

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Lygnersvider 1:24	
Fastighetsadress: Torells Väg 2	
Postnummer: 511 69	Ort: Sättila

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2025-04-16	Protokollnummer: 68962502
Temperatur: 6 °C	Väderlek: Klart
Tekniker: Andreas Olla	
E-post: andreas.olla@anticimex.se	
Kontor: Borås	
Närvarande: Alfred Bertilsson - Fastighetsmäklare	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Detta hus är byggt 1972 och bedöms välvårdat och i bra skick. Anmärkningarna som noterades vid besiktningen upplevs till större delen som åldersrelaterade & tidstypiska, vilket är linje med vad man kan förvänta sig.

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 protokollen 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

68962502



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: 3-glas isolerfönster samt enstaka kopplat 2-glasfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdug (S) förstärkt med mekaniska våtrumsfläktar.
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan med källare	Värmesystem: Elpanna med vattenburna radiatorer vattenburen golvvärme större delen av källaren samt hall och badrum på entréplan.
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, Betongpannor med underlagstak av råspont, papp och läkt.	Grundkonstruktion: Källare med grundmurar av betonghålstén samt oisolerad platta på mark. Grundmurarna har försetts med påbyggda väggkonstruktioner av stålreglar, isolering av cellplast och gipsskivor samt att flera av innerväggarna klätts med gips och spikläkt. Golv i källarens sovrums och delar av nedre hall består av ett uppreglat golv på distanser med golvspånskivor, vattenburen golvvärme & laminat som passivt ventileras med ventiler och platonmatta. Golv i övriga utrymmen har uppförts med flytande cellplastskivor med vattenburen golvvärme med ytskikt av klinker eller laminat.
Stomme, material: Träregelstomme	Terrängförhållanden: Lätt sluttande trädgårdstomt
Fasad: Tegel och stående träpanel på gavelspetsarna	Garage: Vidbyggt garage med oisolerad platta på mark, där den ursprungliga stommen är murad med betonghålstén medan tillbyggnadsdelen har byggts med träregelstomme på förhöjda vägsocklar av lättklinkerblock. Takkonstruktionen är bestående av låglutande tak med klisterpapp var vid den ursprungliga delen omges av taksarg med invändig takbrunn.

Övrigt:

68962502

Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

1995: Förvärvade huset av nuvarande fastighetsägare. Samma år renoverade ytskikt på entréplan. I samband med detta revs mellanväggar för en mer öppen planlösning, vilket medför att vägg mot köket växlades av med balk och stolpar.

1998: Installerades braskaminen.

1999: Konverterade huset med vattenburet värmesystem och elpanna. Detta medförde att källaren renoverades där bl.a. tidigare uppreglat golv revs de nya golvkonstruktioner byggdes med vattenburen golvvärme. I samband detta isolerades källarytterväggarna från insidan med stålreglar, cellplast och gips. Renoveringen innebär även att duschen & toaletten renoverades och att tvättstugan flyttades. Arbetet utfördes i egen regi med hjälp av elektriker och rörläggare.

2007: Byttes majoriteten av husets fönster. Arbetet utfördes i egen regi

2009: Renoverade köket. Arbetet utfördes av Ullevi Bygg.

2011: Renoverade badrummet på entréplan. I samband med detta renoverade hallen som då försåg med vattenburen golvvärme. Arbetet utfördes i egen regi med hjälp av rörläggare & elektriker.

2014: Byggde garaget ut. I samband med detta riktades den ursprungliga delen av garagetaket.

2016: Byggdes ute rummet ovanpå befintlig altan.

2017: Renoverades yttertaket med nya råspont, papp, läkt pannor och plåtarbeten. Arbetet utfördes av Hansson och Karlsson

2020: Renoverades garagetakets med ny papp. Arbetet utfördes i egen regi.

El: Stora delar av husets elanläggning har setts över i samband med de renoveringar som utförts med bl.a. ny elcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Garaget har försetts med egen elcentral och elmätare efter tidigare verksamhet.

