

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Gullberg 13:82	
Fastighetsadress: Alfhilds Väg 6	
Postnummer: 511 58	Ort: Kinna

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2025-07-17	Protokollnummer: 69135498
Temperatur: 20 °C	Väderlek: Klart
Tekniker: Andreas Olla	
E-post: andreas.olla@anticimex.se	
Kontor: Borås	
Närvarande: Fastighetsägare	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Denna suterrängvilla är byggt 1989 och försåg med en relativt stor tillbyggnadsdelen i två plan vid 2015. Tillbyggnadsdelen insida har dock inte blivit helt färdigställd samt att det har uppmärksammat att de större fönsterpartierna anslutningar inte fungerar helt tillfredställande.

Husets ursprungliga yttertak är original och har underlagstak av plywoodskivor. Sett till att det endast påträffade ett lokalt läckage där en lagning och tätning inte se ut att vara särskilt omfattande eller tidskrävandes är det en god idé att ses över och åtgärda taket brister för att på så sätt kunna bruka taket några år till tills att en komplett takrenovering känns mer aktuell.

Som de flesta suterränghus med från 80-talet så finns det påbyggda golv & väggkonstruktioner på suterrängplanet. Då det idag är mer känt att man bör undvika täta & organiska material mot källarens golv och ytterväggar, är det därför av större prioritet att källarens riskkonstruktioner allt eftersom ersätts med fuktsäkra alternativ hellre än att huset dräneras om, även det utvändiga fuktskyddet till viss del bedöms som äldre. Tillbyggnadsdelens dränering och fuktskydd som fortfarande ligger exponerat bör dock åtgärdas och färdigställas men de dessa ligger synligt ses detta inte som ett särskilt omfattande jobb.

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

69135498



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.



Obesiktigad byggnadsdel

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



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1989	Fönster: 3- glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: 2015 byggdes tillbyggnadsdelen	Ventilation: Mekanisk frånluft (F) där badrummet på entréplan ventileras med hjälp av fuktstyrd våtrumsfläkt
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan med källare	Värmesystem: Bergvärmepump med vattenburna radiatorer och vattenburen golvvärme i tillbyggnadsdelen i källarens badrum. Badrummet på entréplan har elgolvvärme
Taktyp, takbeläggning: Valmat tak i vinkel, betongpannor med underlagstak av plywoodskivor där tillbyggnadsdelen har underlagstak av råspont, papp och läkt	Grundkonstruktion: Sutterängkällare med grundmurar av lättklinkerblock och oisolerad platta på mark och flytande golvkonstruktioner där samtliga grundmurar klätts med utreglade väggkonstruktioner. Golvbjälklaget i garaget består av formgjutet betongbjälklag. Tillbyggnadsdelen består av en platta på mark med underliggande isolering av cellplast och vattenburen golvvärme där grundmurar och väggar byggs med lättklinkerblock och stålbjälkar och profiler.
Stomme, material: Träregelstomme	Terrängförhållanden: Sluttande trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Garage finns i huset

Övrigt:

69135498



Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

2005: Installerades bergvärmepumpen.

2014–2015: Byggs tillbyggnadsdelen. Arbetet utfördes i egen regi med hjälp av Jens entreprenad.

~2018: Målades husets fasad.

2022: Förvärvades huset av nuvarande fastighetsägare (inom familjen)

Samma år renoverades badrummet på entréplanet. Arbetet utfördes av AMB Entreprenad AB. Våtrumsintyg finns. I samband med renoveringen av badrummet uppmärksammades ett stopp i avloppet som orsakade en översvämning i källarens tvättstuga och pannrum. Genom filmning och spoling uppmärksammades att rötter växt in i stamarna i marken varpå de grävdes upp och lagades.

2023: Byttes entrédörren.

El: Jordfelsbrytare finns till badrummen.

VA: Kommunalt vatten och avlopp.

Ventilation: Huset har mekaniskt frånluftventilation genom en takmonterad fläkt, Dock har kanalen i badrummet på entréplanet tagits bort och ersatts av en våtrumsfläkt som monterats vid vägg.

