

Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Skene 10:7	
Fastighetsadress: Tingsvägen 20	
Postnummer: 51163	Ort: Skene

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2026-03-17	Protokollnummer: 69585394
Temperatur: 2 °C	Väderlek: Mulet
Tekniker: Andreas Olla	
E-post: andreas.olla@anticimex.se	
Kontor: Borås	
Närvarande: Fastighetsägare	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Detta hus är byggt 1931 och bedöms som ett välrenoverat hus i övergripande bra skick, med få åldersrelaterade brister. Den brandskada som skedde i slutet av 90-talet har medfört att en omfattande renovering har utförts, varpå huset idag håller ett bättre skick och en högre standard än vad man normalt kan förvänta sig av hus byggda under samma tidsperiod.

Även om badrummet på entréplanet var en av de delar som klarade sig vid branden innebär detta att det idag är en av de få delar som ses som äldre och bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd. Vid besiktningen påträffades dock inga tecken på att badrummet skulle ha drabbats av följdskador. Om man inte vill prioritera en badrumsrenovering i nuläget kan man förslagsvis installera en duschkabin i utrymmet, för att minska risken för just följdskador fram till dess att en komplett badrumsrenovering är möjlig eller kan prioriteras.

Källaren är till större delen fri från organiska material, bortsett från de två reglade mellanväggar som finns runt matkällaren samt mellan förråd och pannrum. Då väggkonstruktionerna påvisade vara fuktutsatta, i kombination med att modernt underliggande fuktskydd saknas, bedöms det vara av större prioritet att dessa väggar ersätts med mer fukttåliga, murade konstruktioner än att husets källare dräneras om i nuläget, även om det utvändiga fuktskyddet ser ut att fungera tillfredsställande.

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 inte är vilken färg symbolerna har som är avgörande, utan texten och innehållet i protokollet. Köpare som inte deltagit vid besiktningen rekommenderas att boka en besiktningsgenomgång genom aktuell mäklare.

Har du som spekulant frågor kring huset är du välkommen att skicka ett mejl med adress och kontaktuppgifter, så återkommer jag när möjlighet ges.

Andreas Olla
Certifierad besiktningstekniker
Anticimex Borås
andreas.olla@anticimex.se

69585394



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 allvarigare 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 krypprunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1931	Fönster: Kopplade 2-glas fönster, 3-glas isolerfönster och 1+1 fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: Entréhallen med ovanliggande balkong tillsammans med takkupan har eventuell tillkommit, dock oklart när detta iså fall skulle skett	Ventilation: Mekanisk frånluft (F) med varvtalsreglering
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan med källare	Värmesystem: Bergvärmepump med vattenburen golvvärme på entréplan och övre plan. Källaren har vattenburna radiatorer
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, betongpannor med underlagstak av råspont, papp och läkt. Balkongen har klätts med dubbelfalsat bandtäckt plåttak	Grundkonstruktion: Källare med grundmurar av natursten och betong och oislerad platta på mark. Ytskit i källaren bestå av betonggol, pust och klinkers.
Stomme, material: Plankstomme	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Fristående dubbelgarage

Övrigt:

69585394



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

1992: Förvärvades huset av nuvarande fastighetsägare.

Samma år renoverades badrummet på entréplan, där tätskiktet består av svetsad plastmatta på golv med primade väggar. Arbetet utfördes i egen regi med hjälp av snickare.

1993: Byggdes altanen åt syd, balkongens renoverades bär bl.a. det befintliga plåttaket målades tillsammans med nya trappor till entrédörrarna. Arbetet utfördes i egen regi. I samband med det monterades en ny altandörr in samt att intilliggande fönster byttes ut samt att balkongens plåttak målades. Arbetet utfördes i egen regi.

1997: Uppstod en brand i husets vilket medförde att vissa delar av husets förstördes. En sanering och en omfattande renovering påbörjades för att återställa huset vilket omfattande bl.a. följande arbeten.

- Nytt värmesystem i form av vattenburen golvvärme i båda plan. Golvvärmen i badrummet på entréplanet fanns redan sedan innan.
- Ny fönster på över plan.
- Nytt tak med tilläggsisolering.
- Ny skorsten.
- Ny elanläggning på entréplan och övre plan.
- Nya avloppsstammar
- Nytt kök.

