

# Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



## Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Ålberga 1:12	
Fastighetsadress: Kungsberget 1	
Postnummer: 611 90	Ort: Ålberga

## Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2026-04-13	Protokollnummer: 69635536
Temperatur: +7 °C	Väderlek: Sol
Tekniker: Anders Lygrell	
E-post: Anders.Lygrell@anticimex.se	
Kontor: Eskilstuna	
Närvarande: Säljare	



## Försäkringsbesiktning



### Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

En större huvudbyggnad uppförd 1930 samt med två tillbyggda flyglar som är uppförda runt 1950-talet.

Detta är en större byggnad som tidigare fungerat som värdshus och innehåller bland annat en matsalsdel samt kylrum och poolutrymme i källaren. Som protokollet visar så finns ett visst behov av underhåll och renoveringar av detta hus både in och utvändigt.

Tar man utsidan av huset så förekommer behov av målning och underhåll av fasad, fönster och övriga trädetaljer. Taket har vissa brister och är helt eller delvis äldre men som nödvändigtvis inte behöver betyda att man behöver lägga om det. Däremot rekommenderas en kontakt med fackman för vidare kontroll då lokala åtgärder bedöms behövas.

Det utvändiga fuktskyddet är också äldre och om det kan man läsa mer om i bifogat faktablad.

Tar man insidan av huset så finns rekommendationer om att ta ut fackman för respektive område när det gäller el samt husets rör-/avlopp och värmeledningssystem. Dels har det noterats brister som kan leda till skada och dels så är delar åldersstigna.

I huset finns ett flertal våtutrymmen varav några är renoverade under senare i år. I dessa har vissa avvikelser noterats som mer röbranschregler och monteringsanvisningar men som i övrigt inte är i behov av några åtgärder. Men det finns också våtutrymmen som är äldre och har passerat sin tekniska livslängd och i två utrymmen har det uppstått vattenskador vilket gör att de är helt eller delvis utrivna och ej går att använda i dagsläget.

Där bör man planera för renoveringar framöver och förslagsvis tar man ut fackman för konsultation.

De allra flesta utrymmen i huset är boutrymmen, förråd och liknande och i flertalet av dessa förekommer slitna och skadade ytskikt samt delar där man renoverat men inte färdigställt. Detta är av mer estetisk karaktär och inget som påverkar huset i övrigt eller risken för skador.

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. Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderar jag att en besiktningsgenomgång görs.

Anders Lygrell  
Besiktningstekniker Anticimex  
076-8727012  
Anders.Lygrell@anticimex.se

69635536



# 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: 1930	Fönster: 2-glas kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 2-plan med källare samt 1-plan med källare	Värmesystem: Pelletspanna samt kompletterande eldstäder
Taktyp, takbeläggning: Mansardtak, sadeltak samt platt tak, råspont, underlagspapp, läkt och betongpannor samt papptak på låglutande tak	Grundkonstruktion: Källare samt betongplatta på mark
Stomme, material: Trä och betong	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Fristående garage

#### Övrigt:

Bostadshus, vilket inkluderar huvudbyggnad och två flygelbyggnader ingår i besiktningen, eventuella övriga byggnader är således inte besiktigade och ingår därmed inte i försäkringen.

För att förenkla läsningen av protokollet har huset delats upp i huvudbyggnad och flygel 1 och 2 (flygel 1 till vänster om huvudbyggnaden sett framifrån och 2 till höger sett framifrån). I protokollet finns också noteringar som avser hela huset, dvs både huvudbyggnad och flygel 1 och 2 och/eller hela källaren. Protokollet utgår från vänstervarv från entrédörr i huvudbyggnad och från inträde till flyglarna via huvudbyggnaden.

69635536



# Försäkringsbesiktning

## Besiktningens utlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Muntliga uppgifter lämnade av säljare vid besiktningen.

Fastigheten förvärvades 2002.

Eldstäderna är godkänd att elda i.


Sedan tillträde har bland annat följande reoveringar/underhåll/byggnation utförts:

- Renovering av tak över matsalsdel med ny takkonstruktion samt ny papp.
- Ny papp och läkt på huvudbyggnaden men återanvändning av gamla takpannor.
- Delvis ny fasadpanel.
- Under åren har allmänt underhåll och målning utförts både in och utvändigt av boutrymmen samt fasad och fönster.
- Renovering av våtutrymmen.
- Uppförande av växthus.

### 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.

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.

69635536



## Försäkringsbesiktning

---

### Utvändigt / Fönster

Se information under fasad om målning/underhåll.

Trasigt fönsterglas samt sprickor i fönsterglas förekommer på ett flertal fönster.

Fönsterbleck av trä är otäta vid infästningar.

Eftersom fönsterblecken är otäta finns risk att vatten rinner in i väggen vilket i sin tur kan leda till fuktskador i väggkonstruktionen.



---

### Utvändigt / Dörrar

Se information under fönster-fasad om målning/underhåll.

---

### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Inget att notera.

---

### Utvändigt / Balkong



Takpappen på balkongen har inte kunnat besiktas på grund av överliggande betongsula.

Balkongräcke och träkonstruktioner är i behov av målning/underhåll.

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



69635536



## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Tak huvudbyggnad samt Flygel 1 & 2



Yttertaket (pannor och papp) är äldre på flygelbyggnaderna, äldre takpannor på huvudbyggnaden.

Takpannor, plåtdetaljer och underlagspapp har enligt vår bedömning en begränsad livslängd. Eftersom husets taktäckning är äldre har det ett minskat motstånd mot vatteninträning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på träläkt och vidare ner i underliggande konstruktioner.