Eldstad: Det finns en braskamin i källaren. Sotning har utförts regelbundet och senaste brandskyddskontrollen utfördes 2025 utan anmärkningar.

Radon: Ingen info.

Kända fel och brister:

- Tillbyggnadsdelen är inte helt färdigställd.
- Det tränger in vatten/fukt under de stora fönsterpartierna i tillbyggnadsdelen.
- Spabadet går ej.
- Efter senaste servicen av bergvärmepumpen har filterservice behövs göras varje vecka.
- Diskmaskinen går och kylskåpet fungerar inte.
- Tvättmaskinen är trasig.

Uppgiftsinsamlingen lämnades muntligen av fastighetsägarna vid besiktningstillfället.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Delar av marken lutar mot huset samt installationen av dränering och dagvattenledningar är inte färdigställda och ligger delvis exponerade intill grunden på baksidan tillbyggnadsdel.

Detta kan innebära en ökad fuktbelastning för husets grundläggning, vilket kan resultera i fuktelaterade skador.



69135498

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Sockel



Det förekommer lokala puts & färgsläpp vid delar av sockeln, vilket medför en ökad fuktbelastning genom sämre vattenavvisande förmåga som kan innebära fortsatt puts/färgsläpp i större omfattning.

Mindre de av källarens utvändiga fuktskydd ligger exponerat ovanmark vid nordvästra hörnet.

Risk finns att det utvändiga fuktskyddet skadas och funktionen försämras.



Utvändigt / Altan



Altanen på baksidan saknar räcke samt att stommen som är tillverkad av stål har rostangrepp.

Avsaknaden av räcker innebär risk för fallskador medan rostangreppen på stål kan leda till att stomme skadas och försvagas.

Förslagsvis ses altanen över och färdigställs i samband med kontroll och översyns av tillbyggnadsdelens fönster/skjutglaspartier.



Utvändigt / Fasad



Inget att notera.

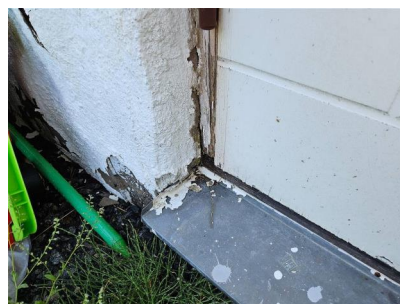
Utvändigt / Fönster & Dörrar



Källardörren är i sämre skick då karmen har mindre rötskador och nedre delen på dörrbladet är fuktskadat.

Vidare noterades att fönster och skjutglaspartierna är otäta och att plåtarbeten inte är korrekt utförda varpå det finns spår av att vattning träng in kring partierna på båda våningarna.

Kontakta en snickare för att byta ut källardörren och kontrollera fönster och skjutglaspartierna i tillbyggnadsdelen efter lämplig åtgärd. I samband med detta bör kringliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella följdskador.



69135498



Försäkringsbesiktning



- Vissa av husets fönster och garageporten är i behov av underhåll.
- Vissa fönsterbleck har otätheter vid infästning samt att enstaka fönsterbleck ha bakfall.
- De ursprungliga fönsterna har äldre isolerglas.

Detta ökar risken för fuktrelaterade skador på grund av sämre vattenavvisande förmåga, medan äldre isolerglas löper ökad risk för att drabbas av kondens/missfärgningar mellan glasen.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Fals på stuprör vänd mot fasad.

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

Vidare noterades att hängrännor är äldre och att det förekommer färgsläpp och ytliga rostangrepp varpå de bör bytas ut i samband med framtida takrenovering. Tills de byts är bör hängrännorna göras rens.



Utvändigt / Tak

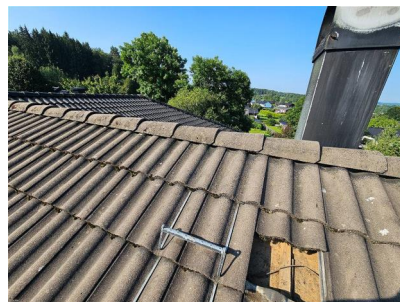


Yttertakets besiktigade från marken, anliggande steg från entrésidan, taksteg och viss beträdning av takpannorna vidnock.

