

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Kåhög 11:58	
Fastighetsadress: Björkåsvägen 15	
Postnummer: 433 76	Ort: Jonsered

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2026-02-16	Protokollnummer: 69533376
Temperatur: -6 °C	Väderlek: Mulet
Tekniker: Tobias Larsson	
E-post: tobias.larsson@anticimex.se	
Kontor: Göteborg	
Närvarande: Fastighetsägare	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Fastigheten som är uppförd 1956 uppvisar i befintligt protokoll främst synpunkter som är ålders och/eller underhållsrelaterade där flertalet av de anmärkningar som noterats är förväntade och får ses som normala med hänsyn taget till ålder, underhåll samt vedertagna konstruktionssätt och utförda renoveringar.

Vidare har nuvarande ägare utfört flera stora renoveringar och förbättringar med bland annat installation av luft/vattenvärmepump, FTX-system samt till största del genomgång el och VVS som alla ses som klara förbättringar av fastigheten.

För att lättare få en förståelse för protokollets uppbyggnad vill jag tillägga att i största möjliga mån har besiktningen skett medsols.

- Synpunkter handlar främst om äldre våtrum som passerat sin tekniska livslängd och renovering av utrymmet till dagens standard finns rekommenderad.
- Övrigt är det om vissa risker samt förebyggande åtgärder en fastighetsägare bör känna till och ha i åtanke, där flera av dem med relativt enkla medel går att åtgärda. Bland annat är fuktskydd i diskbänkskåp något otätt vilket går att komplettera för att säkerställa ett bättre skydd mot eventuella läckage.

För att bilda sig en samlad uppfattning av bostaden är det av vikt att protokollet läses i sin helhet och säkerställa att man förstått innebörden av det som står skrivet. Har man som slutlig köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderas det att en avtalad/bokad besiktningsgenomgång görs med besiktningsteknikern på telefon eller på plats. Denna genomgång bokas av fastighetsmäklaren via Anticimex kundtjänst på telefon 031-7544600.

Med vänliga hälsningar
Tobias Larsson, Anticimex Göteborg
Certifierad Energiexpert och besiktningstekniker

69533376



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: 1956	Fönster: 3- glas isolerfönster samt 2- glas kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning (FTX)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan med källare	Värmesystem: - Luft/vattenvärmepump via radiatorer. - Luft/luftvärmepump. - Öppen spis med insats.
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, råspont, underlagspapp, läkt och betongpannor	Grundkonstruktion: - Källare med betongplatta. Ytskikt främst av ren/målad betong. Ytskikt dikt an förekommer i mindre omfattning. - Mindre betongplatta på mark med påbyggd golvkonstruktion (matplats).
Stomme, material: Betong/lättbetong	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Puts samt mindre del stående träpanel	Garage: Fristående garage

Övrigt:

69533376



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Kända renoveringar/förbättringar utförda av tidigare ägare:

- 2005 Tak lades om på bostad.
- 2011 Dränering utförs runt om.
- 2015 Ny fasad.
- 2018 Delvis nya fönster i källare.

Fastigheten förvärvades av nuvarande ägare

Renoveringar/förbättringar utförda av nuvarande ägare:

