

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Mark Linnéan 19	
Fastighetsadress: Andra Vallåsgatan 8	
Postnummer: 511 58	Ort: Kinna

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2025-02-04	Protokollnummer: 68810502
Temperatur: 0 °C	Väderlek: Mulet
Tekniker: Andreas Olla	
E-post: andreas.olla@anticimex.se	
Kontor: Borås	
Närvarande: Fastighetsägare	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Detta pampiga och unika hus är byggt i början på 70-talet och bedöms vara i relativt bra skick sett till ålder och hustyp. Nuvarande fastighetsägare har under sin tid i huset låtit utföra flertalet renovering och arbeten vilket bidrar till att huset känns påkostat och välvårdat. Tex. har källarens ursprungliga riskkonstruktioner rivits ut och ersätts med fuktsäkra och moderna alternativ. Anmärkningar som noterades vid besiktningen handlar till större delen om tidstypiska och åldersrelaterades brister vilket ses som helt förväntat och till stor del i linje med vad man kan förvänta sig.

Hade jag själv köpt huset hade jag övervägt att ta bort de rötskyddbehandlade material som sannolikt finns i de reglade väggkonstruktioner/fönsterpartier där lukt noteras. Då vissa isolerglas som är äldre fått missfärgningar/kondens mellan glasen kommer behöva byts, ses det som ett bra tillfälle att byta dessa glas/fönster i samband med översyn av väggpartierna.

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

68810502



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: 1972	Fönster: 2 & 3-glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Mekanisk frånluft (F)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan med suterrängkällare	Värmesystem: Bergvärmepump med vattenburna radiatorer samt vattenburen golvvärme i flera av rummen på suterrängplan
Taktyp, takbeläggning: Platt tak omgiven med plåtbeklädd taksarg med flera breddavlopp, papp på underlagstak av råspont med takbrunn anslutet mot invändigt dragen dagvattenledning	Grundkonstruktion: Suterrängkällare med grundmurar av lättklinkerblock och oisolerad platta på mark. Tvättstugan, badrum och entréhall har golvkonstruktion av EPS-betong och flytspackel med golvvärme. Golv i sovrum, allrum och hobbyrum har försetts undertryckventilerade golvkonstruktioner bestående av luftspaltsbildande matta som klätts med flytande laminat/parkett golv som kopplats mot egen undertrycksfläkt eller huset mekaniska frånluftsystem. Vissa av de motfyllda grundmurarna har klätts med utreglade väggkonstruktioner av stålreglar, OSB-skivor och gipsskivor. Övriga ytskikt består av puts, betonggolv och kakel/klinkers.
Stomme, material: Prefabricerade betongelement och gjutet betongbjälklag. Väggbartier vid fönster/dörrpartier har byggts med träreglar.	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt anlagd i sluttning
Fasad: Sjöstensbeklädda betongelement och liggande träpanel	Garage: Fristående dubbelt garage

Övrigt:

68810502



Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av uppgifter och handlingar

1981: Byggs garaget:

- Köket uppskattas ha renoverats vid slutet på 90-talet/början på 00-talet.

~2000: Ersattes tidigare panna mot en ny bergvärmepump.

~2002: Renoverades badrummet och tvättstugan på övre plan. Samma år byttes fönster i sovrum 2.

2006: Förvärvades huset av nuvarande fastighetsägare.

Samma år renoverade ytskikt på övre plan med bl.a. nytt parkettgolv. I samband med detta byggdes den ursprungliga poolen igen samt att utrymmet försågs med ny radiator. Arbetet utfördes av bl.a. Rune Carlsson Måleri.

2007: Dränerades alla motfyllda grundmurar (ej framsidan) med utvändig isolering av cellplast och Platon-mattor. Arbetet utfördes av Geab. Samma år byggdes en ny altan.

2007/2008: Kläddes delar av baksidans fasad med träpanel efter att fuktgenomslag noterades på insidan av den nydränerade grundmuren. Arbetet utfördes av BA. Bygg.