Den ursprungliga delen av yttertakets bedöms som äldre och har underlagstak av plywoodskivor utan yttre täckning av papp. Vidare noterades bl.a. att tillbyggnadsdelen inte ser ut att ha några fotplåtar, den ursprungliga delen har ingen nocktätning samt att det finns pannor vid rännal och de valmade nockpannorna som inte ligger i sitt rätta läge.

Från vinden noterade en lokal fuktfläck på underlagstaket mot nock där förhöjds fuktvärden uppmättes

Kontakta en takläggare för att kontrollera yttertakets i sin helhet för bedömning av lämplig åtgärd



69135498



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Vind



Det finns lokala missfärgningar av mikrobiell påväxt på underlagstaket på vissa delar av underlagstaket.

Detta vara ett tecken på att vinden tillfört fukt inifrån bostaden och att husets ventilationssystem inte ser ut att fungera tillfredställande. Observera att besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget.

För att komma tillrätta med detta kan fukttillförseln 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.



Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum



Parkettgolvet framför burspråket har en lokal missfärgning/fuktskada som enligt uppgift från fastighetsägaren ska ha orsakats av tidigare ägares katt.

Vid luktkontroll noterades dock inga avvikande lukter.



Entréplan / Kök



Det finns inga fuktskydd under kyl/frys eller i diskbänksskåpet. Vidare även diskmaskinens fuktskydd inte är korrekt monterat samt att dess tömningsslang behöver förankras.

Utan fungerande 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.

69135498

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Matplats & allrum

Se "Utvändigt - Fönster & Dörrar" & "Tillbyggnadsdelen - Allmänt"

Annars inget övrigt att notera.

Entréplan / Badrum



Det finns lokala lågpunkter i golvfallet.

Detta bedöms inte kunna leda till några följdskador, dock kan det på sikt medför vissa missfärgningar på klinkergolvet och dess fogar i de berörda områdena.

Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 2



Inget att notera.

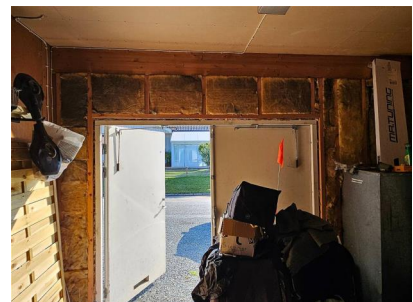
Entréplan / Garage



Endast en begränsad besiktning av garaget har kunnat utföras då stora delar av utrymmet var belamrat med lösöre.

Av det som gått komma åt att se noterade att golvbrunnen är lätt rostangripen samt att vägg runt garageporten insida saknar ångspärr och väggbeklädnad.

För att en kompletterande besiktning ska vara möjlig behöver hela utrymmet föras tillgängligt.



69135498



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Allmänt



Vid kontroll av källarens på byggda golv och väggkonstruktioner utfördes en provhåltagning under tröskeln mellan neder hall och tvättstugan. Genom provhål noterad att de påbyggda golvkonstruktionerna byggts med s.k. flytande golvkonstruktioner av cellplastskivor och ovanliggande golvspånskivor klädda med limmad plastmatta. Inga avvikande lukter noterades vid provhållet och vid fuktkvoten i golvregel uppgavs till 14%.

Vid kontroll av källarens utreglade väggkonstruktioner utfördes en provhåltagning under trappa. Genom provhål noterades att väggarna byggs med träfiberskivor, träreglar och mineralull. Fuktkvoten uppgavs till 23,0%, vilket är över gränsvärdet (17%) för mikrobiell tillväxt.

I källare eller vid oisolerade plattor på mark bör man undvika just organiska & täta material mot väggar och golv på grund av riskerna för just naturlig fuktvandring och mikrobiell påväxt.