Badrummet på entréplanet och källarens klarade sig omfattades inte av renoveringen.

Skadan reglerades av försäkringsbolaget och arbetet utfördes Håkan Skogum och Bo Svensson.

2001: Dränerades husets källare. Arbetet utfördes för hand där otätheter grundmuren lät gjutas igen, nya dräneringsrör lades ner samt att grundmurarna kläddes med platonmattor. Det är dock lite oklart vilka sidor och i vilken omfattning dräneringen utfördes. (troligen inte under altanen). Arbetet utfördes i egen regi.

2001: Byggdes den fristående garagebyggnaden. Arbetet utfördes i egen regi med hjälp av snickare.

2006: Installerades en ny bergvärmepump. Arbetet utfördes av Svedbergs Brunnsborrning och Alvatek.

2006: Förlängdes husets takfot och sim runt hela huset. I samband byttes även samtliga takpannor. Arbetet utfördes av i egen regi med hjälp av snickare.

2014: Byttes altanens trall. Arbetet utfördes i egen regi.

~2015: Delrenoverades tvättstuga med ny bänkskiva och ny skåpstommar och nya ytskikt. Arbetet utfördes i egen regi.

~2015: Byttes kyl/frys.

~2016: Målades husets och garage fasad. Arbetet utfördes i egen regi

~2016: Byttes WC-stolen på entréplan.

2017: Renoverades ytskikt i matkällaren där golvet bilades ut, leran grävdes undan och ersattes med nytt bärlag av stenkross som sedan täcktes med nytt betonggolv som kläddes med klinkers. Väggarna slipades av och putsades om samt att golvet kläddes med nytt klinker golv. Arbetet utfördes i egen regi.

2021: Byttes bänkskivor i köket, diskho samt att köksluckorna lackerades om.

2022: Byttes WC-stolen på övre plan.

2022: Byttes fönster i entréhallen.

2025: Byttes tvättmaskinen.

- Bergvärmepumpen lagades för några år sedan där bl.a. cirkulationspumpen byttes ut.

El: Större delen av huset elanläggning bytets ut i samband med brandskada. Jordfelsbrytare finns men inte hela elanläggningen. Arbetet utfördes av Ottosson El.

Va: Kommunalt vatten och avlopp. Större delen av husets VVS byttes ut i samband med det renoveringar som utförts.

Ventilation: Efter brandskadan installerades mekaniskfrånluft samt att nya fönster beställdes med integrerade friskluftsventiler.

Eldstad: Sotning har utförts regelbundet, uppskattningsvis var 3:e år. Senast brandskyddskontrollen godkändes vid 2023

Radon: Ingen info

Kända fel och brister:

- Det finns fuktgenomslag vid mellanväggar i källaren.
- Vissa fönster och altandörren är i behov av målning/underhåll.
- Entrédörren har slagit sig.

Uppgiftsinsamlingen lämnades muntligen av fastighetsägarna vid besiktningstillfället.

69585394

Försäkringsbesiktning

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

Utvändigt / Markförhållanden



Det finns växter och rabatter intill grunden. Vidare noterades att den utvändiga källarnedgången inte skyddas av något ovanliggande tak.

Detta medför en ökad fuktbelastning för husets grundläggning samt kan medföra att vatten tränger in källaren vid kraftiga skyfall. Växternas rötter kan även skada källarens utvändiga fuktskydd och markledningar.

För att minska risken för skador bör man säkerställa att källarnedgångens brunn fungerar och rengörs regelbundet samt överväga att ta bort växterna intill grunden.



Utvändigt / Sockel



Vid delar av sockeln noterades mindre puts och färgsläpp på sockeln.

Även om detta inte bedöms medför kunna leda till kritiska skador bör sockeln underhållas & målad med lämplig puts och färg för att undvika att färgsläppet ökar i omfattning.