2008: Renoverades yttertak med ny papp och nya krönbeslag. Arbetet utfördes av Viskadalens plåt och papptak. Samma år monterades ny altandörr i sovrum 2.

2009/2010: Utfördes en större renovering av suterrängplanet där bl.a. följande arbeten utfördes:

- Ursprungliga påbyggda golvkonstruktioner revs ut då en avvikande lukt noterats. I rum med uppreglade golv bilades ingjutna spikreglar bort och en ny golvkonstruktion av EPS-betong och flytspackel byggdes upp innehållande vattenburen golvvärme. I rum med flytande golv av leca-kulor byggdes undertryckventilerad golvkonstruktion med platon-mattor och flytande parkettgolv. Allrummets golvkonstruktion kopplades mot egen fläkt medan övriga golv anslöts till det befintliga ventilationssystemet.

- Badrummet på entréplanet renoverades.

- Tvättstugan renoverades, där bl.a. avloppet byttes ut då golvbrunn flyttades.

- En vägg restes mot tvättstugan för att skapa ett hobbyrum

- Nya utreglade väggkonstruktioner byggdes med stålreglar, OSB-skivor och gipsskivor.

Arbetet utfördes av Geab, Player & fors, Max Rör, BA Bygg m.fl.

- husets takmonterade fläktaggregat byttes ut och en varvtalsregulator installerades i pannrummet. Arbetet utfördes av Åkersta Plåt

2011: Byttes bänkskivor och kakel i köket.

~2012: Byggs ett nytt skärmtak med kanalplastschivor utanför sovrum 2.

2013: Glasades uteplatsen in med nya skjutglaspartier.

2018: Byttes skjutglaspartiet i vardagsrummet. Arbetet utfördes av Bjelkenfors Bygg. I samband med detta byttes trall på altanen.

2019: Upptäcktes ett mindre läckage intill takfönster i tvättstugan på övre plan varpå takfönstret togs bort och taket byggdes igen och tätades med ny papp. Arbetet utfördes av Viskadalens plåt och papptak.

El: Inga större förändringar. Jordfelsbrytare finns vid båda elcentralerna.

VA: Inga större förändringar mer än att tvättstugan försetts med nytt avlopp och golvbrunn i samband med renovering av källargolv.

Ventilation: Ursprungligt ventilationssystem för poolen har monterats ner. Badrummet på entréplan ventileras med fuktstyrd våtrumsfläkt. Nytt fläktaggregat går att varvtalreglera.

Eldstad: Det finns en öppen spis i Tv-rummet på övre plan. Sotning har utförts regelbundet. Det är oklart när senaste brandskyddkontrollen utförts. Enligt fastighetsägaren noterades inga anmärkningar.

Radon: Ingen info

Kända fel och brister:

- Det finns en avvikande lukt intill fönsterparti på överplan.

- Det finns puts/färgsläpp på grundmuren från tidigare läckage genom fasaden.

- Undertryckfläkt i pannrummet har missljud.

- Det utvändiga vattenutkastaren mot garaget är urkopplad.

Uppgiftsinsamlingen lämnades muntligen av fastighetsägaren vid besiktningsstillfället och kompletterades med datumkoder och observationer som noterades under besiktningsstillfället.

68810502

Försäkringsbesiktning

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

Utvändigt / Markförhållanden



Mindre del av marken lutar lokalt mot huset.

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



Utvändigt / Sockel



Mindre del av källarens utvändiga fuktskydd ligger synligt ovan mark.

Detta bedöms inte ha lett till skador då ovanliggande panel överlappar fuktskyddet.

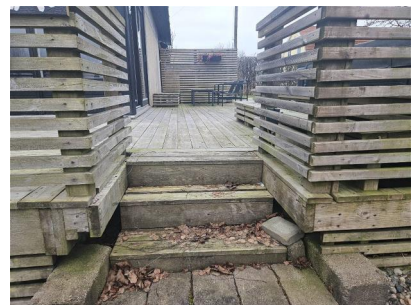
För att undvika att fuktskyddet åldras i förtid eller skadas bör man se över att täcka anslutningen med lämpligt material eller återmontera fuktskyddet under marknivån.



