrétrappan saknar fog och att vissa stenar är lösa. En behörig fackman bör kontaktas för åtgärd.



Utvändigt / Fasad



Rötskador och otätheter finns i fasadpanelen, som generellt bedöms vara i behov av underhåll.

Rötskador i fasaden, som främst förekommer på framsidan och kortsidor, är ett tecken på bristande fuktskydd/hög fuktpåverkan som även kan leda till fuktrelaterade skador i bakomliggande konstruktioner.

Det rekommenderas att fasadpanelen underhålls och målas samt att rötskadade panelbrädor byts ut. I samband med åtgärder rekommenderar vi att orsaken till skadorna utreds och att bakomliggande konstruktion kontrolleras för att bedöma eventuell förekomst och omfattning av följdskador.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Dörrar



Dörrar är i behov av målning/underhåll samt deformationer på dörrar förekommer.

Vidare noterades att tröskelbleck är otäta vid infästningar.

Dörrar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga. Otätheter vid plåtdetaljer medför en risk att vatten rinner in vilket i sin tur kan leda till fuktskador i kringliggande konstruktioner.



Utvändigt / Fönster



Fönster är i behov av målning/underhåll samt rötskador förekommer.

Vidare noterades otätheter vid fönsterbleckens infästningar, runt fönster samt att en handfull fönsterrutor har spruckit och saknas lokalt.

Fönsterbågar och fönsterkarmar där målningsbehov finns riskerar att få förvärrade fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga. Otätheter vid plåtdetaljer samt runt fönster medför en risk att vatten rinner in vilket i sin tur kan leda till fuktskador i kringliggande konstruktioner.

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll samt att rötskadade fönsterdetaljer byts ut. I samband med åtgärderna bör kringliggande konstruktion kontrolleras för att bedöma eventuell förekomst, omfattning och åtgärder av följskador.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Vissa stuprör är ej anslutna till markledning, lövsilar saknas, stuprör är skadat lokalt samt fals på stuprör är vänd mot fasad. På baksidan noterades även stopp i röret som avleder dagvatten.

Stuprör som avslutas intill huset (ovan mark) kan medföra en ökad fuktbelastning på grundmur/sockel som i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.

När det saknas lövsilar så finns det risk att det blir stopp i dagvattenledningen.



69814659



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Takterrass



Plåttaket bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd då bl.a. rostangrepp noterades.

Eftersom det låglutande plåttaket bedöms vara äldre kan det ha ett minskat motstånd mot vatteninträngning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador i underliggande konstruktioner.



Utvändigt / Tak



Yttertaken över groventrén, trapphuset och uterummet bedöms ha passerat sina tekniska livslängder och bedöms vara i behov av renovering.

Kontakta en takentreprenör då takbyten rekommenderas. I samband med åtgärder bör omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följskador.

Tak besiktigat via fönster från övre plan, anliggande steg och från mark.



Huvudbyggnadens yttertak bedöms vara äldre och har rostpåverkan och färgsläpp.

Eftersom husets taktäckning är äldre har det ett minskat motstånd mot vatteninträngning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på underliggande konstruktioner.

Vidare noterades att vindskivor är i behov av underhåll och mindre rötskador förekommer lokalt. Trädetaljer där målningsbehov finns riskerar att få förvärrade fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

Tak besiktigat via uppställd steg och från mark.



69814659



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Vind



På vinden uppmärksammades fuktfläckar på underlagstaket i området kring skorstenen som även saknar väderskydd.

För att utreda om dessa fuktfläckar är aktiva rekommenderas att kontakt tas med en takläggare för bedömning och eventuell åtgärd.

Vindsutrymmet saknar landgångar och säkert tillträde och har besiktigats från vindsluckan med viss begränsning.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när landgång monterats samt säkert tillträde har ordnats.



Utvändigt / Krypgrund



Krypgrunden, som bedöms finnas under uterummet, har ej besiktigats då tillträde till utrymmet saknas.

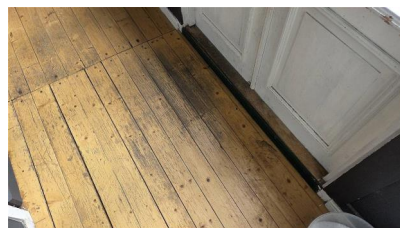
Uteluftsventilerade krypgrunder med bjälklag av organiskt material har ofta fuktskador, som kan resultera i mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) och i värsta fall rötskador.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när en inspektionslucka installerats.

Entréplan / Entré



Lättare svikt i golvet upplevdes vid tillträde.
Detta beror troligtvis på dimensioneringen av underliggande bjälklag.



Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

69814659



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Allrum



Rörslits för ny VVS dragning saknar vattentät botten.

En rörslits ska ha en vattentät botten och vara försedd med skvallerrör. När det saknas ökar risken för att ett läckage inte upptäcks i tid. Det kan leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner.