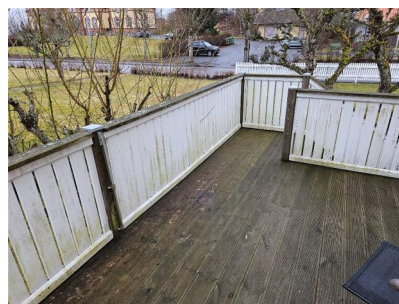


Utvändigt / Altan och entrétrappor



Altantrallen, trapporna och räckena är i behov av målning/underhåll då det förekommer påväxt och färgsläpp.

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




69585394



Försäkringsbesiktning


Utvändigt / Fasad

 Vissa delar av husets fasade är i behov av målning/underhåll. Vidare noterades att altanen är vidbyggd mot fasaden nedre del.

Detta medför en ökad fuktbelastning vilket på sikt kan leda till fuktrelaterade skador. Altanen placering försvårar även åtkomligheten vid framtida målning/underhållsarbeten.

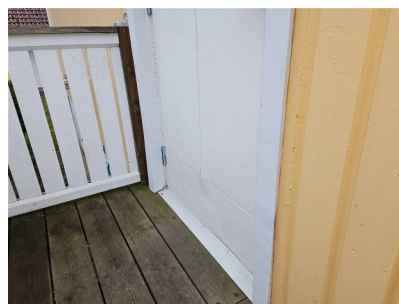


Utvändigt / Dörrar


 Entrédörren, källardörr och altandörren är i behov av underhåll, medans entrédörrens ytskikt har slagit sig.

Dörrar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga, vilket till viss del redan skett vid groventréns dörr.

Förslagsvis byts groventréns dörr på sikt ut samt att övriga dörrar målas och underhålls efter behov.



Utvändigt / Fönster

 Flera av husets fönster har färgsläpp och torrspäckor.

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.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Samtliga av framsidans tak leds ner i ett stuprör som saknar lövsil. Vidare noterades att rännkrokar och hängrännan vid balkongen har rostangrepp.

Den sammanlagda takytan bedöms vara större än vad de befintliga stuprören klarar av, vilket innebär stuprören och hängrännorna riskerar att svämma över vid kraftigare regn, vilket i sig kan leda till fuktrelaterade skador. Avsaknadens av lövsil ökar även risken för stopp i husets markledning.

För att undvika att rostangreppen övergår till läckage bör de äldre delarna som är rostangripna bytas ut. I samband med detta bör stuprörens falsar vändas bort från fasaden för att undvika eventuell läckage riktade mot fasaden om stuprören skadas efter vinterns påfrestningar, samt att nordöstra stupröret bör förses med ett s.k. påskjutningsrör



Utvändigt / Balkong



Balkongräcke och träkonstruktioner är i behov av målning/underhåll, då det förekommer påväxt och färgsläpp.

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



Plåttaket som ligger under trallen har endast kunnat besiktigas vid de ytor som är exponerade utan för räcken. Av det som har gått att se noterades inga brister.

För att hela takytan och anslutningen mot fasad ska gå att besiktiga måste trallen friläggas.



Utvändigt / Tak



Yttertaket besiktigades från marken, anliggande stege och takstege från baksidan.

Det finns ingen nocktätning eller fotplåtar, takpannorna har viss påväxt av mossor samt att yttre pannrader inte förankrade.

Ingen av bristerna bedöms vara för sig kunna leda till akuta skador eller läckage kan, dock den över tid medför att takets livslängd försämras.

För att säkra takets livslängd bör man överväga att mossan och påväxten på pannorna behandlas ihop med att nocktätning monteras.



69585394



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Vind



Vid den del avnockvinden som har kunnat besiktigas noterades gamla missfärgningar och spår från brandskadan och saneringen. Vid den råspont som byttes ut noterades inga missfärgningar.

Vid fuktmätning i underlagstaket uppgavs fuktkvoten till 13%, vilket är under gränsvärdet (17%) för mikrobiell tillväxt.



Då det finns har gått att ta sig förbi murstocken så ha den södra delen av vinden inte kunnat besiktigas.

Utvändigt / Plintgrund (under entréhallen)



Plintgrunden på framsidan bedöms som fuktsäker då höjden mellan marken och bjälklaget är tillräckligt hög att luften kan cirkulera fritt och solen kommer åt markytan, tillsammans med att golvbjälklaget har försetts med golvvärme.

Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Kök



Det finns inget fuktskydd i diskbänksskåpet eller under kyl/frys.