Utvändigt / Altan



Delar av trallen och räcket är i behov av tvätt/underhåll samt att vissa delar av altanen är ojämn.



68810502



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fasad



Vissa delar av fasadpanelen med träpanel har mindre färgsläpp och torrsprickor. Vidare noterades att fasadpanelen vid baksidan avslutas närmre marken än vad som rekommenderas.

Detta medför en ökad risk för att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

Se även "Hela huset - Allmänt"



Vid fasaden av betongelement noterades inga brister.

Utvändigt / Dörrar



Entrédörr på baksidan i behov av underhåll.

Utvändigt / Uterum



Uterummets skärmtak saknar vindskivebeslag samt att vindskivan är i behov av målning/underhåll.

Detta ökar risken för fuktrelaterade skador på vindskivan och underliggande träkonstruktioner.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fönster



Flera av husets fönster har äldre isolerglas varvid ett mindre antal av dem har punkterats då det förekommer missfärgningar och spår av kondens mellan glasen.

När isolerglas åldras kan tätningen mellan glasen försämrats, varpå kondens/missfärgningar kan uppstå mellan glasen. Även om detta inte kan leda till följdskador innebär detta att missfärgningarna inte går att torka/tvättas bort.

Kontakta en fönsterentreprenör för att kontrollera husets fönster för att bedömma omfattningen av ett glas/fönsterbyte.



Vidare noterades att vissa fönster har färgsläpp och torrsprickor.

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 / Skärmtak



Vid skärmtaket på entrésidan noterades att reglar som takplåten är skruvad i är fuktskadade vid ändträ då vatten ser ut att rinna fel väg då lutningen är lägre än vad som rekommenderas.

Kontakta en snickare/takläggare för att byta ut de skadade reglarna och i samband med detta anpassa taket och takavvattningen på ett bättre sätt för att undvika läckage och att kringliggande konstruktioner fuktas upp.



68810502



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak



Yttertaket besiktigades 2025-02-10 då taket till stor del var täckt med snö och is vid det ursprungliga besiktningstillfället.

Då taket gick att beträda kunde hela takets yta besiktigas.

Uppviket vid en frånluftlufthuvorna inte överlappas av plåtarbete. samt att pappens ytskikt har mindre sprickbildningar på insidan av sargen vänd mot söder.

Då uppviket inte överlappas vid den berörda genomföringen kan detta öka risken för läckage om pappen släpper med tiden eller vid höga temperaturer. Sprickorna bedöms i nuläget inte utgöra någon risk för läckage eller skador, på sikt ökar risken dock för att pappen brister vid de berörda punkterna.

Observera att denna typ av tak kräver en regelbundet rengörings rutin för den takbrunn som finns på taket för att undvika eventuell stopp. Breddavlopp finns dock för att minska risken för tryckskador om stopp uppstår.



Utvändigt / Vind

Besiktigsbart vindsutrymme finns inte då takkonstruktionen byggt med s.k. parallelltak.

Hela huset / Allmänt



På suterrängplan noterades att det förekommer blå lättbetong i vissa av de murade mellanväggar.

Då denna typ av lättbetong ofta kan vara radonhaltig rekommenderas att en långtidsmätning utförs för att säkerställa eventuellt årsmedelvärde.

Vidare noterades att vissa av husets vistelserum inte har några friskluftventiler och vid sovrum 1 på övre plan noterades kondens på insidan av utrymmet fönsterglas.

Detta talar för att husets ventilation kan vara nedsatt eller försämrad varpå en ventilationsentreprenör bör kontaktats för att kontrollera husets ventilation.



