

Besiktningsprotokoll

Försäkringsbesiktning för Anticimex Säljarförsäkrat



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Utby 46:5	
Fastighetsadress: Anders Mattssonsgatan 42	
Postnummer: 415 71	Ort: Göteborg

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2026-08-24	Protokollnummer: 69899747
Temperatur: 21 °C	Väderlek: Sol
Tekniker: Tobias Larsson	
E-post: tobias.larsson@anticimex.se	
Kontor: Göteborg	
Närvarande: Fastighetsägare samt anhörig	

Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Fastigheten som är uppförd 1918 bedöms överlag vara i gott omhändertaget skick och 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 fastighetsägare utfört flera större förbättringar av fastigheten med bland annat nytt yttertak samt installation av solpaneler och batteri 2024.

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 teknisk livslängd samt om bristfällig allmän ventilation i bostaden som lett till mikrobiell tillväxt på underlagstaket pånockvind (vanligt förekommande i äldre självdragshus).
- 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 saknas fuktskydd i kök vilket går att komplettera med 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

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: 1918	Fönster: 3- glas isolerfönster samt 2- glas kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdtag (S) samt fläktförstärkt självdtag vid duschkabin.
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan med källare	Värmesystem: - Bergvärmepump via vattenburna radiatorer. - Enstaka elradiator. - Kakelugn (2).
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, råspont, underlagspapp, läkt och betongpannor	Grundkonstruktion: Källare med betongplatta och naturstensgrund
Stomme, material: Plankstomme	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Fristående garage

Övrigt:

Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastigheten förvärvades av nuvarande ägare 1987 men vart i familj sedan byggnation.

Renoveringar/förbättringar utförda av nuvarande ägare:

- 1988 Fleratalet fönster byts ut.
- 1995 Byggnation garage.
- 1998 Installation bergvärme inkl borrhål 130 m.
- 2013 Sydvästra gaveln renoveras samt rättas upp. I samband monteras nya fönster och 50 mm västkustskiva (Lexby Bygg).
- 2018 Installation ny bergvärmepump.
- ca 2022 Badkar samt blandare byttes i badrum. I samband spolades delar av avloppsrör av Cleanpipe.
- 2024 Tak lades om hus och garage (underlagspapp, läkt och pannor), ytterst lite lokalt skadad råspont byttes. I samband kläddes skorsten in med plåt och våderskydd monterades. Flesta plåtarbeten byttes ut i samband. Hängrännor och stuprör var bytta sedan tidigare. Takkupors fasad renoverades i samband för att plåtuppvik kunde utföras ordentligt bakom fasad (VG Bygg & Tak AB).
- 2024 Installation av 30 st solpaneler samt batteri (Söderens AB).
- 2025 Altan samt räcke.
- 2026 Våtrumsmatta läggs på golv i samband med installation duschkabin.

För övrigt har det löpande underhållet skötts kontinuerligt.

EL: Förändring har löpande skett i samband med renoveringar. Bland annat har det 2024 installerats laddbox samt jordfelsbrytare i garage samt ny elcentral med automatsäkringar i hus.

ELD: Eldstad finns och är godkänd. Brandskyddskontroll utförd 2021 och sotning regelbundet utförd. 1987 Renoverades skorsten samt slammades. Mindre sprickor noteras kring kakelugnar samt att kakelugn i sovrum ej är använd och bör kontrolleras av lokal sotarmästare innan användning.

VVS: Viss förändring har skett vid renoveringar av bl.a. våtrum, kök och värmesystem. Delar är utbytta samt att delar är filmade. 2013 grävdes nytt avlopp från husgrund till kulvert nedanför huset (förberett med dubbla rör) (Sävedalens Bygg AB).

VENT: Kompletterat med fläktförstärkt självdrag vid installation av duschkabin.

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

Uppgifter ovan är lämnade av fastighetsägare vid besiktningstillfället.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Växter finns i anslutning till byggnaden samt att marken lutar svagt mot husets framsida.