- 2025 Installation av FTX system samt nya ventilationskanaler (Roberto Bygg AB).
- 2025 Byte av elcentral till automatsäkringar samt 90% av elen i huset, nya strömbrytare och jordade eluttag samt ny eldragning till både kök och vind för FTX system (ECO Lightning Halland AB).
- 2025 Byte från Elpanna till Luft/vatten system (WM Driftteknik AB).
- 2025 Spolning av rör fram till tomtgräns och hela huset (Västkusten spol & relining AB).
- 2025 Stambyte av rör i huset dock ej ute vid tomtgränsen, upp till tak, ej till badrum på övreplan. Framdragning av avlopp till toalett, handfat, dusch och badkar till badrum i källaren (CARBe VVS AB).
- 2025 Byte av kök samt byte av rör i kök till källare (Kök: fastighetsägare. El, ECO Lightning Halland AB & V/A, Hokkmann AB).
- 2025 Byte av Fönster i badrum till PVC fönster (Glasmästare).
- 2025 Byte av tre fönster i matsalen samt ny altandörr (Glasmästare).
- 2025 Montering ny vindslucka med inbyggd stega.
- 2025 Takrenovering (ej omläggning) samt addering av nyttnockband (Tackläggare Hector Company).
- 2025 Rivit en icke bärande vägg, nya golv i matsal samt golv och ytskikt i sovrum (Fastighetsägare).
- 2025 Nya ytskikt i matsal (MON-AD -BYGG AB).
- 2025 Nytt klinker i tvättstuga (Partille Badrum AB).
- 2025 Ny tvättmaskin & Torktumlare + rör för vatten samt nya radiatorer i matsal och tvättstuga (Hokkmann AB).
- 2026 Nya ytskikt i hall och nya golvlistor samt fläktskåp (Hannubygg AB).
- 2026 Ny trappa från altandörr på framsidan (Hannubygg AB).

Kända brister/skador:

- Badrum är av äldre standard och i behov av renovering.
- El är äldre i garage.

EL: Större förändringar har skett i samband med utförda renoveringar. El är ej bytt i garaget och utanför huset.

ELD: Eldstad finns och är godkänd. Sotning utförd senast 2025 utan anmärkning.

VVS: Förändring har skett vid renoveringar/förändringar av bl.a. våtrum, kök och värmesystem.

Kommun har bytt vattenmätare.

VENT: Installation av FTX-system 2025.

RADON: Mätning har utförts efter installation av FTX-system. Uppmätt årsmedelvärde 2025 på 60 Bq/m³ (gränsvärde 200 Bq/m³).

ASBEST: Byggnadsmaterial innehållandes asbest bedöms förekomma i bla äldre rörisolering.

Det har under nuvarande ägares tid i huset inte förekommit några kända skador.

För övrigt har det löpande underhållet skötts kontinuerligt.

Uppgifter ovan är lämnade av fastighetsägare vid besiktningstillfället.

69533376



Försäkringsbesiktning

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

Utvändigt / Markförhållanden



Kantlist på källarens utvändiga fuktskydd är ytterst lokalt bristfälligt monterad och synlig ovan mark.

Det rekommenderas att kantlisternas montage ses över och sedan täcks med grusmaterial så dessa ej blir åtkomliga för UV-strålning/ solljus.

Kondensvatten från luftvärmepumpens utedel leds inte bort från husgrunden. Den har dock ej använts av nuvarande fastighetsägare.

Om den i framtiden används bör kondensvatten ledas bort från husgrund (likt luft/vattenvärmepumpen), då det medför risk att vatten tränger in i anslutande konstruktioner. Observera att besiktning av byggnadens värmesystem eller värmepump inte har ingått i uppdraget.



Utvändigt / Sockel/Trappa



Sprickor samt visst underhållsbehov finns i sockel samt trappa där enstaka klinker har spruckit/släppt. Det bedöms enbart vara av estetisk karaktär.

Vidare noteras ytterst lokalt blottlagd armering på undersida entrétrappa, vilket bör åtgärdas för att undvika vidare korrosion samt sprickbildning.



Utvändigt / Fasad



Enstaka sprickor finns i fasaden.

Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador.



69533376

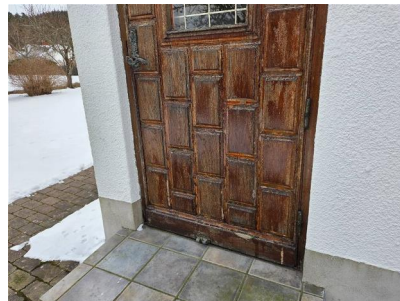
Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Dörrar



Dörr är i behov av målning/underhåll.

För att öka livslängden på dörr rekommenderas målning och underhåll.



Utvändigt / Fönster



Fönster är lokalt i behov av målning/underhåll där källarfönster lokalt ligger nära marknivå.

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.

