

Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Aratorp 3:59	
Fastighetsadress: Källbovägen 3	
Postnummer: 51172	Ort: Fritsla

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2026-03-26	Protokollnummer: 69610862
Temperatur: 4 °C	Väderlek: Halvklart
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 uppfört omkring mitten av 1950-talet men har mellan 2017 och 2023 genomgått omfattande renoveringar och även byggts ut. Renoveringarna har varit mycket omfattande och innefattar bland annat nytt tak, nya fönster, renoverad fasad, två renoverade badrum, omdränering av källaren, installation av ny luft/luft-värmepump samt uppförande av altan och skärmtak m.m. Sammantaget innebär detta att huset idag håller en standard som är betydligt bättre än vad man normalt kan förvänta sig av ett hus från denna tidsperiod.

Vid besiktningen noterades inga skador av allvarigare karaktär eller några akuta åtgärdsbehov. Merparten av de anmärkningar som noterades handlar i stället om mindre brister eller vissa detaljer i de utförda arbetena som uppvisar tecken på slarv eller bristande kännedom om rekommenderade monteringsanvisningar eller byggnormer.

Ett exempel är taket, där de övergripande skikten bedöms vara i gott skick, men där vissa plåtdetaljer inte har bytts i samband med takomläggningen. Vidare noterades bland annat att takpannorna på vissa ställen inte lagts med korrekt överlappning eller i samtliga av de urfasade spår som de är avsedda att vila i.

Som köpare av denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet samt säkerställa att man har förstått innebörden av det som står skrivet. Det viktiga är inte vilken färg symbolerna har – det är texten och innehållet i protokollet som är avgörande. Köpare som inte deltagit vid besiktningen rekommenderas därför att boka en besiktningsgenomgång via 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

69610862



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 kryppunder 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, enstaka 2-glas isolerrutor samt kopplade 2-glasfönster i källare
Ombyggnad/Tillbyggnad: 2023	Ventilation: Självdug (S) förstärkt med våtrumsfläkt i ett badrummet på entréplan
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-planshus med källare	Värmesystem: Kombipanna (pellets/ved) med vattenburna radiatorer, luft/luftvärmepump samt en elgolvvärme i badrum i källaren.
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, betongpannor med underlagstak av råspont, papp och läkt.	Grundkonstruktion: Källare med grundmurar av betonghålstén och oisolerad platta på mark. Ytskikt av målads puts och betonggol, kakel/klinkers, ett förråd med limmad plastmatta och några utrymmen med flytande laminatgolv mot betongplattan.
Stomme, material: Plankstomme	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Liggande träpanel	Garage: Garage finns i huset

Övrigt:

69610862



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

~1975 installerades kombipanna. (uppgift enligt datumkod)

~2013: ersattes tidigare expansionskärl på vinden mot tryckkärl vid pannan. (uppgift enligt datumkod)

2017-2023 utfördes en omfattande renovering av huset som utfördes av tidigare fastighetsägare vilket innefattades bl.a. följande arbeten:

- 2017 renoverades köket med begagnade stommar.
- 2021 utfördes ny dränering runt om huset med nya dräneringsrör, ny dagvattenledning och fuktskydd av isodrän samt att källarnedgången försågs med ny stödmur/grundmur.
- 2021 renoverades taket med nya pannor, papp läkt och vissa plåtarbeten. (ej takgenomföringar och skorsten)
- Båda badrummen renoverades
- Panelen byttes 2021-2022 då liggande träpanel monterades på den äldre eternitfasaden.
- Fönsterna på entréplan har bytts ut.
- Delar av socken har klätts med sten.
- Sockeln och källarfönstren har målats.
- 2022-2023 uppfördes tillbyggnadsdelen på entrésidan.

2023: Förvärvades huset av nuvarande fastighetsägare

Samma år färdigställdes de invändiga ytiskikten i tillbyggnadsdelen samt att en av det ej bärande mellanväggarna plockades ner för en mer öppen planlösning.

2023: Färdigställdes tvättstuga med el och VVS.

2023: Byttes i stort sett all el av Nordgrens el.

2024: byttes brännarenheten till pelletsspannan av PBS.

2024: Lades ett laminatgolv i ett par rum i källaren. Arbetet utfördes i egen regi.

2024: Monterades ny köksfläkt och köket delrenoverades i egen regi, där bl.a. luckor lackerades om och ny diskmaskin installerades av Elgiganten

2025: Monterades luft/luftvärmepump.