Detta innebär en ökad fuktbelastning mot grunden vilket i sin tur kan orsaka fuktskador i huset.

Växternas rötter kan också skada grundmuren och sätta eventuell dräneringsledning ur funktion. Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Sockel



Sprickor finns lokalt i sockel.

Detta kan leda till fukt- och frysskador i konstruktionen.

Vidare noteras att sockel/plåt/trädetaljer kring källarentré är i sämre skick. Detta bedöms dock inte leda till några direkta följdskador.



Utvändigt / Altan



Inget att notera.

Utvändigt / Fasad



Fasadpanelen är lokalt i behov av målning/underhåll (främst åt nordöst).

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

För att öka livslängden på fasadbeklädnaden rekommenderas målning och underhåll.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fönster / Dörrar



Fönster samt dörrar är i behov av målning/underhåll (främst källarfönster där mindre rötskador noteras).

Fönster och dörrar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga. För att öka livslängden rekommenderas målning och underhåll.

Vidare noteras att överbleck saknas ovan vissa fönster.

Avsaknad av bleck ovanför fönster medför en ökad risk för att vatten kan tränga in och orsaka fuktrelaterade skador i omkringliggande konstruktioner.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak



Inget att notera.

Besiktning av yttertaket har genomförts från mark samt taklucka.



Utvändigt / Vind



Fuktfläckar noteras på underlagstak (främst kring murstock).

Noterade fuktfläckar fuktkvotsmättes utan avvikande värden och bedöms ha uppstått innan takomläggningen 2024.



Mikrobiell påväxt finns på underlagstaket, vidare noteras att vistelserum saknar tilluftsventiler.

Detta kan vara ett tecken på att vinden tillförs fukt inifrån bostaden. Observera att besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget.

För att komma tillrätta med detta kan fukttillförseln inifrån bostaden behöva minskas. Det kan göras genom att ventilationen i bostaden förbättras samt att eventuella otätheter i vindsbjälklaget (tak-/väggvinklar, taklucka med mera) tätas. Läs Anticimex faktablad om ouppvärmda vindsutrymmen för tips och råd.

Observera att vind är kontrollerad ifrån lucka pga att landgångar saknas samt trångt utrymme kring murstock.



69899747

Försäkringsbesiktning

Hela huset / Allmänt



Golv är allmänt något ojämnt/lutar samt att golvknarr förekommer lokalt.

Enligt fastighetsägare har huset under 50-talet satt sig något.
Då förstärktes naturstensgrunden med betong.

Detta bedöms ej bero på någon aktiv underliggande skada utan anses normalt och förväntat pga husets ålder.



Husets rör- /avlopp- /värmeledningssystem samt elanläggning bedöms till delar vara äldre.

Det behöver inte betyda att systemen har några allvarliga brister, men äldre system kan ha nedsatt funktion/brister på grund av sin ålder, vilket i värsta fall kan leda till skador.

Vi rekommenderar att en fackman kontaktas för kontroll samt för att hjälpa er med eventuella åtgärder.

Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Entréplan / Passage/Duschkabin



Golvfall mot golvbrunnen är något bristfälligt utfört samt att förhöjd tröskel saknas (detta är förväntat med hänsyn till ändamålet). Vidare noteras att tätskikt saknas på vägg kring plats för dusch.

Brister i golvets lutning medför risk för att vatten kan tränga in i omkringliggande konstruktioner/utrymmen vilket i sin tur orsakar fuktrelaterade skador.

Avsaknad av tätskikt på vägg ökar risken om duschkabin tas bort eller går sönder att vatten tränger in i angränsande konstruktioner och rum vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.

Det rekommenderas att fortsätta använda duschkabin.

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Toalett



Utrymmet är fukttekniskt äldre och ej ordentligt fuktsäkrat mot väggar och tröskel samt att vissa otätheter noteras kring genomföringar.

Avsaknaden tätskikt på golvet ökar risken att vatten tränger in i angränsande konstruktioner och rum vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.

Vid framtida renovering bör dagens branschregler följas vilket innebär att tätskikt bör finnas på golv med uppvik på vägg/tröskel.