Fönster i grundsockeln vars undre kant ligger i liv med omgivande marknivå, medför risk för vatteninträngning vid skyfall och snösmältning. Detta kan medföra fuktrelaterade skador, även om den bedöms mindre med hänsyn till byggnadens konstruktion av betong/lättbetong.

Vidare noteras att vissa isolerglas är äldre.

Att befintliga fönster är äldre betyder att tätningen mellan fönsterrutorna kan vara sämre. Detta kan leda till att missfärgning/imma kan uppstå mellan glasrutorna (vissa av fönstren är dock omtätade).



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak



Delar av yttertaket var snötäckt vid besiktningen.

Då yttertaket var snötäckt vid besiktningstillfället kunde inte besiktning av taket genomföras i sin helhet.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när taket är fritt från snö.



Gällande de delar som gick att kontrollera noteras att äldre plåtdetaljer på yttertaket inte byttes ut i samband med senaste takrenoveringen samt att viss mosspåväxt finns på takpannor.

Mossa som växer på taket kan leda till att taktäckningen har ett minskat motstånd mot vatteninträngning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på träläkt och takkonstruktionen vilket kan resultera i mikrobiella skador.

För att öka livslängden på taket rekommenderas att mossan tas bort från takpannorna och kontakt kan tas med en plåtslagare för kontroll och eventuell åtgärd.

Besiktning av yttertaket har genomförts från mark, anliggande steg samt takstege.



Utvändigt / Vind



Vindsutrymmet kunde inte besiktas i sin helhet eftersom landgångar saknas, varpå kontroll utfördes från lucka.

Det rekommenderas att komplettera med landgångar för att möjliggöra och underlätta framtida inspektioner.



69533376



Försäkringsbesiktning



Äldre mikrobiell påväxt finns på underlagstaket.

Då bostadens allmänventilation har förbättrats nyligen är fuktillskottet på vindsutrymmet minimerat och noterad påväxt bedöms vara äldre.

Det mekaniska ventilationssystemets huvudsakliga uppgift är att säkerställa luftflödet i huset samt motverka att fuktig luft från huset inte når ouppvärmade vindsutrymmen med mikrobiell påväxt som möjlig följd, samtidigt kommer den äldre mikrobiella påväxten inte försvinna.

Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till mellan 9,6 - 11,4 % (Kritisk fuktnivå är 17 %).



Hela huset / Allmänt



Blå lättbetong finns i byggnaden.

Denna typ av lättbetong är i vissa fall radonhaltig.

Se vidare text: lämnade upplysningar gällande utförd radonmätning med uppmätt årsmedelvärde på 60 Bq/m³ (gränsvärde 200 Bq/m³) samt installation av FTX-system 2025.

För att bibehålla uppmätt årsmedelvärde är det av stor vikt att ventilationssystemet kontinuerligt ses över och filterbyte utförs enligt leverantörens anvisning.



Entréplan / Entréhall



Klinkerplattor har lokalt släppt från underlaget vilket uppmärksammades genom "Bom-ljud".

Detta bedöms inte kunna leda till skada men istället innebär en ökad risk för att plattor kan spricka vid hård punktbelastning.

Entréplan / Matplats



Grundläggningen består av en betongplatta på mark utan underliggande isolering och med en påbyggd golvkonstruktion. Normal lukt upplevdes i vägg/golv vinkel.

Golvkonstruktion och eventuell väggsyll riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan om fuktskyddet är bristfälligt utfört alternativt saknas. Fuktvandring kan ske från marken genom betongen till organiskt material genom så kallad kapillärsugning och diffusion, vilket kan leda till skador med lukt av mikrobiell karaktär.

69533376



Försäkringsbesiktning

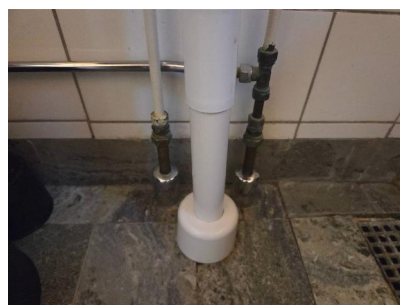
Entréplan / Badrum/Toalett



Utrymmet är äldre och har passerat sin tekniska livslängd.