VA: Kommunalt vatten och avlopp. Mindre delar av husets rörsystem har bytts ut i samband med renovering av badrum.

Ventilation: Inga större förändringar.

Eldstad: Sotning har skett regelbundet vartannat år. Senaste brandskyddskontrollen utförde 2021 utan anmärkningar.

Radon: 1995–1996 utförde en långtidmätning där årsmedeltalet uppmättes till 140 Bq/m³, vilket är under gränsvärdet (200 Bq/m³). Observera att mätningen är äldre än 10 år, varpå en ny rekommenderas.

Kända fel och brister:

- Det finns torrspäckor vid ändträ på gavelspetsarnas panel.
- Garagetaket är sämre och har läkt, varpå Hanson och Karlsson är kontaktades för att renovera taket.
- Det finns gamla fuktfläckar på parkettgolvet i källarens allrum som orsakades för ca 10 år sedan och uppkom i samband med att lösöre och viker förvarats mot väggen.

Uppgiftsinsamlingen lämnades skriftligen då fastighetsägaren inte kunde närvara vid besiktningen samt kompletterades med uppgifter från tidigare besiktningens protokoll.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Det finns växter intill grund och på fasaden samt att marken lutar emot huset.

Detta innebär en ökad fuktbelastning mot grunden vilket i sin tur kan orsaka fuktskador i huset. Växternas och dess rötter kan även skada husets fasad och källarens utvändiga fuktskydd.

För att minska risken för skador bör man överväga att ta bort växterna intill grunden och på fasaden.



68962502



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Sockel



Delar av husets sockel i behov målning då det förekommer mindre/lokla färgsläpp.

Utvändigt / Fasad



Flera fasadstenar har släppt ovanför vissa fönster samt att fogarna vid fasadens utsatta sidor är slitna.

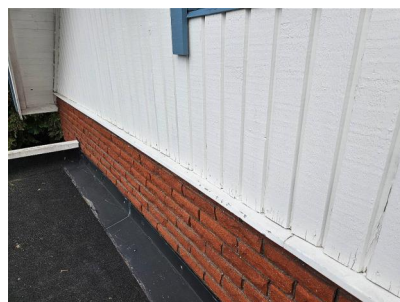
Kontakta murare för kontroll och lämplig åtgärd.



Fasadpanelen på gavelspetsarna är i behov av målning/underhåll samt att vissa av panelbrädorna ligger i direktkontakt med midjeplåten.

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

Se över möjligheten att kapa panelbrädorna på lämpligt sätt för att undvika att de ligger i direkt kontakt med plåten. Förslagsvis gör detta i samband med nästan målning.



Utvändigt / Dörrar



Entrédörren har inget tröskelbleck.

Även om detta bör finnas bedöm detta inte kunna leda till kritiska skador då entrédörren skyddas av ett överhängandes entrétak.



68962502



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Altaner



En av stolparna till altanen ligger i direkt kontakt med marken.

För att undvika fuktuppsug från marken bör stolpen kapas eller friläggas från markytan.



Utvändigt / Uterum



Uterumstaket bedöms vara underdimensionerat och sviktar. Vidare noterades en fuktfläck på insidan av vägg under fönsterparti samt att den utvändiga fasadpanelen har otätheter.

Kontakta en snickare för att kontrollera uterummet i sin helhet för bedömning av lämplig åtgärd.



Utvändigt / Fönster



Ensta fönster har färgsläpp och torrsprickor, var på de bör målas för att undvika fuktrelaterade skador.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Inget att notera.

68962502



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak



Yttertaket besiktigade från anliggande stege från framsidan, garagetaket och takstege.

Inget att notera.



Utvändigt / Vindsutrummen



Husetsnockvind har endast kunnat besiktigas från luckan då landgångar saknas och framkomligheten är begränsad. Vidare har ett av sidovindsutrymmena innanför sovrum 2 inte kunnat besiktigas då lucka saknas.