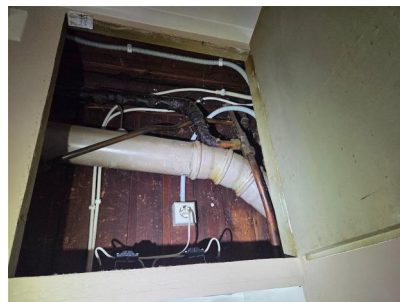
Entréplan / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänksskåp samt under diskmaskin, vidare noteras enstaka rörkopplingar något dolda i skåp.

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 samt förslagsvis placera ett aktivt fuktskydd (vattenlarm) kring rörkopplingar i skåp för att underlätta upptäckten av eventuella läckage.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Matplats



Inget att notera.

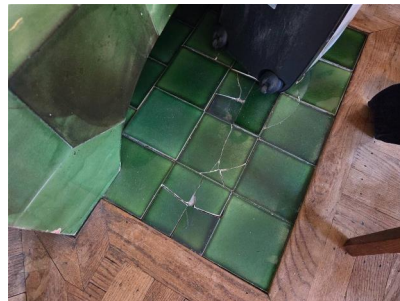
Försäkringsbesiktning

Entréplan / Sovrum 1



Sprickor noteras i klinkerplattor kring kakelugn.

Detta bedöms främst vara av estetisk karaktär.



Övre plan / Hall



Inget att notera.

Övre plan / Allrum



Inget att notera.

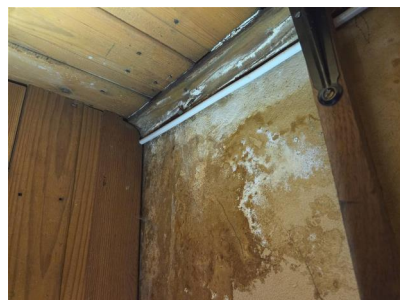
Övre plan / Badrum/Toalett



Utrymmet är äldre och har passerat sin tekniska livslängd.

Brister finns främst gällande allmän ålder samt bland annat gjutjärnsbrunn, rör genomföring i golv samt viss mikrobiell tillväxt/fuktfläckar i ena garderoben.

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



69899747

Försäkringsbesiktning

Övre plan / Sovrum 1



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.

Källarplan / Allmänt



Sprickor noteras lokalt på källarens väggar.

Då fastigheten är äldre bedöms detta vara naturligt förekommande och påverkar inte husets konstruktion. Det rekommenderas dock att berörda ytor hålls under uppsikt för att upptäcka eventuella förändringar.



Kontroll av konstruktion.

Då källaren är en råkällare utan organiska material finns det inga riskkonstruktioner att utföra kontroll av konstruktion i, dock upplevdes en mikrobiell lukt vid nedträde som bedöms härröra från bla lösöre i utrymmena.

Utvändigt fuktskydd samt dräneringsledningar saknas troligtvis, (med hänsyn taget till ålder och byggnadssätt) därav är det viktigt att källaren även i framtiden behålls i nuvarande skick så att fukt/mikrobiella skador kan undvikas.

Vill man med säkerhet fastställa orsaken gällande den avvikande lukten rekommenderar vi en fördjupad undersökning.

Källarplan / Förråd 1



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Källarplan / Förråd 2



Gruppförteckning över elcentralen saknas.

"Gruppförteckning" är en lista som ska vara placerad vid elcentralen. Den visar vilka säkringar som är anslutna till vilka armaturer, vägguttag och apparater. Den är också till för att underlätta vid felsökning och elarbeten.

Kontakta en elektriker för att upprätta en gruppförteckning som placeras i närheten av elcentralen.



Källarplan / Tvättstuga



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.

Källarplan / Hobbyrum



Inget att notera.

Källarplan / Groventré



Inget att notera.

Källarplan / Pannrum



Golvbrunn bedöms ej finnas i utrymmet.