Brister finns bland annat gällande gjutjärnsbrunn, rörgenomföringar i golv, klinker/kakel som släppt från underlaget samt fönsterplacering nära plats för bad/dusch.

Kontakt med en behörig våtrumsentreprenör för renovering av utrymmet till dagens standard rekommenderas. I samband med renoveringen bör omkringliggande konstruktioner/stammar kontrolleras för att upptäcka eventuella följdskador.



Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 2



Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Kök/Matplats



Fuktskydd i diskbänkskåp är något otätt kring genomföringar i bakkant.

För att underlätta upptäckten av eventuella läckage bör fuktskyddet tätas så eventuell fukt leds fram och blir synlig.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Källarplan / Allmänt

Kontroll av konstruktion inte utförd.

Då det inte förekommer några allmänt kända riskkonstruktioner i källarens utrymmen såsom utreglade och isolerade väggar mot grundmur eller påbyggda golvkonstruktioner, av organiskt material mot betongplattan har fuktkvotsmätning inte utförts.

Vidare förekommer ytskikt dikt an i mindre omfattning.
Se vidare text: källarplan/pannrum.

Källarplan / Hall



Inget att notera.

Källarplan / Förråd

Se vidare text: källarplan/pannrum.

Källarplan / Duschrum/Förråd



Renovering pågår.

På grund av renoveringen har besiktningen inte kunnat genomföras.



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Sovrum 1



Klinkerplattor har lokalt släppt från underlaget vilket uppmärksammades genom "Bom-ljud".

Detta har troligtvis orsakats av naturlig fuktvandring samt eventuellt brister i underarbetet vilket i sig inte bedöms kunna leda till skada men istället innebär en ökad risk för att plattor kan spricka vid hård punktbelastning.

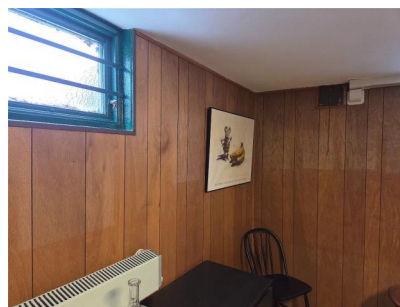
Källarplan / Pannrum



Ytskikt dikt an grundmur samt ytterst lokalt mot betongplatta förekommer där en lukt av mikrobiell karaktär upplevs vid golv/väggvinkel. Vidare förekommer även klinker som släppt från underlaget "bom".

Det rekommenderas att befintliga organiska vägg- och golvkonstruktion rivs ut och ersätts med fuksäkra konstruktioner. I samband med friläggning av dessa kontrolleras även bakomvarande konstruktioner efter eventuella avvikelser/sprickor. Visst putssläpp noteras bakom ytskikt och bedöms vara äldre då det utvändiga fuktskyddet relativt nyligen är omgjort.

Rekommendationen i källaren är att inte ha några organiska material på betongplattan eller mot motfyllda källarväggar och vid invändig målning bör silikatfärg med hög fuktgenomsläpplighet användas.



Källarplan / Tvättstuga



Klinkerplattor har lokalt släppt från underlaget vilket uppmärksammades genom "Bom-ljud".

Detta har troligtvis orsakats av brister i underarbetet vilket i sig inte bedöms kunna leda till skada men istället innebär en ökad risk för att plattor kan spricka vid hård punktbelastning.



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Garage

Byggnadsår: 1956	Fönster: 2-glas kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation:
Hustyp, antal våningar: Garage, 1-plan	Värmesystem: Radiator via husets luft/vattenvärmepump
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, råspont, underlagspapp, läkt och tegelpannor	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden:
Fasad: Kalksandsten	Garage:

Övrigt:

69533376



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Se vidare text: lämnade upplysningar bostadshus.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

Utvändigt / Sockel



Inget att notera.