Entréplan / Matsal



Inget att notera.

Entréplan / Kök



Äldre läckage vid kyl/frys noterades. Vid fuktindikering vid kyl/frys noterades inga avvikelser.

Brister noterades så som att fuktskydd saknas i båda diskbänksskåpen och under kyl/frys. Fuktskydden under och upphängning av avloppslangar till diskmaskinen och tvättmaskinen har brister samt kranen vid vedspisen droppar.

Vi rekommenderar skadeförebyggande åtgärder så som att montera fuktskydd erforderligt i kök samt en vidare undersökning vid kyl/frys där kringliggande konstruktion kontrolleras för eventuella följdskador. Aktuellt försäkringsbolag för byggnaden bör även kontaktas för bedömning om skadan är ersättningsbar eller ej.



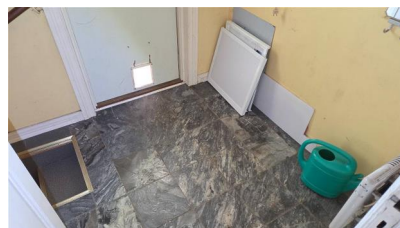
Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Groventré



Klinker har släppt från underlaget ("Bom").

Felet som uppstått är att vidhäftningen mellan klinker och underlag har upphört. Sk "bom/ bomljud". Vid punktbelastning kan plattor spricka.



69814659

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Uterum



Brister noterades såsom att golvmattan vid altandörren har släppt från underlaget, missfärgningar på insidan av yttervägg, fuktfläckar på fönsterbrädor samt färgsläpp på fönstersmygar.

Missfärgningar och fuktfläckar kan ha flera orsaker, exempelvis kondensbildning mot kalla ytor till följd av otillräcklig uppvärmning och/eller bristfällig ventilation.

För att fastställa orsak, omfattning och lämpliga åtgärder rekommenderas en byggnadsteknisk utredning.

Vid stickprovsvis utförd fuktindikering i utrymmet noterades inga avvikande värden.



Entréplan / Trapphus

Utrymmet är isolerat och synliga brädor på väggar bedöms vara en del av fasadbeklädnaden.

Fuktfläckar noterades generellt i utrymmet och vid stickprovsmässig fuktmätning noterades fuktvärden över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt, FK > 17% lokalt.

Se avsnitt "Utvändigt/fasad" samt "Utvändigt/Tak"



Övre plan / Hall



Golv är ojämna/lutar.



Försäkringsbesiktning

Övre plan / Sovrum 2



Pluggat avlopp finns i utrymmet.



Övre plan / Förråd/Sidovind



Inget att notera.

Övre plan / Badrum/Wc

Funktionskontroll av eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades felkoppling.

Se avsnitt "Hela huset / Allmänt"

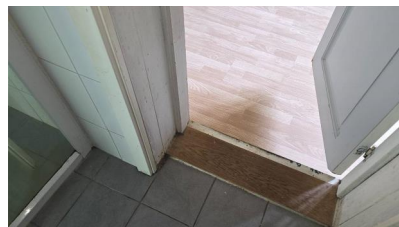


Våutrymmet har äldre yt-/tätskikt.

Brister noterades såsom sprickor i kakel/klinker och brister vid anslutning av tätskikt vid dörr, tröskel och fönster. Vidare kunde anslutning till golvbrunnar inte bedömas då en är placerad under badkar samt klämringen i plats för dusch är dold av bruk.

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.

Vid fuktindikering på intilliggande golv och innerväggar i angränsande rum noterades inget avvikande.



69814659



Försäkringsbesiktning

Övre plan / Dusch/Toalett



Våutrymmet har äldre yt-/tätskikt och brister noterades såsom anslutningen av tätskikt vid tröskel/dörrsmyg, upphöjd golvsockel vid golvbrunn samt att golvbrunnsanslutningen är dold av bruk.

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.

Vidare noterades att rörslitsen i utrymmet saknar vattentät botten och skvallerrör.

När en rörslits saknar vattentät botten och skvallerrör ökar risken för att ett läckage inte upptäcks i tid. Det kan leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner.

Vid fuktindikering på intilliggande golv och innerväggar i angränsande rum noterades inget avvikande.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Övre plan / Sovrum 3



Inget att notera.



Övre plan / Sidovindar



Golv och väggar är delvis skymda av bohag. Det förekommer även sidovindar i byggnaden som saknar tillträde. Dessa har därför ej kunnat besiktigas i sin helhet.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när åtkomlig sidovind är tillgänglig samt lucka till ej åtkomliga utrymmet installerats och krypbart utrymme erhålls.

69814659



Försäkringsbesiktning

Övre plan / Sovrum 4



Inget att notera.



Övre plan / Sovrum 5



Inget att notera.

Källarplan / Pannrum



Gjutjärnsbrunnen är rostangripen och bör bytas ut vid en eventuell renovering.