El: Merparten av husets elanläggning är utbytt och genomgången vid 2023-2024 av behörig elektriker från Nordgrens El. Det finns ett mindre antal äldre delar kvar i källaren som läts sitta kvar då de ansåg vara i säkert skick. Jordfelsbrytare finns.

VA: Kommunalt vatten och avlopp. Stora delar av husets avloppsstammar har bytts ut i samband med renovering av badrummen.

Äldre avloppsstammar och brunnar finns kvar i källargolv, samt den stående köksstammen.

Ventilation: Våtrummsfläkt via strömbrytare i badrum på entréplan. Samtliga vistelserum utom vardagsrummet har försetts med egen friskluftsventiler.

Eldstad: Sotning har utförts regelbundet. Senaste brandskyddskontrollen utfördes 2026 utan anmärkningar.

Radon: Ingen info.

Kända fel och brister:

- Plattsättning på vägg i tvättstugan har spruckit.

Uppgiftsinsamlingen lämnades muntligen av fastighetsägaren vid besiktningstillfället.

Försäkringsbesiktning

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

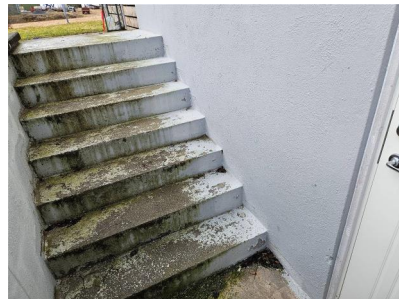
Utvändigt / Markförhållanden



Trappan vid den utvändiga källarnedgången täcks inte av tak samt att dess trappa är vidgjuten mot grundmuren.

Detta medför en ökad fuktbelastning för intill liggande grundmuren vilket kan resultera i fuktrelaterades skador.

Vidare bör man säkerställa att källarnedgångens brunn/ränna rengörs regelbundet för att undvika eventuella stopp som kan leda till översvämningar.



Utvändigt / Sockel



Delar av källarens utvändiga fuktskydd ligger oskyddat ovan mark, vilket medför en ökad risk för att a fuktskyddet skadas och funktionen försämras.

Vidare noterades att kondensvatten från luftvärmepumpens utedel leds inte bort från husgrunden.

Detta medför ökad risk för att vatten tränger in i anslutande konstruktioner, vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador. Observera att besiktning av byggnadens värmesystem eller värmepumpen inte har ingått i uppdraget.



Vid baksidan noterades mindre sprickor i sockeln som bedöms som äldre och inte anses ha lett till följdskador

Utvändigt / Altan



Delar av altanen och dessa trädetaljer är i behov av målning/underhåll då det förekommer färgsläpp.

Utvändigt / Fasad



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

Utvändigt / Fönster



Gavelfönster som sitter exponerat för nederbörd har inga överbleck samt att fönsterblecken vid vissa av husets fönster avslutas för nära fasaden.

Detta innebär en ökad fuktbelastning för intilliggande foder, vilket kan resultera i fuktrelaterade skador.

Vidare noterades att källarfönster är övermålade varpå den inte går att öppna.



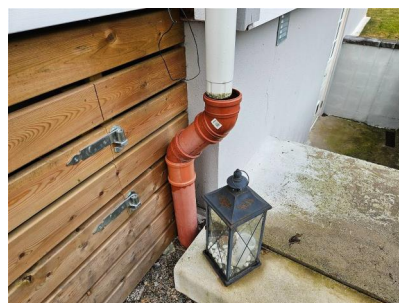
Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Stuprören har inga lövsilar, vilket i sig ökar risken för stopp i husets dagvattenledning.

Vidare noterades att stuprörens falsar bör vändas bort från fasaden för att lättare kunna se om röret blivit skadat efter vinterns påfrestningar samt för att undvika skador på fasad.

Vid norra sidan av huset noterades även att det dagvattenledningar som inte används för takavvattning bör förses med skyddslock för att undvika att föremål och skräp sätter igen ledningarna.



Utvändigt / Skärmtak



Kanalplasttaket saknar ändprofil vilket innebär att smuts och missfärgningar uppstår i kanalerna.

69610862



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak



Yttertaket besiktigades från anliggande stege från fram och baksida, samt takstege.