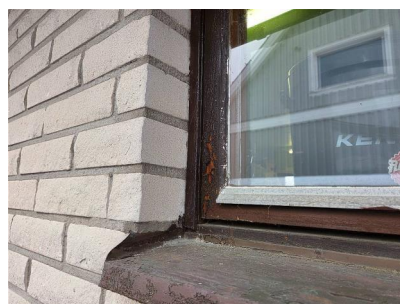
Utvändigt / Dörrar/Fönster



Dörrar/Fönster är i behov av målning/underhåll.

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

För att öka livslängden rekommenderas målning och underhåll.



69533376



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fasad



Kalksandstensfasaden är äldre med enstaka mindre spricka.

Kalksandsten är ett starkt och tåligt fasadmateriel som kräver lite underhåll. Ofta förekommer tunna sprickor vilket oftast har kosmetisk betydelse. Med tiden behöver dock oftast fogar kompletteras samt fasadens kramling (förankring i stommen) kan rosta sönder/lossna vilket innebär att fasaden kan bukta/svikta. Vanligt förekommande är även att armeringen över fönster/dörrar rostar (utvidgas) varvid den kraften kan orsaka fogsläpp och sprickbildning i kalksandstensfasaden.

Ovanstående kan i sin tur leda till fuktskador i bakomliggande konstruktioner. Stora avvikelser förekommer dock beroende på hur utsatt fasaden är.

Befintlig fasad bedöms dock vara i god kondition med hänsyn till ålder.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Stuprör påvisar lokala rosthål. Vidare noteras att fals på stuprör är vänd mot fasad och frostsprängning förekommer samt att lövsilar saknas.

Rostskadade stuprör leder ofta till läckage, vilket i sin tur innebär risk för fuktskador på fasad och sockel.

När det saknas lövsilar så finns det risk att det blir stopp i dagvattenledningen. För att hindra stopp i dagvattenledningar rekommenderas komplettering av lövsilar.

När stuprören är monterade med falsen vänd mot fasad ökar risken för fuktskador på fasad och sockel vid ett eventuellt läckage. För att undvika skador på fasad/sockel kan man med fördel vända stuprörens fals ut från fasad.

Översyn samt byte av skadade delar rekommenderas.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak

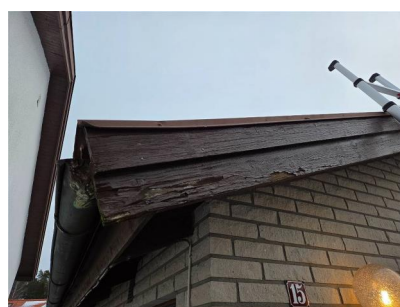


Yttertaket var snötäckt vid besiktningen.

Då yttertaket var snötäckt vid besiktningstillfället kunde inte besiktning av taket genomföras.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när taket är fritt från snö.

Gällande de delar som gick att kontrollera noteras att vindskivor är i behov av målning/underhåll samt byte av delar med mindre rötskador.



Utvändigt / Vind



Vindsutrymmet har inte kunnat besiktas eftersom inspektionslucka saknas.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när en inspektionslucka installerats och krypbart utrymme erhålls.

Invändigt / Allmänt



Vid kontroll av konstruktion uppmättes fuktvärden under kritisk nivå för mikrobiell tillväxt, dock upplevdes en lukt av mikrobiell karaktär i provhål.

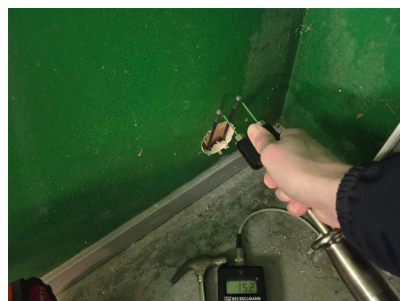
Befintliga konstruktioner riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Det i sin tur kan leda till mikrobiella skador som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön. Om väggsyllar/reglar är tryckimpregnerade kan även en kemisk lukt förekomma.

Risk för mikrobiell tillväxt finns om relativa fuktigheten i den omgivande luften är över 75 %. I furuvirke motsvarar det en fuktkvot på 17 %.