I denna typ av utrymme bör en golvbrunn finnas. Med hänsyn till utrymmets placering i källare med omkringliggande mineraliska material bedöms risk för följdskada vara mindre.

Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Garage

Byggnadsår: 1995	Fönster: 2-glas kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Garage, 1-plan	Värmesystem: Direktverkande el
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, råspont, underlagspapp, läkt och betongpannor	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark
Stomme, material: Trä på en förhöjd klack av lecasten	Terrängförhållanden:
Fasad: Stående träpanel	Garage:

Övrigt:

,

Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

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 / Fasad



Fasadpanelen är lokalt i behov av målning/underhåll (främst rengöring).

För att öka livslängden på fasadbeklädnaden rekommenderas målning och underhåll.

Utvändigt / Fönster / Dörrar



Fönster och dörrar är i visst behov av målning/underhåll samt att överbleck lokalt saknas och mindre otätheter noteras kring ena ytterdörren.

Fönster och dörrar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga. För att öka livslängden rekommenderas målning och underhåll.

Avsaknad av överbleck samt noterade otätheter medför en ökad risk för att vatten kan tränga in och orsaka fuktrelaterade skador i omkringliggande konstruktioner.



69899747

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Inget att notera.

Utvändigt / Tak



Inget att notera.

Besiktning av yttertaket har genomförts från mark samt anliggande stegen.

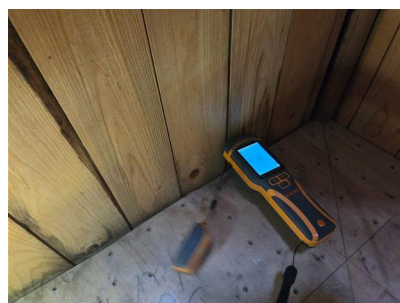
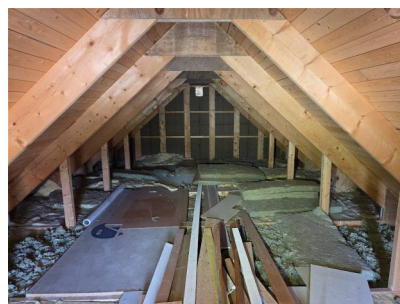
Utvändigt / Vind



Mindre fuktfläckar noteras lokalt på underlagstaket.

Noterade fuktfläckar bedöms ha uppstått innan takomläggningen 2024 och fuktkvotsmätning är utförd utan avvikande värden.

Med fördel kan yttre konturer markeras för att lättare hålla berörda ytor under uppsikt för eventuella förändringar.



Försäkringsbesiktning

Invändigt / Allmänt



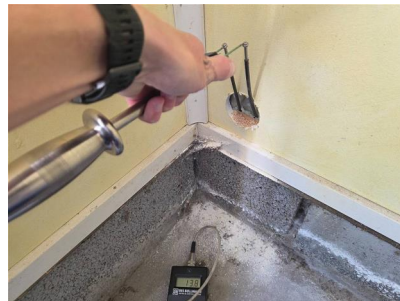
Vid kontroll av konstruktion uppmättes fuktvärden under kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och normal lukt upplevdes.

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 yttervägg.

Fuktkvoten uppmättes till 13,8 % i ytterväggssyll.



Invändigt / Garage



Inget övrigt att notera.

Med vänliga hälsningar

Anticimex

Tobias Larsson

Namn

Göteborg

Kontor

2026-08-25

Datum

69899747

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.
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
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).
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.
Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Inngolvet 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 bräder som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.

69899747

Försäkringsbesiktning

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 källaryttersvägg.
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 en försäkring mot dolda fel 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. Om säljaren är uppdragsgivare har också köparen samma rätt till protokollet som säljaren, se vidare under Ansvar och Reklamationer.

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.

Vad besiktningsteknikern gör

Besiktningen innehåller olika 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 att i möjligaste mån upptäcka vattenskador. I besiktningsprotokollet framgår det vilket utslag fuktindikatorn visat. 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 väggkonstruktionen och eventuella väggsyllar.