68810502



Försäkringsbesiktning

Suterrängplan / Allmänt



Vid kontroll av de utreglade väggkonstruktioner som finns i vissa av utrymmen på suterrängplan noterades väggarna byggts med stålreglar och gipsskivor utan isolering. Vissa av väggarna har även försetts med OSB-skivor.

Genom fotografering och luktkontroll vid inspektionslucka i sovrummet och ventil i förrådet noterades inga avvikande lukter eller mikrobiella skador. Fuktmätning har inte kunnat utföras då mätbara material saknas.

Utreglade väggkonstruktioner riskerar att kunna drabbas av fuktelaterade skador av naturlig fuktvandring eller om det uppstår brister eller skador i källarens utvändiga fuktskydd. Då gipsskivorna som är kartongklädda och OSB-skivor är träbasera (organiska material) kan mikrobiell påväxt och lukt uppstå på väggarnas baksida.



De påbyggda golvkonstruktioner som finns på suterrängplan har byggts på luftspaltsbildade matta med undertryckventilerande fläktar.

Detta ses som en fuktsäker konstruktion så länge fläktarna hålls i drift och filter i golvsocklar byts/rengörs enligt rekommenderad intervall.

Vid kontroll av golven intill de springor och tröskor som finns noterades att golven lagts enligt de anvisningar som finns då det syns spår av tätningstejp.

Suterrängplan / Entréhall



Inget övrigt att notera.

Suterrängplan / Badrum



Brunnsmanschetten sticker ut under golvbrunnens klämring samt att det mindre/lokala lågpunkter i golvfallet. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Detta medför en öka risk för att golvbrunnsanslutningen inte håller tätt vid t.ex. stopp i golvbrunnen, vilket då skulle kunna leda till fuktelaterade skador i kringliggande konstruktioner. Lågpunkter bedöms inte kunna leda till skador, dock finns viss risk för missfärgningar i form av kalkavlagringar.

För att minska risken för skador bör man se till att vattenlåset rengörs regelbundet för att undvika eventuella stopp.



68810502

Försäkringsbesiktning

Suterrängplan / Sovrum



Inget övrigt att notera.

Suterrängplan / Hobbyrum



Inget att notera.

Suterrängplan / Matkällare



Inget att notera.

Suterrängplan / Förråd



Längs med utrymmets grundmurar noterades puts/färgsläpp som bedöms som äldre och ska enligt fastighetsägaren skett vid tiden innan husets dränerades om och fasaden kläddes med panel. Vid fuktindikering noterades inga förhöjda indikationer.

Suterrängplan / Tvättstuga



Utrymmets golvbrunn är placerade för nära vägg och golvfallet upplevs som plant.

Avstånden till väggen medför att brunnsmanschetten inte kunnat monteras på korrekt sätt, vilket kan medför en viss risk för skador om anslutningen inte håller tätt.

För att minska risken för skador bör man se till att golvbrunnens vattenlås rengörs regelbundet. Förslagsvis kan även sparksockel framför brunnen tas bort för att lättare upptäcka eventuell stopp eller läckage.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Suterrängplan / Groventré/Allrum



Inget att notera.

68810502



Försäkringsbesiktning

Suterrängplan / Pannrum



Utrymmets golvbrunn är äldre och rostangripen, varpå man bör överväga att byta ut den i samband med framtida renovering för att förenkla rengöring av vattenlås och undvika att den rostar sönder.

Vidare noterades att undertryckfläkt till golven har missljud i fläktlagret samt att fläktens utlopp har släppt från ventilen.

Förslagsvis bör fläkten alternativt fläktlager bytas ut varpå man i samband med detta se till att utloppet återmonteras så att luft strömmar ut på korrekt sätt.



Övre plan / Allmänt



I anslutning till vissa fönsterpartier på övre plan och i springa vid golvet i luckan till poolen noterades en avvikande lukt av kemisk karaktär. Detta talar för att det med stor sannolikhet kan finnas rötskyddsbehandlat virke i de reglade väggkonstruktionerna som luktar och finns omkring fönsterpartierna som klätts med liggande träpanel.