- Kontroll utfördes via provhål i garagets yttervägg.

Fuktkvot uppmättes till 15,2 %.

En kontakt med byggentreprenör/fuktsakkunnig rekommenderas för att konstatera orsak till och omfattning av uppmätta fuktvärden och de mikrobiella skador som noterades.



69533376



Försäkringsbesiktning

Invändigt / Garage



Gjutjärnsbrunnen bör bytas ut vid en framtida renovering då risk finns att den rostar sönder med eventuella lukt/fuktskador som följd. I samband bör omkringliggande konstruktioner/stammar kontrolleras.

Invändigt / Förråd



Inget att notera.

Invändigt / Förråd (ingång utifrån)



Inget att notera.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Tobias Larsson
Namn

Göteborg
Kontor

2026-02-17
Datum

69533376



Försäkringsbesiktning

Vad man kan förvänta sig av ett hus

Ett hus kräver kontinuerligt underhåll, då alla byggnadsdelar från grunden till taket och även samtliga installationer, utsätts för dagligt slitage. De flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador. Lättast att upptäcka är skador i synliga delar som golv- och väggbeklädnader. Även de delar av byggnaden som man inte ser utsätts för dagligt slitage, exempelvis fuktisoleringen mot en källaryttervägg eller en dräneringsledning. Olika typer av fuktpåverkan är det vanligaste problemet. Fuktisolering och en dräneringsledning har en begränsad livslängd. En äldre dräneringsledning eller fuktisolering har normalt utsatts för sådant slitage att man kan förvänta sig att funktionen är nedsatt. En krypgrund eller en vind utsätts för olika stora fuktbelastningar beroende på årstid, användning och geografi. Detsamma gäller konstruktioner på betongplatta, exempelvis golv i gillestugor.

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

Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

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

69533376



Försäkringsbesiktning

Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Innergolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.
Relativ fuktighet (RF)	Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur och anges i %. Vid 75% RF finns det risk för mikrobiell tillväxt.
Radon	Osynlig, luktfri radioaktiv gas som bildas då grundämnet radium sönderfaller. Radon kan förekomma i byggnadsmaterial blå lättbetong (blåbetong) eller i marken. Enda sättet att upptäcka radon är att göra en mätning. Blåfärgad lättbetong har använts som byggnadsmaterial från slutet av 1920-talet till slutet av 1970-talet. Radon kan även förekomma i vatten
Råspont	Hyvlade och spontade brädor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.
Syll (syllkonstruktion)	Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.
Taktäckning	Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.
Torpargrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför sockeln/grundmuren är oftast inte krypbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)
Tryckimpregnering	Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.
Uppreglat golv	Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.
Utreglad vägg	Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttervägg.
Yttertakspanel/ underlagstak	Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.



Försäkringsbesiktning

Besiktningens omfattning

Syfte

Försäkringsbesiktningen har till syfte att avgöra om och till vilken omfattning Dolda Fel-Försäkring kan tecknas i Anticimex Försäkringar AB. Besiktningen och protokollet är också en viktig del av beslutsunderlaget vid en fastighetsaffär och ger både säljaren och köparen en bild av byggnadens skick inför överlåtelsen. Besiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt utan är en del av undersökningsplikten.

Vem har rätt till besiktningsprotokollet

Besiktningsprotokollet upprättas av Anticimex Försäkringar AB.

Rätt till besiktningsprotokollet har också uppdragsgivaren. När säljaren är uppdragsgivare har också köparen samma rätt till protokollet som säljaren, se även under Ansvar och Reklamation.

När säljaren är uppdragsgivare rekommenderar Anticimex köparen att beställa en så kallad besiktningsgenomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningsgenomgång går besiktningsteknikern igenom besiktningsprotokollet med köparen så att denne får samma information som säljaren fått.

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

Vad besiktningsteknikern gör

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

Upplysningar

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

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

Besiktning

Om inte annat särskilt anges i 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.

69533376

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.

69533376

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).

69533376



Här ger vi dig våra rekommendationer avseende tekniska livslängder för det vanliga konstruktions, material 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.