Se avsnitt "Källarplan/Allmänt".

Källarplan / Vedförråd

Se avsnitt "Källarplan/Allmänt".

Källarplan / Förråd

Se avsnitt "Källarplan/Allmänt".

69814659



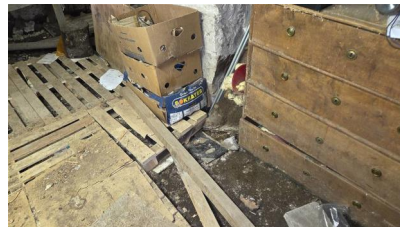
Försäkringsbesiktning

Källarplan / Allmänt



Grundläggningen är källare med delvis oisolerad betongplatta och delvis jordstampat golv, målad/putsad granitgrundmur och reglade innerväggar.

Vid tillträde till källarplanet noterades en avvikande lukt av mikrobiell karaktär och fritt vatten vid grundmur och golvvinkel. Allmänt i källaren noterades spår av träskadeinsekter och mikrobiell påväxt på innertaket. Delar av källaren med jordstampat golv är inrett med äldre lastpallar och tecken på inkommande vatten och lokala rötskador noterades även här.



Vid fuktmätning i trämaterial såsom innertak, lastpallar, liggande regel i innervägg och stolpar uppmättes fuktvärden över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt.

Fuktkvoter uppmättes till mellan 17,2 - 21,0 %.

Vi rekommenderar en vidare teknisk undersökning för att bedöma orsak, omfattning och passande åtgärder på källarplan. Det är viktigt att tänka på att denna rekommendation om fördjupad undersökning gäller hela källarplanet.

Hela huset / Allmänt



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades felkoppling i Badrum/Wc på övre plan, delar av husets elanläggning bedöms vara äldre samt jordade och ojordade eluttag som är monterade i samma utrymmen noterades.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.
Se avsnitt "Övre plan/Badrum/Wc "

Delar av husets rör- /avlopp- /värmeledningssystem bedöms vara äldre. Det behöver inte betyda att systemen har några allvarliga brister, men äldre system kan ha nedsatt funktion/brister på grund av sin ålder, vilket i värsta fall kan leda till skador på byggnaden.

Vi rekommenderar att en behörig fackman kontaktas för kontroll samt för att hjälpa er med eventuella åtgärder.

Observera att ingen besiktning av dessa system har ingått i uppdraget.



Golvknarr förekommer samt golv är ojämna/lutar generellt i byggnaden.

På övre plan är lutande golv mer påtagligt.

69814659



Försäkringsbesiktning

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Sara Renström
Namn

Borås
Kontor

2026-08-06
Datum

69814659



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 golvvärmslingor 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.

69814659



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.



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.

69814659

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.

69814659

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).

69814659

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	
Vårumstapet.....	15
Målning, väv.....	10

Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin,.....	10
tvättmaskin, spis etc.	

Tips!

Det bästa sättet att uppnå och förhoppningsvis förlänga den tekniska livslängden är att regelbundet underhålla ditt hus genom exempelvis kontroller, rengöring, service, målning och mindre reparationer.

Utvändigt

Tak

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

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

Fasad

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

Fönster / Dörrar

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

Dränering källaryttervägg

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

Har du frågor?

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

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 villa-försäkringar 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.

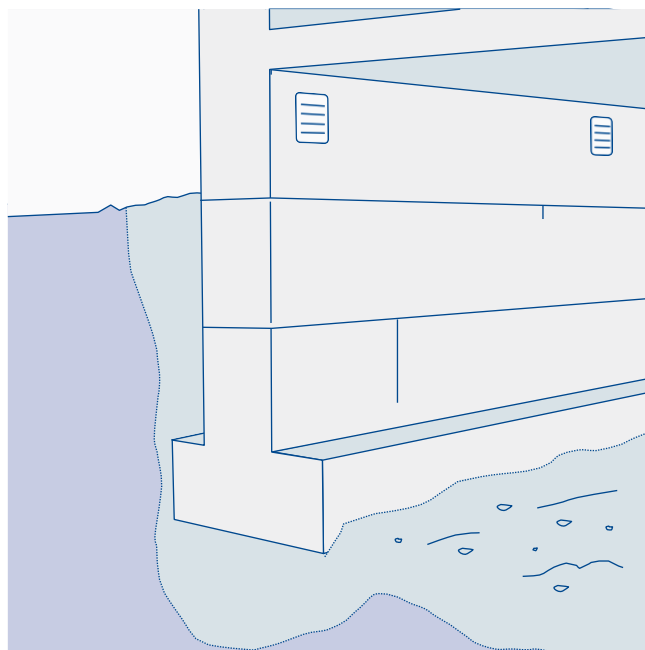
Därefter byggdes mestadels andra typer av grunder, men på 1970-talet började man åter bygga torpargrunder, som numera kallas uteluftsventilerade krypgrunder.

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.