Utän 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.



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Groventré & trappa

✓ Inget att notera.

Entréplan / Badrum

🔍 Utrymmet är av äldre standard och bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd då bl.a. klinkers intill golvbrunnen har spruckit, tätskikt under klinkers består av en plastmatta som inte är anpassad för att täckas med bruk och keramik samt att golvfallet har ojämnheter och lokala lågpunkter. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för att renovera utrymmet. I samband med detta bör kringliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella följskador.



✓ Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Allrum

✓ Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum

✓ Inget att notera.

Övre plan / Övre hall/allrum

✓ Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 1

✓ Inget att notera.

69585394




Försäkringsbesiktning

Övre plan / Sovrum 2

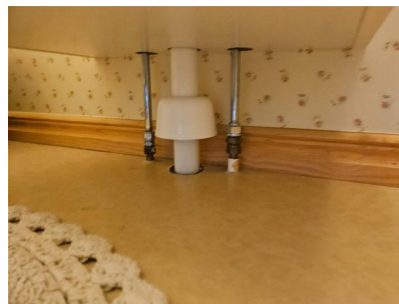
 Inget att notera.

Övre plan / Toalett


 Utrymmet är av äldre standard där golvet plastmatta inte har något uppvik samt att de rör genomföringar som finns är otäta.

Även om risken för skador bedöms som ringa, kan avsaknaden av uppvik medföra att eventuella smygläckage kan vara svårare att upptäcka.


Vid framtida renovering bör utrymmet anpassas efter gällande branschregler, tills dess bör rör genomföringarna tätas.



Övre plan / Vindsgarderober

 Inget att notera.

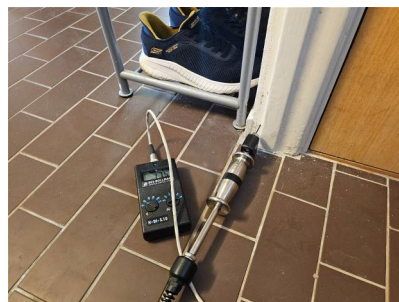
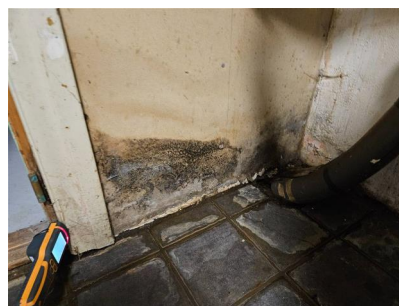
Källarplan / Allmänt

 Källaren är till större delen oinredd bortsett från de två reglade mellanväggar finns mot pannrummet och matkällaren

Vid vägg mellan pannrum och förråd noterades att väggen är fuktskadad i underkant och att betonggolvet har mindre vattenansamlingar som bedöms uppstå av de otäta hål i golvet intill värmepumpens rörledning. Vid fuktmetning i matkällarens väggsyll uppgavs fuktkvoten till 17,5%, vilket är precis över gränsvärdet (17%) för mikrobiell tillväxt, vilket talar för att det inte finns något fuktskydd mellan betonggolvet och väggsyllen.

På flera ställen i källaren noterades även lokal fuktgenomslag vilket talar för att källarens utvändiga fuktskydd inte fungerar helt tillfredställande.

Då man bör undvika organiska och täta material i direkt kontakt med grundmurar och betonggolvet i en källaren bör man ta bort eller ersätta väggkonstruktioner med mineraliska/ murade material. I samband med detta bör rekommenderas en vidare byggnadsteknisk undersökning för att ta reda på orsak om omfattning av grundmurarnas fuktillskott och varför vatten tränger upp genom pannrummet betonggolv, för att på så vis fastställa lämpligt åtgärdsförslag.



69585394

Försäkringsbesiktning

Källarplan / Tvättstuga



Inget övrigt att notera.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Källarplan / Källarentré/hall



Inget övrigt att notera.

Källarplan / Matkällare

Se "Källarplan - Allmänt"

Annars inget övrigt att notera.

Källarplan / Förråd



Inget övrigt att notera.

Källarplan / Pannrum



Utrymmet har ingen golvbrunn.