Ersätt därför källarens täta och organiska material med fuktsäkra alternativ. I samband med detta bör bakomliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella följskador samt att grundmurarna fukttillskott bör undersökas då källarens utvändiga fuktskydd är äldre för bedömning av eventuell åtgärd.



Källarplan / Nedre hall



Inget övrigt att notera.

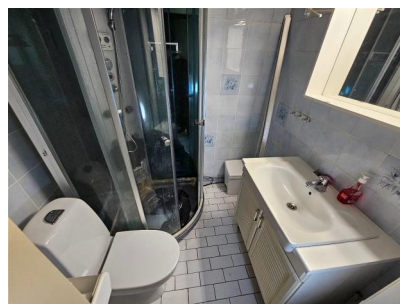
Källarplan / Badrum



Badrummet har inte kunnat besiktigas i sin helhet då duschcabinen täcker större delar och golvet, dess golvbrunn och donet för utrymmets frånluftsventilation. Av det som gått att se bedöms utrymmet vara av äldre standard där det förekommer rörgenomföringar i golvet samt att elanslutningen till duschcabinen inte är fast.

Bristerna som noterats bedöms medföra risk för att utrymmet tät/skick inte håller, vilket i sig kan leda till fuktrelaterade skador.

För att en kompletterande besiktning ska vara möjlig behöver ytor under och omkring duschcabinen göras tillgängliga.



69135498



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Sovrum 1



Utrymmet har inte kunnat besiktigas då det var belamrat med lösöre vid besiktningstillfället.

För att en kompletterande besiktning ska vara möjlig behöver utrymmet göras tillgängligt.

Källarplan / Sovrum 2



Inget övrigt att notera.

Källarplan / Rum i tillbyggnadsdelen

Se "Tillbyggnadsdelen - Allmänt"

Källarplan / Allrum



Inget övrigt att notera.

Källarplan / Sovrum 3



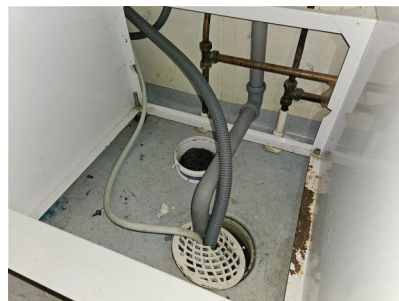
Inget övrigt att notera.

Källarplan / Tvättstuga



Utrymmet är av äldre standard där det bl.a. finns rörgenomföringar i golvet. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Detta kan innebära en ökad risk för att utrymmet tätskikt och golvbrunnsanslutning inte håller tätt vid eventuella läckage eller om golvet vattenbegjuts, vilket då kan leda till fuktskador i kringliggande konstruktioner.



Vid stickprovskontroll av jordat eluttag att uttaget behöver återförankras.

69135498



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Pannrum



Utrymmets golvbrunn är av äldre standard och har ingen tätskiktanslutning.

Se till att utrymmet har påbyggda väggkonstruktioner mot grundmuren som heller inte skyddas av något tätskikt innebär detta en risk för fuktskador det eventuella läckage eller översvämningar i golvbrunnen.

Observerat att det ses vara av högre prioritet att den utraglade väggkonstruktion tas bort är en att utrymmet förses med tätskikt.



Källarplan / Förråd



Spånskivor vid dörrsmygen är fuktskadade från tidigare översvämning. Vid fuktmätning noterades inga förhöjda fuktvärden varpå skadan ses som äldre.



Källarplan / Verkstad & groventré



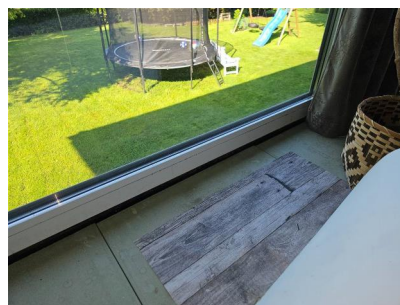
Inget övrigt att notera.