Av det som gick att se genoms vindsluckan noterades dock mikrobiell påväxt på underlagstaket.

I kombination med att det inte några friskluftventiler i husets vistelse rum är detta ett tecken på att vinden tillförs fukt inifrån bostaden. 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 uppvärmda vindsutrymmen för tips och råd.



Från de åtkomliga sidovindsutrymmen noterades att det förekommer flertalet äldre fuktfläckar som bedöms vara orsakade vid tiden yttertaket renoverades. Vid fuktmätning i området kring fläckarna uppgav inga förhöjda fuktvärden.

Även om dessa fläckar bedöms som äldre kan de med fördel markeras för att lättare kunna upptäcka eventuella nya läckage i framtiden.



68962502



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

Entréplan / Kök



Det finns inget fuktskydd diskbänksskåpet. Vidare noterades att diskmaskinen tömningsslang för förankras och att svängradien på köksblandarens pip inte är begränsad.

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

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Sovrum 2



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

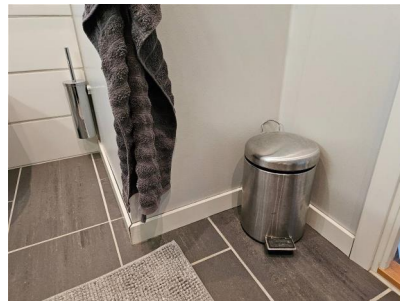
Entréplan / Badrum



Delar av utrymmet väggbeklädnad har försetts med ett målat tätskiktssystem där golvssocklar har fäst med spik genom det målade yt/tätskiktet samt att tätskiktet delvis sticker utan golvbrunnens kläring. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Detta kan innebära en ökad risk för att utrymmets tätskikt inte håller tätt vilket kan leda till fuktskador i kringliggande konstruktioner.

Vidare har inbyggd spolcistern till toalett ingen läckageindikering/skvallerrör, vilket medför en risk för att eventuella läckage inte kan upptäckas i tid.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Hela huset / Allmänt

Det finns inte några friskluftventiler i husets vistelserum samt att toaletten i källaren inte har någon frånluftsventilation. Detta medför att husets luftomsättning kan vara försämrad, vilken även kan vara orsak till en påväxt som noterades på husetnockvind, Se "Utvändigt - Vindsutrymmen".



Övre plan / Hall



Inget att notera.

Övre plan / Klädkammare



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

Övre plan / Sovrum 1



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 2



I utrymmet noterades att det förekommer en blandning mellan jordade och ojordade eluttag, vilket enligt elsäkerhetsverket inte är tillåtet. Vid stickprovskontroll av jordat eluttag noterades att inkopplad skyddsjord saknas.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.



Källarplan / Allmänt



Kontroll av källarens påbyggda golv och väggkonstruktioner utfördes genom befintlig provhål bakom golvsockel i utreglad källaryttersvägg i nedre hall under trappan.

Genom provhålet noterades att väggkonstruktionen byggts med stålreglar, isolering av cellplast och gipsskivor. I själva provhålet upplevdes ingen mikrobiell lukt. Vid luktkontroll vid golv/väggvinklar i samtliga av källarens utrymmen och de ventiler som finns i golvet noterades inga avvikande lukter.

Då golvkonstruktioner i källaren försetts med vattenburen golvvärme utförde ingen håltagning i golvkonstruktionerna.

I källare bör man undvika just organiska & täta material mot väggar och golv på grund av riskerna för just naturlig fuktvandring och mikrobiell påväxt, vilket sig kan resultera i fuktrelaterade skador samt att avvikande lukt uppstår.

Vidare är källarens utvändiga fuktskydd äldre.

Eftersom källarens utvändiga fuktskydd (dagvattensystem, dräneringssystem samt källaryttersväggarnas utvändiga fuktskydd) är äldre, så kan systemet ha nedsatt funktion. Detta ökar risken för invändiga fuktskador i källaren.