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 kan det finnas högre fuktvärden på andra ställen än där fuktmätningen utförs.

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.

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.

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.

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 upplyser om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.
- Att fastighetsägaren bereder Anticimex besiktningstekniker tillträde för undersökning av alla utrymmen i byggnaden.
- Att fastighetsägaren noggrant efterföljer eventuella instruktioner som meddelas av Anticimex, exempelvis avseende tillhandahållande av godkända stegar, borttagande av lösöre och andra förberedelser för att möjliggöra besiktningen.

Betalning för försäkringsbesiktning

Försäkringsbesiktningen innefattas av 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.

Försäkringsbesiktning

Ansvar

För att protokollet ska få användas i annat syfte eller av en annan person, än vad som framgår under rubrikerna Syfte och Vem har rätt till besiktningsprotokollet, så måste Anticimex godkänna detta skriftligen. I annat fall tar Anticimex inget ansvar för protokollets innehåll. Om uppdragsgivaren eller annan som har rätt till besiktningsprotokollet menar att annan information framkommit muntligen än vad som framgår av besiktningsprotokollet så ska personen i fråga omedelbart vid mottagandet av protokollet begära skriftlig komplettering. Sådan begäran om komplettering ska ske skriftligen till Anticimex. Begärs inte en sådan komplettering så kan inte uppdraget reklameras med hänvisning till den muntliga informationen.

Om Dolda Fel-försäkring inte tecknas tar Anticimex inget ansvar för innehållet i besiktningsprotokollet gentemot någon annan än den säljare som är uppdragsgivare och under förutsättning att besiktningsuppdraget har betalats. I detta fall gäller villkor för besiktningen som levereras och faktureras separat.

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.

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 gdpr@anticimex.se, ringa till vår kundtjänst eller använda någon av de andra kontaktvägarna listade i vår integritetspolicy. Om du anser att vi behandlat dina uppgifter i strid med dataskyddsförordningen har du även rätt att inge klagomål till Integritetsskyddsmyndigheten (IMY).

Här ger vi dig våra rekommendationer avseende tekniska livslängder för det vanliga konstruktionsmaterial och installationer/produkter.

Konstruktioner och material i ett hus har alla olika förväntade tekniska livslängder. Den tekniska livslängden beräknas utifrån ett normalt underhåll, men kan påverkas av många faktorer såsom val av material, utformning, miljö, geografisk zon och andra externa faktorer.

Invändigt

Installationer

Värmepump.....	15
Luft/luft värmepump.....	10
Varmvattenberedare.....	15
och expansionskärl	
Varm- och kallvatten.....	50
ledning (stambyte)	
Elcentral och kablar etc.....	45
Golvvärme, el.....	20
Golvvärme, vatten.....	30

Avloppsledningar.....	25
äldre plast (pvc).	
Före mitten 70-tal	
Avloppsledningar.....	40
modernare plast (pvc). Efter	
mitten 70-tal	
Avloppsledningar, gjutjärn..	50
Värmeledningar, stål	-
Anges ej, den tekniska livslängden påverkas av syre i vattnet	

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
läglutande takkonstruktion	
Gummiduk på läglutande.....	30
takkonstruktion	
Underlagspapp under.....	30
takpannor	
Tegel och betongpannor.....	40
Hängrännor och stuprör.....	25
Enklare plåttak monterade.....	20
med skruv, spik el klipp	

Korrugerad takplåt med.....	35
underlagspapp	
Band/skivtäckt plåt.....	40
Plåtdetaljer t.ex. runt skor- ..	35
sten, rännalar, ventilation etc.	
Asbestcementskivor/eter- ..	35
nitskivor (riskavfall)	
Skorsten, murad.....	40
Skorsten, plåt/stål.....	25

Fasad

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

Fönster / Dörrar

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

Dränering källaryttervägg

Äldre utvändigt.....	20
fuktskydd typ asfalts-strykning	
Modernare fuktskydd.....	30
och vertikal fuktisolering	
Dräneringsledning och.....	30
dagvattenledning	

Har du frågor?