För att säkerställa luktsens orsak och omfattning och kunna bedöma en lämpligt åtgärd rekommenderas en vidare byggnadsteknisk utredning.



Övre plan / Kök



Det finns inget fuktskydd under vitvaror eller 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 svänggradien vid köksbladarens pip inte är begränsad till dishon samt att diskmaskinens tömningsslang bör förankras.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

68810502



Försäkringsbesiktning

Övre plan / Hall/passage



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 1



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 3



Inget att notera.

Övre plan / Vardagsrum



Vid fuktkontroll av regelstomme som byggts för att täcka den ursprungliga poolen (nås via lucka i golvet) uppmättes fuktkvoten till 8–12%, vilket är relativt långt under gränsvärdet för mikrobiell påväxt.

Det låga fuktvärdet talar för att poolens tätskikt skyddar regelverket från naturlig fuktvandring och att risken för skador ses som ringa.

I vardagsrummet noterades inga brister.



Övre plan / Tv-rum



Inget att notera.

Övre plan / Toalett



Inget att notera.

68810502



Försäkringsbesiktning

Övre plan / Badrum



Utrymmet är av äldre standard där golvbrunnen i duschen inte är utbytt i samband med renovering varpå den är äldre och rostangripen. Vidare noterades bl.a. att golvfallet utanför duschzonen är plant, det finns ingen brunn under badkaret.

Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Detta medför en ökad risk för att utrymmet yt/tätskikt och golvbrunn inte håller tätt, vilket kan leda till fuktrelaterade skador i kringliggande konstruktioner.

Vid framtida renovering är det viktigt att golvbrunnarna byts ut och att utrymmet anpassas efter gällande branchregler.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Övre plan / Bastu



Inget att notera.

Övre plan / Tvättstuga



Utrymmet är av äldre standard där brunnen som är rostangripen inte har någon ansluten klämring eller brunnsmanschett. Vid springor intill dörrfoder noterades även att det finns brister i utfört tätskiktarbete.

Detta ökar risk för fuktrelaterade skador vid eventuella läckage om golvet vattenbegjuts.

Tills att utrymmet renoveras bör man säkerställa att golvbrunnens vattenlås rengörs regelbundet om tvättmaskinen används kontinuerligt.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

68810502



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Garage (uppvärmt)

Byggnadsår: 1981	Fönster: 3- glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Fristående dubbelgarage, 1-plan	Värmesystem: garaget är ej uppvärmt, dock finns direktverkande konvektorelement
Taktyp, takbeläggning: Platt tak med kringliggande plåtbeklädd taksarg, Gummiduk täckt med stenkross/singel och takbrunnar.	Grundkonstruktion: Oisolerad betongplatta på mark
Stomme, material: Lättklinkerblock	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt i sluttning
Fasad: Puts på murad stomme	Garage:

Övrigt:

68810502



Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

1981: byggde garaget.

2006: Monterades nya garageportar.

~2012: Dränerades garaget där de motfyllda grundmurarna kläddes med utvändig isolering av cellplast och platonmattor. Arbetet utfördes i egen regi.

2021: Installerades elbilsladdaren i garaget. I samband med detta byttes dörren vid sidan av garageportarna.

Kända fel och brister:

-Det finns riklig påväxt av mossor på taket.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Delar av marken lutar mot garaget och den utvändiga trappan är vidbyggt mot grundmuren.

Detta medför en ökad fuktbelastning för garagets grundläggning med risk för fuktgenomslag.

Utvändigt / Sockel/fasad



Sockel och fasadpanelen är i behov av målning/underhåll.

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

Vidare noterades att foder mellan garageportarna är rötskadat och behöver byta ut.



Utvändigt / Fönster

Vissa fönsterglas är punkterade och behöver bytas ut samt att det förekommer färgsläpp och torrsprickor på karm/båge (Se förklaring "Utvändigt - Fönster") vid huvudbyggnad,

Utvändigt / Garageportar



Inget att notera.