Detta medför att eventuella läckage eller vattanansamlingar har svårt att rinna undan, vilket i sin kan leda till fuktrelaterade skador. Se även "Källarplan - Allmänt".

Vid framtida renovering bör man överväga att förse utrymmet med egen golvbrunn.



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Fristående dubbelgarage med uppvärmd förrådsdel

Byggnadsår: 2001	Fönster: Kopplat 2-glasfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Fristående garage med isolerad och uppvärmd förrådsdel, 1-plan	Värmesystem: Oljefylld elradiator i förrådsdelen
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, betongpannor med underlagstak av råspont, papp och läkt	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark med underliggande isolering av cellplast (Uppskattningsvis 14cm fördelat i två lager)
Stomme, material: Träregelverk på förhöjd sockel av lättklinker block.	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage:

Övrigt:

69585394

Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Se "Insamlingar och upplysningar" under huvudbyggnaden.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

Utvändigt / Sockel



Inget att notera.

Utvändigt / Fasad



Fasadpanelen är i behov av målning/underhåll. Vidare noterade mindre antal rötskadade panelbrädor och vindskivor vid garagets södergavel.

Fasadbeklädnad och träkonstruktioner där målningsbehov riskerar drabbas av fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga, vilket till viss del redan skett.

Se till att fasaden underhålls och att rötskadade brädor ersätts.



Utvändigt / Fönster



Fönstret har färgsläpp och torrsprickor, vilket riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

Utvändigt / Portar & Dörr



Inget att notera.

69585394



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Fals på stuprör vänd mot fasad.

Falsen på stuprören kan med fördel vändas ut från fasaden för att lättare se om röret blivit skadat efter vinterns påfrestningar samt för att undvika skador på fasad vid ett eventuellt läckage.

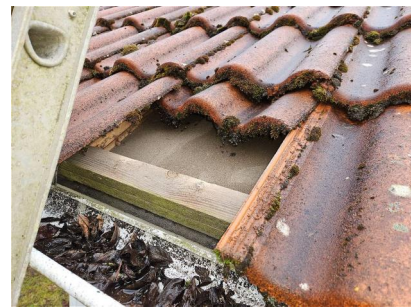
Utvändigt / Tak



Yttertaket besiktigade från marken, anliggande stege från baksidan.

Det finns ingen nocktätning eller fotplåtar, takpannorna har viss påväxt av mossa samt att yttre pannrader inte förankrade.

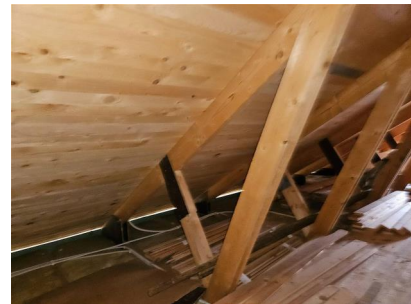
Ingen av bristerna bedöms var för sig kunna leda till akuta skador eller läckage kan, dock den de över tid medför att takets livslängd försämras.



Utvändigt / Vind



Inget att notera.



Entréplan / Allmänt



Grundläggning består av en platta på mark med underliggande isolering där väggarna står på förhöjda väggssocklar av lättklinkerblock.

Detta ses som en testad och fuktsäker konstruktion, varpå kontroll av konstruktionen inte har varit nödvändig.

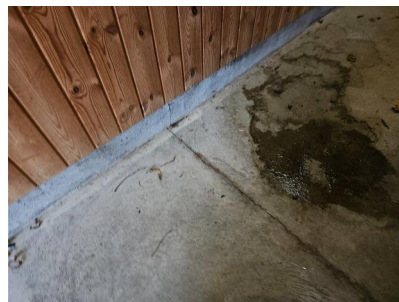


Försäkringsbesiktning



Vid betongplattans mitt noterades en spricka längs med mitten.

Detta bedöms ha skett i samband med färdigställande av garaget och bedöms inte ha lett till följdskador.