68962502



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Nedre hall



Inget övrigt att notera.

Källarplan / Sovrum



Inget övrigt att notera.

Källarplan / Dusch



Utrymmet är av äldre standard där bl.a. golvbrunnen är rostangripen.

Detta kan innebära en öka risk för att utrymmet tätskick inte håller tätt, vilket kan leda till fuktrelaterade skador i kringliggande konstruktioner.



Källarplan / Bastu



Inget övrigt att notera.

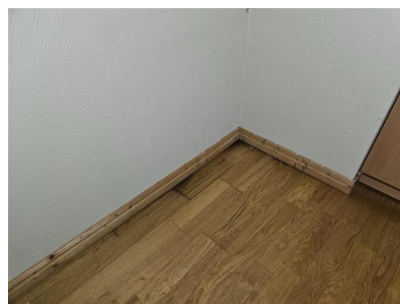
Källarplan / Allrum



Vid golvet noterades lokala fuktfläckar vid vägg och grundmuren som angränsar mot tvättstuga.

Enligt fastighetsägaren ska missfärgningarna vara äldre och ska ha uppstått i samband med att lösöre och virke förvarats direkt mot väggen.

Vid fuktindikering noterades inga förhöjda fuktindikationer samt att inga avvikande lukt noterades i det berörda området, vilket talar för att skadan har torkat ut.



68962502



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Tvättstuga



Utrymmets ytskikt är av äldre standard där väggar inte bedöms som våtrumsäkrade. Vidare noterades att rensluckan för stående avloppsstam inte är åtkomlig för rensning samt att golvbrunnen som saknar tätskikt är rostangripen. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Bristerna medför en ökad risk för fuktskador i händelse av eventuella läckage, stopp i avloppet eller om golvet vattenbegjuts.



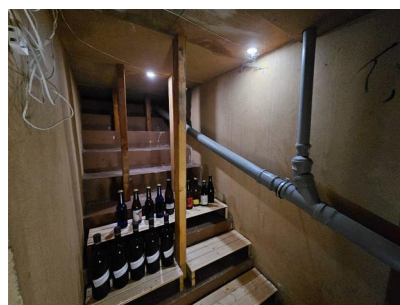
Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Källarplan / Vinkällare (FD trappa till garage)



Vid inträde till utrymmet noterades av avvikande/kemiskt lukt.

Då lukten orsak och omfattning inte gått att säkerställa rekommenderas en vidare teknisk undersökning.



Källarplan / Toalett

Utrymmet frånluftventilation är igenbyggd, Se "Allmänt - Hela huset" & "Utvändigt - Vindsutrymmen"

Annars inget övrigt att notera.

Källarplan / Matkällare



Inget övrigt att notera.

68962502



Försäkringsbesiktning

Garage / Utvändigt & invändigt



Från garaget utsida noterades bl.a. följande brister:

- Takläggningarna anses inte som fackmässigt utförda då det bl.a förekommer otätheter vid skarvar och takbrunnen på garaget ursprungliga takläggning.
- Underlagstaket upplevs ha mjuka partier som sviktar vid den ursprungliga delen.
- Det finns en spricka i tegelfasaden.
- Garageporten är i behov av underhåll.
- En panelbräda mot baksidan är skadad samt att taksargens panelbrädor är i behov av underhåll och har mindre rötskador.
- Stuprör avslutas intill grunden.

Vid kontroll av garaget grundläggning utfördes en håltagning i påreglad väggkonstruktion s mot garaget murade yttervägg. Genom håltagningen noterades att väggssylen för den påbyggda väggkonstruktionen rötskadad, varpå fuktmätning inte var möjligt. I provhålet noterades dock inga avvinkade luktar samt att trämaterialiet i provhålet upplevdes ha torkat.