68810502



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Dörr



Tröskel ligger relativt lågt och det finns inget tröskelbleck.

Då kringliggande konstruktioner är byggda med murade material och golvnivå ligger högre än marken utanför anses detta inte kunna leda till skador.

Utvändigt / Stuprör



Inget att notera.

Utvändigt / Tak



Garagetaket besiktigades från kringliggande mark.

Även om taket gummiduk har täkts av singel bedöms taket ha uppnått sin tekniska livslängd sett till att gummiduken är från tiden då garaget byggdes. Vidare noterades att det finns kraftig påväxt av mossor och att det förekommer färgsläpp på plåtarbeten.

Från gargets insida noterades inga tecken på otätheter eller läckage.

Kontaktat en takläggare för att kontrollera och renovera taket.



Invändigt / Allmänt



I utrymmet finns ett äldre 3-fasuttag i metall

Då denna typ av uttag inte längre är tillåtna sett till risken för personskador bör en elektriker kontaktas för att ta bort eller bytas ut uttaget.



68810502



Försäkringsbesiktning

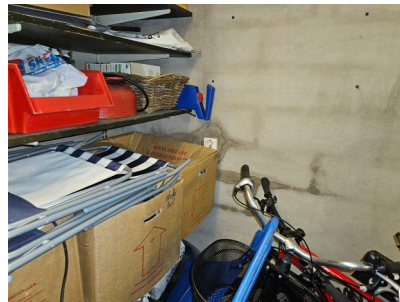


På vissa ställen noterades missfärgningar på de motfyllda grundmurarna. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser varpå missfärgningar bedöms som äldre och sannolikt orsakats vid tiden innan garaget dränerades om.

Vid innertaket noterades mindre missfärgningar av mikrobiell påväxt. Trots den aktuella årstiden och att garaget inte var uppvärmt noterades inga förhöjda indikationer vid fuktindikering.

Detta talar för att påväxten skett vid tidigare tillfälle och sannolik orsakats av en tillfällig hög fuktbelastning, tex en blöt bruksbil.

Ska garaget brukas för förvaring av pendlarbil bör klimatet och ventilationen förbättras för att undvika fortsatt påväxts. Tillförs inga fukttillskott bedöms påväxten inte kunna förvärras eller leda till skador.



Med vänliga hälsningar
Anticimex

Andreas Olla
Namn

Borås
Kontor

2025-02-12
Datum

68810502



Försäkringsbesiktning

Vad man kan förvänta sig av ett hus

Ett hus kräver kontinuerligt underhåll, då alla byggnadsdelar 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 källaryttersvägg 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

Anlöppta/Anlöpnig	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
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 golvschivor 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.
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 form 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.
Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Inngolvet 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.

68810502



Försäkringsbesiktning

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.

68810502



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.

68810502

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, mätningar, provtryckning och liknande som inte anges under rubriken Besiktningens omfattning ovan.
- Radonmätning, kontroll av förekomst av asbest, 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.
- Anmärkning på bagatellartade förhållanden.
- Noteringar om estetiska eller arkitektoniska förhållanden som inte påverkar byggnadens funktion eller nyttjandet av byggnaden.
- 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 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.

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.

68810502

Försäkringsbesiktning

Ansvar

För att protokollet ska få användas i annat syfte eller av en annan person, än vad som framgår under rubrikerna Syfte och Vem har rätt till besiktningsprotokollet, så måste Anticimex godkänna detta skriftligen. I annat fall tar Anticimex inget ansvar för protokollets innehåll. Om uppdragsgivaren eller annan som har rätt till besiktningsprotokollet menar att annan information framkommit muntligen än vad som framgår av besiktningsprotokollet så ska personen i fråga omedelbart vid mottagandet av protokollet begära skriftlig komplettering. Sådan begäran om komplettering ska ske skriftligen till Anticimex. Begärs inte en sådan komplettering så kan inte uppdraget reklameras med hänvisning till den muntliga informationen.