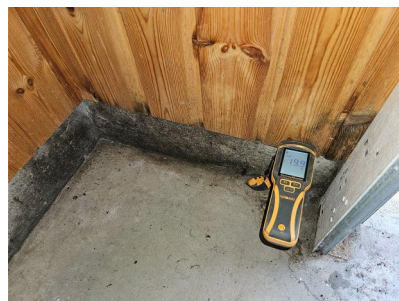


Entréplan / Garage



Det noterades lokal missfärgningar av mikrobiell påväxt på delar av väggarnas panel, vilket talar för garaget inte klarar fukttillskottet förvaringen av av två bruksbilar innebär. Vid stickprovs mässigt fuktmätning i panelen intill en av portarna uppgavs fuktkvoten till 19,9%, vilket är över gränsvärdet (17%) för mikrobiell tillväxt.

För att fastställa en lämpligt åtgärdsförslag rekommenderas att en byggnadsteknisk utredning utförs.



Entréplan / Förråd med garageport



Inget att notera.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Andreas Olla
Namn

Borås
Kontor

2026-03-19
Datum

69585394



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 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

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 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 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.
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 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.

69585394



Försäkringsbesiktning

Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Inngolv 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 aktuell 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 vattensador. I besiktningsprotokollet framgår det vilket utslag fuktindikatorn visar. Ibland är det inte möjligt att göra en fuktindikering som visar ett relevant resultat. I sådana fall framgår detta i besiktningsprotokollet. Det är viktigt att veta att en fuktindikering inte är jämförbar med en mer ingående fuktmätning.

Kontroll av konstruktion

Besiktningen innehåller också en kontroll av konstruktion i syfte att upptäcka fukt- och luktrelaterade skador. Kontroll av konstruktion kan innebära att provhål behöver utföras.

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

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

69585394



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 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.



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 kopplad till en överlåtelseförsäkring kan besiktningsprotokollet delas med både köparen och säljaren i affären, samt med presumtiva köpare. Dina personuppgifter sparas hos oss i 10 år, eller, om uppdraget kopplas till en försäkring, 10 år efter försäkringens upphörande.

Mer information om hur vi behandlar dina personuppgifter, dina rättigheter enligt dataskyddsförordningen och hur du utövar dem finner du på anticimex.se/integritetspolicy. Om du önskar kontakta oss med anledning av vår hantering av dina personuppgifter, ställa frågor eller lämna klagomål är du välkommen att kontakta oss på gdrp@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).

69585394



Här ger vi dig våra rekommendationer avseende tekniska livslängder för det vanligaste konstruktioner, 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	Avloppsledningar.....	25
Luft/luft värmepump.....	10	äldre plast (pvc).	
Varmvattenberedare.....	15	Före mitten 70-tal	
och expansionskärl		Avloppsledningar.....	40
Varm- och kallvatten.....	50	modernare plast (pvc). Efter	
ledning (stambyte)		mitten 70-tal	
Elcentral och kablar etc.....	45	Avloppsledningar, gjutjärn..	50
Golvvärme, el.....	20	Värmeledningar, stål	-
Golvvärme, vatten.....	30	Anges ej. den tekniska livslängden	
		påverkas av syre i vattnet	

Våtutrymmen

Plastmatta som ytskikt.....	25
Keramik, äldre.....	15
tätskikt före 1995	
Keramik, modernare.....	30
tätskikt efter 1995	
Våtrumstapet.....	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	Korrugerad takplåt med.....	35
lågglutande takkonstruktion		underlagspapp	
Gummiduk på lågglutande.....	30	Band/skivtäckt plåt.....	40
takkonstruktion		Plåt detaljer t.ex. runt skor-	35
Underlagspapp under.....	30	sten, rännalar, ventilation etc.	
takpannor		Asbestcementskivor/eter-	35
Tegel och betongpannor.....	40	nitskivor (riskavfall)	
Hängrännor och stuprör.....	25	Skorsten, murad.....	40
Enklare plåttak monterade.....	20	Skorsten, plåt/stål.....	25
med skruv, spik el klippis			

Fasad

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

Fönster / Dörrar

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

Dränering källaryttvägg

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.

Källare

Genom att fuktskydda utifrån undviks invändiga problem

Många fuktskador i källare uppstår på grund av att vatten utifrån tränger igenom husets grund. Vattnet kommer från marken under och runt huset. Fuktkan vara svåra att upptäcka och när de väl är synliga kan skadan vara utbredd och kostsam att åtgärda.