Vidare noterades att vissa av garaget rörinstallationer bristfälligt förankrade samt att innertakets gipsskivor har ett område som bedöms vara fuktskadat.

Kontakta en snickare för att kontrollera de notera bristerna samt garaget i sin helt för bedömning av lämplig åtgärd.



Med vänliga hälsningar
Anticimex

Andreas Olla
Namn

Borås
Kontor

2025-04-22
Datum

68962502



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 källaryttervägg eller en dräneringsledning. Olika typer av fuktpåverkan är det vanligaste problemet. Fuktisolering och en dräneringsledning har en begränsad livslängd. En äldre dräneringsledning eller fuktisolering har normalt utsatts för sådant slitage att man kan förvänta sig att funktionen är nedsatt. En kryppgrund eller en vind utsätts för olika stora fuktbelastningar beroende på årstid, användning och geografi. Detsamma gäller konstruktioner på betongplatta, exempelvis golv i gillestugor.

Tätskiktet i ett våtrum kan vara utformat på olika sätt. Plastmattor på väggar och golv fungerar både som ytskikt och tätskikt. På plastmattor är det relativt enkelt att se om skador eller brister finns. Kakel och klinker fungerar som ytskikt i våtrum och tätskiktet finns under plattorna. Det går därför inte att göra en bedömning av skicket och tätheten hos materialet eller om det saknas tätskikt. Det är viktigt att tätskiktet är rätt monterat. Utföranden som inte är fackmässigt utfört drabbas ofta av skador.

Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

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 kryppbart (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. 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.

68962502



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.

68962502



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 uppdragsbekaftelsen 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 lukterrelaterade skador. Kontroll av konstruktion kan innebära att provhål behöver utföras.

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

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

68962502

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 provhåltagning i byggnaden.
- Att fastighetsägaren lämnar uppgifter om tidigare skador eller om misstanke finns om fukt, röta, mögel, skadeinsekter eller vattenskador. Fastighetsägaren ska också upplysa om andra omständigheter som kan ha betydelse för besiktningen.
- Att fastighetsägaren bereder Anticimex besiktningstekniker tillträde för undersökning av alla utrymmen i byggnaden och upplyser om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.
- Att fastighetsägaren noggrant efterföljer eventuella instruktioner som meddelas av Anticimex, exempelvis avseende tillhandahållande av godkända stegar, borttagande av lösöre och andra förberedelser för att möjliggöra besiktningen.

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.

68962502

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 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 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).

68962502



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.

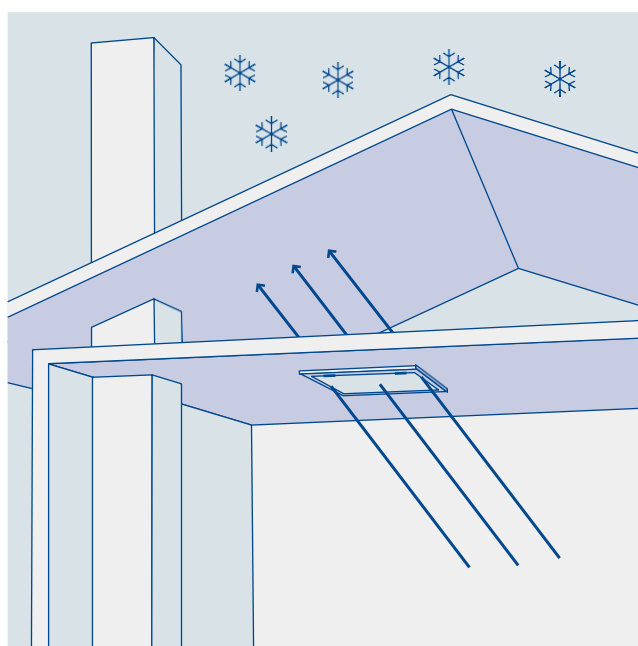
Kondens kan uppstå i välisolerade vindar

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.