Om Dolda Fel-Försäkringen inte tecknas och försäljning inte fullföljs med Fastighetsbyrån ansvarar Anticimex för innehållet i besiktningsprotokollet i enlighet med villkor som levereras separat i samband med fakturering av uppdraget, och under förutsättning att besiktningsuppdraget betalats. För villkor se även www.anticimex.se "Anticimex Överlåtelsebesiktning Nivå 2".

Reklamationer

Vid missnöje med Anticimex AB (nedan Anticimex) utförande av uppdraget eller anmärkning mot Anticimex i övrigt så ska skriftlig reklamation göras till det Anticimexkontor som utfört uppdraget. Reklamationen ska göras snarast möjligt efter att felet upptäcktes eller borde ha upptäckts, reklamation ska i alla händelser ske senast inom tre år från besiktningstillfället. Om reklamation inte görs enligt ovan så får inte eventuella fel göras gällande. Anticimex ansvar är under alla förhållanden begränsat till 1 000 000 kronor för det här besiktningsuppdraget. Anticimex friskriver sig för samtliga skador och krav understigande 10 000 kronor. Om säljaren är uppdragsgivare kan köparen reklamera besiktningen och Anticimex tar samma ansvar mot denna som om köparen själv varit uppdragsgivare.

Besiktningsprotokoll och tecknande av försäkring

För att kunna teckna försäkringen får protokollet vid köpekontraktets undertecknande inte vara äldre än 12 månader. Efter 12 månader krävs att en ombesiktning utförs. Ombesiktningen beställs hos lokalt Anticimexkontor och faktureras separat.

Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

I samband med uppdraget behandlar Anticimex personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar främst in uppgifterna från din mäklare i samband med köp eller försäljning av fastighet, lägenhet eller byggnad. Vi kan också komma att samla in uppgifter direkt från dig.

De uppgifter vi behandlar är namn-, adress- och kontaktuppgifter, personnummer och i vissa fall även uppgifter om vissa ekonomiska förhållanden, t.ex. om en kreditupplysning behöver tas. Om uppdraget beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra uppdraget. Vi samlar även in och behandlar uppgifter om fastigheter, byggnader, verksamheter och andra serviceobjekt.

Ändamålet med vår behandling är att vi ska kunna teckna, fullgöra och administrera avtal i syfte att tillhandahålla våra tjänster till dig. Dina personuppgifter används främst för att boka, genomföra och protokollföra uppdraget. Den rättsliga grunden för behandlingen är att fullgöra avtalet med dig. Dina uppgifter kan även behandlas för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser samt statistik, med grund i Anticimex berättigade intresse.

Uppgifterna vi samlar in är avsedda att i första hand användas av bolag inom Anticimex-gruppen, men personuppgifter kan komma att lämnas ut till andra företag, föreningar och organisationer som Anticimex-gruppen samarbetar med, exempelvis ditt försäkringsbolag, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag. I det fall uppdraget är kopplad till en överlåtelseförsäkring kan besiktningsprotokollet delas med både köparen och säljaren i affären, samt med presumtiva köpare. Dina personuppgifter sparas hos oss i 10 år, eller, om uppdraget kopplas till en försäkring, 10 år efter försäkringens upphörande.

Mer information om hur vi behandlar dina personuppgifter, dina rättigheter enligt dataskyddsförordningen och hur du utövar dem finner du på anticimex.se/integritetspolicy. Om du önskar kontakta oss med anledning av vår hantering av dina personuppgifter, ställa frågor eller lämna klagomål är du välkommen att kontakta oss på gdpr@anticimex.se, ringa till vår kundtjänst eller använda någon av de andra kontaktvägarna listade i vår integritetspolicy. Om du anser att vi behandlat dina uppgifter i strid med dataskyddsförordningen har du även rätt att inge klagomål till Integritetsskyddsmyndigheten (IMY).

68810502