För att säkra din källare mot fuktskador bör den ha ett utvändigt fuktskydd som består av tre olika delar:

1. Dagvattensystem

Ett dagvattensystem med täta ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör. Dagvattensystemet ska klara av att ta hand om stora mängder vatten: Vid exempelvis 20 mm regn på ett 150 m² stort tak så måste 3 000 liter vatten transporteras bort via dagvattensystemet.

2. Dränering

Dräneringen består av en dräneringsledning samt ett dränerande material utanför och under källaren, till exempel grus eller singel som släpper igenom vatten. Materialet har som funktion att hindra grundvattnet och ytvattnet att komma i kontakt med källarens ytterväggar eller golv. Det har dessutom en funktion att vara kapillärbrytande, det vill säga, att det inte suger åt sig vatten under källaren.

3. Fuktskydd

Ett fuktskydd mot källarens ytterväggar kan vara en värmeisolering som även har en dränerande funktion eller en fuktspärri i ett material som är vattentätt. Tidigare gjordes ofta en asfaltstrykning där källarväggens utsida tätades med flytande asfalt. Nu för tiden används till exempel plastmaterialet HD-polyeten. Det är viktigt att fuktskyddet kompletteras med en vattentätning av skarven mellan källarens yttervägg och betongplattan.

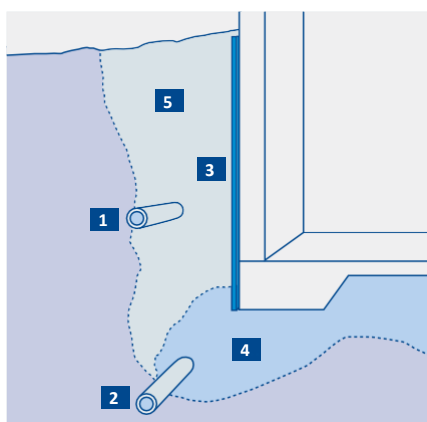
Att tänka på

En källares utvändiga fuktskydd har en begränsad livslängd, och riktigt gamla källare uppbyggda med natursten kan varasvåra att dränera om. Om du har frågor om detta bör du ta kontakt med markentreprenörer och materialleverantörer.

Tips

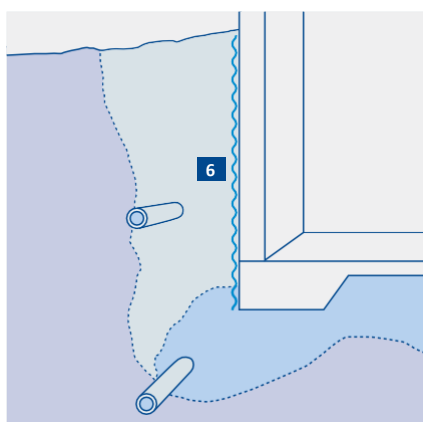
Läs boken "Källare", som ingår i serien Fuktsäkerhet i byggnader som distribueras av Svensk Byggtjänst.

För mer information om fuktproblem i källare, kontakta oss på 075-245 10 00.



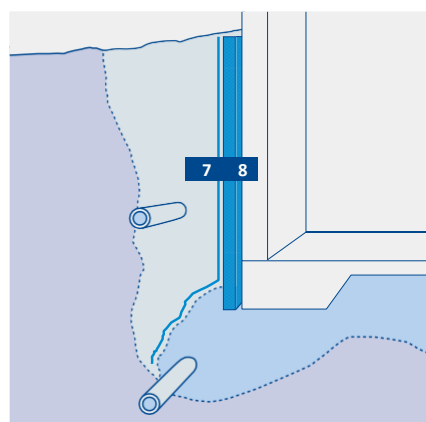
Fuktspärri med asfaltstrykning

1. Dagvattenledning
2. Dräneringsrör/ledning
3. Fuktskydd – asfaltstrykning
4. Dräneringsmaterial
5. Återfyllnad



Fuktspärri med HD-polyeten

6. Fuktskydd – HD-polyeten



Fuktspärri med fiberduk samt dränerande och isolerande skiva

7. Fiberduk
8. Fuktskydd – dränerande och isolerande skiva