Hör av dig till oss om du har frågor eller vill veta mer om Anticimex och våra tjänster.

Vind – uppvärmt utrymme

Håll utkik efter fukt och mögel på din kalla vind

En vind ska inte släppa in vatten eller för mycket fukt, vare sig inifrån eller utifrån. Därför är det viktigt att inspektera vinden regelbundet.

I äldre hus består vindsutrymmets ventilation av några ventiler i gavlarna och ibland ett öppningsbart fönster. Dessa vindar har dessutom ett vindsbjälklag med en fyllning av sågspån eller kutterspån ovanpå gamla tidningar eller papp.

Trots att denna typ av vindsutrymme får ett fukttillskott via luft från bostaden så skapar detta sällan problem på vinden, om inte produktionen av fukt inomhus är extremt hög. Sågspånet släpper nämligen kontinuerligt igenom värme, vilket innebär att vinden håller en någorlunda jämn temperatur. Tack vare detta klarar sig vinden utan fuktskador.

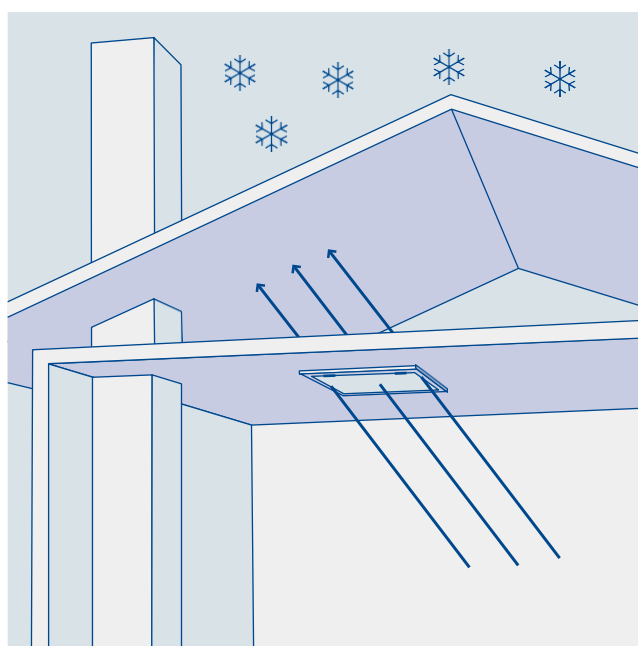
Kondens kan uppstå i välisolerade vindar

På en välisolerad vind i ett nyare hus eller i ett tilläggsisolerat äldre hus kan dock ett litet tillskott av fukt från bostaden orsaka stora problem med mikrobiell påväxt (mögel, bakterier och röta) på yttertakspanelen som följd. Problemen uppstår vintertid, då vinden blir kall och den fuktiga luften når den kalla yttertakspanelen. Kondens skapas, och ibland isbildning, som gör materialet fuktigt.

För att minska fukttillskottet har under många år rekommendationen om att öka vindsventilationen varit vanlig. Detta är dock en tveksam åtgärd, eftersom det är mycket sannolikt att vinden då blir ännu kallare vintertid.

Ventilation i boendemiljön förebygger problem

För att en välisolerad vind ska fungera, krävs i stället att ventilationen i själva bostaden är tillräcklig. Fukttillskottet inne ska vara minimalt samt att vindsbjälklaget är lufttätt, det vill säga, inte släpper igenom luft från bostaden. Självklart är det viktigt att yttertaket också är tätt.



När ett litet tillskott av fuktig luft från bostaden tränger upp, till exempel genom otät vindslucka, till ett uppvärmt, kallt vindsutrymme, kyls luften ned och kondensation kan uppstå. Det kan i sin tur leda till fukt- och mögelskador.

Utg. 2 Design och produktion: www.luxlucid.com

Tips

Om du har frågor om ventilation av din bostad bör du ta kontakt med en ventilationsentreprenör.

Läs mer om vindar på www.ri.se (RISE Research Institutes of Sweden).

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