Tillbyggnadsdelen / Allmänt



Insidan av husets tillbyggnad är inte färdigställd. där det bl.a. noterades att väggpartierna ovanför de stora fönsterpartierna saknar isolering, det finns spår av mindre kondensskador på kringliggande golv intill den nakna stålstommen.

Kontakta en byggentreprenör för att kontrollera tillbyggnadsdelen i sin helhet för bedömning av lämpliga åtgärder och färdigställande.



69135498



Försäkringsbesiktning

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Andreas Olla
Namn

Borås
Kontor

2025-07-18
Datum

69135498



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

Anlöppta/Anlöpnig	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
Asbest	Asbest är ett ämne som är vanligt förekommande i äldre byggnader. Asbest kan finnas i exempelvis eternit som tidigare användes som konstruktionsmaterial bl.a. för tak, fasad och väggar. Asbest kan även finnas i murbruk/fix/fog, mattlim, golvbeläggningar ventilationstrummor, isoleringsmaterial etc. Sedan 1982 är det förbjudet att använda asbest. Asbest förbjöds att användas i nya produkter och material men asbest kan finnas i äldre produkter och byggnaden.
Bjälklag	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
Blindbotten	Undersidan av ett bjälklag i en krypgrund eller torpargrund.
Boardskivor	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
Dagvattensystem	Ett dagvattensystem med ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör.
Dränering	Dränering ska bestå av dräneringsledning samt ett dränerande material utanför och under grunden. Dräneringen har som funktion att hindra grundvattnet och ytvattnet att komma i kontakt med betongplattan och i förekommande fall även källargrundmuren, se vidare dagvattensystem och källarens utvändiga fuktskydd.
Flytande golv	Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvskivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.
Fuktkvot (FK)	Fuktkvoten beskriver fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% Fk finns det risk för mikrobiell tillväxt.
Fördelningsskåp	Fördelningsskåp för golvvärmeslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.
Krypgrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast krypbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).
Källarens utvändiga fuktskydd	Källarens utvändiga fuktskydd består normalt av tre delar. Dagvattensystem, dränering samt fuktskydd. Fuktskyddet kan vara en värmeisolering med dränerande funktion eller en fuktspärr i ett vattentätt material.
Läkt (strö- och bärläkt)	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
Lättbetong	Ett byggnadsmaterial i forma av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringsegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.
Markplan	Det plan som ligger i kontakt med marken, dvs det nedersta planet i huset.
Mikrobiell lukt	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
Mikroorganismer	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
Okulär besiktning	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.

69135498



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.

69135498



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 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.

69135498

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.

69135498

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).

69135498

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	

Våtrummen

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.

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.

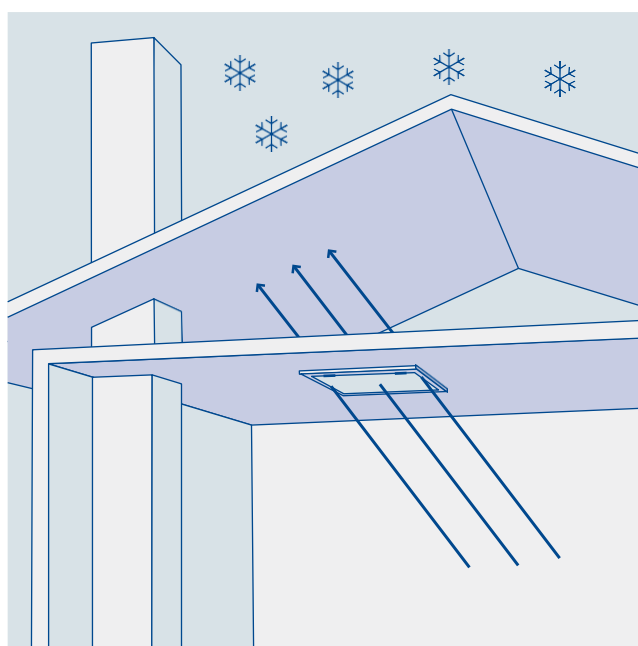
Kondens kan uppstå i välisolerade vindar

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.