- Samtliga takpannor har inte lagts med korrekt överlapp (överlappar endast i ett av två spår)
- Plåtarbeten vid takgenomföringar är äldre och inte utbytta i samband med tak renoveringen.
- Det finns inga fotplåtar samt att underlagsspappen avslutas direkt på fotbrädan.
- Lutningen på tillbyggnadsdelen är lägre än vad som rekommenderas för betongpannor.
- Vindskivebeslag närmast entrédörren är inte korrekt anslutet mot takpannorna.



Bristerna medför en ökad risk för att takläggningen inte håller tätt och att dess livslängd försämras, vilket i sig kan leda till fuktrelaterade skador underliggande konstruktioner.

För att säkra taktets livslängd och minska risken för läckage bör man överväga att åtgärda vissa av bristerna.

Utvändigt / Vind



På insidan av östsidans fasadpanel noterades missfärgningar av mikrobiell påväxt. Vid fuktmätning uppgavs inga förhöjda fuktvärden vilket talar för att påväxten med stor sannolikhet är äldre och orsakades vid tiden innan husets vistelserum försågs med friskluftsventiler.

Vidare noterades att även underlagstaket målats med fasadfärg, för att troligen ge den ett bättre skydd mot ny påväxt.

Observera att påväxten i sig kan bli aktiv igen om tex badrumsfläkten inte används eller att vinden tilläggsisoleras utan att tex luckan byts ut.



Utvändigt / Plintgrund



Tillbyggnadsdelens grundläggning kan likställas med en plintgrund då bjälklaget av trä har placerats på en grundmur där avstånden mellan markytan och bjälklaget är över 1 meter.

Sett till att öppningen för grundläggningen är vänd åt väst och höjden mellan mark och bjälklag är tillräckligt hög ses konstruktionen som fuktsäker då solljus kommer åt större delen av markytan.



69610862



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Entréhall/Hall

- ✓ Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum

- ✎ Utrymmet bör kompletteras med en egen friskluftsventil.

Entréplan / Sovrum 1

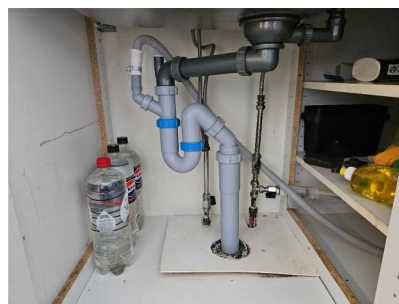
- ✓ Inget att notera.

Entréplan / Kök

- ⚠ Det finns inget fuktskydd i diskbänkskåpet eller under kyl/frys.

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

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.



- ✎ Under kyl/frys noterades att skivan och stommen under kyl/frys är fuktskadade från tidigare/äldre läckage, vilket i sig inte bedöms ha lett till kritiska följdskador men än att just stommen är skadad. Förslagsvis byts den skadade delen av stomme ut i samband med framtida byta av kyl/frys.

Vidare noterades att svänggradien vid köksblandarens pip är inte begränsad till diskhon.



- ✓ Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

69610862



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Sovrum 2 & klädkammare

- ✓ Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 3

- ✓ Inget att notera.

Entréplan / Badrum

- ⚠ Brunnsmanschetten sticker fram under klämringen. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Detta kan innebära en ökad risk för att tätskiptsanslutningen till golvbrunnen inte håller tätt, vilket kan leda till fuktrelaterade skador,.

För att minska risken för skador bör man säkerställa att golvbrunnens vattenlås rengörs regelbundet för att undvika eventuella stopp.



- ✎ Vidare noterades påväxt på mjukfog och delar av utrymmet ytskikt vilket tala för att våtrumsfläkten i utrymmet inte används i den omfattning den borde.

Förslagsvis kan påväxten tvättas bort i kombination med att man fortsatt låter badrumsfläkten hållas i kontinuerligt drift eller bytas ut till fuktstyrd modell.

- ✓ Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Källarplan / Allmänt

- ⚠ I källaren notera delar av husets avloppssystem består av äldre gjutjärnsdelar och rostiga golvbrunnar.

Detta medför en ökad risk för stopp och eventuellt läckage vilket i sig kan leda till fuktrelaterade skador.

Förslagsvis byts äldre delar och brunnar ut i samband med framtida renovering.

69610862



Försäkringsbesiktning



Matkällaren och delar av tvättstugans golv har försetts med flytande laminatgolv med stegdämpande foam mot det oisolerade betonggolvet.

Golvkonstruktionerna löper risk att bli fuktpåverkade från naturlig fuktvandring vilket kan resultera i att mikrobiell lukt uppstår.

Observera att båda golven ligger helt lösa vilket innebär att om lukt skulle uppstå kan de enkelt tas bort.

Källarplan / Nedre hall/groventré



Inget att notera.

Källarplan / Matkällare



Inget övrigt att notera.

Källarplan / Förråd



Utrymmet har försetts med en limmad plastmatta mot betongplattan.

På grund av naturlig fuktpåverkan från mark riskerar plastmattan att släppa från underlaget. Mattan och limmet kan också avge en kemisk lukt som sprids till boendemiljön.

Källarplan / Gästrum



Inget att notera.

Källarplan / Allrum



Fördelning av övervåningens tappvattensrör har placerats bakom mindre luckor i innertaket.

Då luckornas storlek är mindre än själva installationerna kan detta innebära att eventuella läckage inte upptäckt i tid vilken kan resultera i fuktrelaterade skador vid innertaket.

För att minska risken för skador bör man överväga att komplettera installationerna med ett s.k. vattenlarm/läckagevarnare eller byta ut luckorna till större modell.



69610862



Försäkringsbesiktning

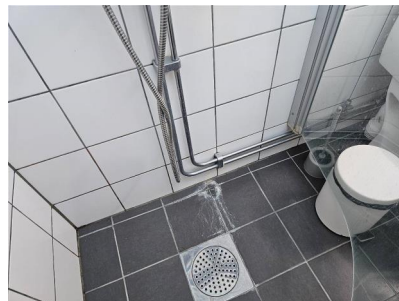
Källarplan / Badrum



Flera klinkerplattor har släppt från underlaget vilket uppmärksammades genom "Bom-ljud".

Detta har troligtvis orsakats av brister underarbetet eller plattsättningen vilket i sig inte bedöms kunna leda till skada men istället innebär en ökad risk för att lösa plattor spricker vid hård belastning.

Vidare noterades att handfatsavloppets tejpade skarv bör ersättas mot korrekt gumminippel samt att duschblandaren har ett dropläckage som behöver tätas.



Källarplan / Pannrum

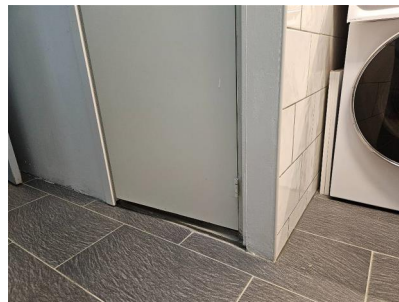


Utrymmet har inte försetts med något tätskikt och väggarna mot badrummet är byggda med träreglar som står direkt mot det oisolerade betonggolvet.

Vid fuktmetning direkt i väggsylen uppgavs fuktkvoten till 13%, vilket är under gränsvärdet för mikrobiell påväxt.

Avsaknaden av tätskikt eller underliggande fuktskydd under väggsyllarna ökar risken för fuktrelaterade skador, främst vid eventuella läckage eller om golvet vattenbegjuts

Se även "Källarplan - Allmänt"



Flertalet kakelplattor på väggen har spruckit vilket talar för att plattsättningen inte är korrekt utförd.

Även om detta inte anses kunna leda till kritiska följdskador finns risk att fler plattor spricker eller att de släpper helt från väggen.

Vidare noterades att ventil för vattenkran intill pannan behöver bytas då den läcker.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Källarplan / Garage



Inget övrigt att notera.

69610862



Försäkringsbesiktning

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Andreas Olla
Namn

Borås
Kontor

2026-03-27
Datum

69610862



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 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 värmeisoleringssegenskaper. 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.

69610862



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 besiktningssprotokollet

Besiktningssprotokollet upprättas av Anticimex Försäkringar AB.

Rätt till besiktningssprotokollet 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 besiktningssgenomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningssgenomgång går besiktningsteknikern igenom besiktningssprotokollet 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 besiktningssprotokollet. Besiktningssuppdraget är slutfört när besiktningssprotokollet 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 besiktningssprotokollet.

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 besiktningssprotokollet 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 besiktningssprotokollet. 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 väggsvällarna.

69610862



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.

69610862



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).

69610862



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 klipp			

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.