Lokalt finns pannor som ej ligger på plats, läkt synlig i vinkelrännor (plåt är ej uppvikta på sidorna), mosspåväxt förekommer på pannor.



Vattplåtar saknas lokalt vid vindskivor.

Äldre plåtarbeten förekommer där även färgen har släppt.

Vi rekommenderar en kontakt med fackman för vidare kontroll samt åtgärdsförslag kring taket.

Taket är besiktat från marken, från balkongen, från det låglutande taket samt från stege uppställd mot takfot.



69635536



## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Tak över matsal

Ståndplåt saknas mellan tak och fasad.

Detta medför risk för att regnvatten kan rinna in mellan anslutningen och väggen, vilket i sin tur kan leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) i tak- och väggkonstruktioner.

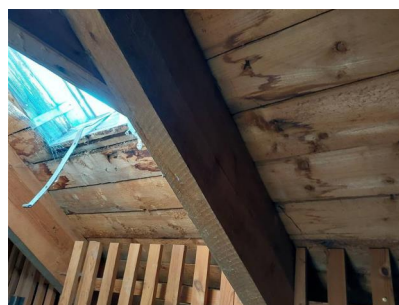
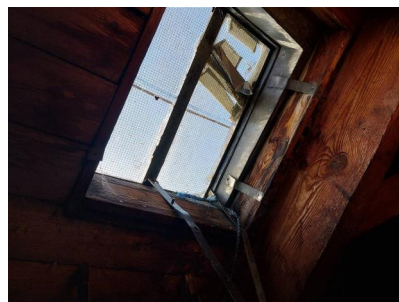


### Utvändigt / Vind huvudbyggnad

Underlagstaket har fuktfläckar lokalt.

Fuktfläckar kan bero på olika saker, och kan vara ett tecken på en tidigare eller ett pågående läckage.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning.



69635536



## Försäkringsbesiktning

Trasigt glas förekommer i takfönster.

Utrymmet är delvis belamrat med lösöre vilket gör att delar inte kunnat besiktas i sin helhet.

Det inredda sovrummet på vinden ingår i övriga vindsutrymmen.

Se även information samt rekommendation under "tak".



### Utvändigt / Vind Flygel 1 & 2



Vindsutrymmet över de båda flygelbyggnaderna har inte kunnat besiktas eftersom inspektionsslucka saknas till flygel 2 samt godkänd stege saknas till flygel 1 där vindslucka finns.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när en inspektionsslucka installerats samt när godkänd stege finns tillgänglig.

### Hela huset / Allmänt



Husets rör- /avlopp- /värmeledningssystem är äldre och brister finns då det förekommer bristfälligt monterade radiatorer som även har skador. Rostangrepp förekommer på radiatorer och rör, äldre gjutjärnsbrunnar finns i flera utrymmen i huset med mera.

Äldre rör- /avlopp- /värmeledningssystem kan ha nedsatt funktion/brister på grund av sin ålder, vilket i värsta fall kan leda till läckage.

Vi rekommenderar att en fackman kontaktas för att kontrollera husets rör- /avlopp- /värmeledningssystem samt för att hjälpa er med eventuella åtgärder. Observera att ingen besiktning av dessa system har ingått i uppdraget.



69635536

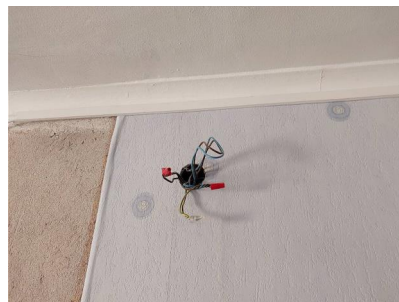


## Försäkringsbesiktning

Elinstallationen i huset har enligt vår bedömning uppenbara brister. Bland annat förekommer jordade och ojordade eluttag i samma utrymme, felkopplade eluttag i våtutrymme, synliga kabelavslut, löst sittande elkablar, ojordade eluttag i källaren samt 3-fasuttag i metall med mera.

Elinstallationen i huset är en säkerhetsrisk som kan orsaka både personskador och brand. Observera att besiktning av bostadens elsystem inte har ingått i uppdraget.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.



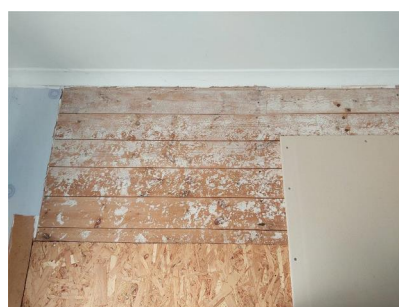
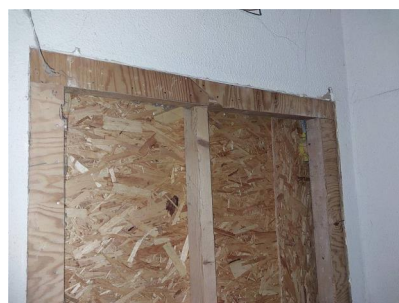
Fuktskydd saknas under kylar och frysar som finns utplacerade på flertal ställen i huset.

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

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.

I hela huset förekommer utrymmen som ej är färdigställda, trasiga och slitna ytskikt på golv och väggar, tapeter som lossnat, skador på innerdörrar med mera.

Dessa anmärkningar bedöms vara av mer estetisk karaktär och ej leda till någon ökad risk för skada.



### Entréplan huvudbyggnad / Allmänt



Klinker har släppt från underlaget (vidhäftningen mellan klinker och underlag har upphört, så kallat bomljud uppstår)

69635536




## Försäkringsbesiktning

---

### Entréplan huvudbyggnad / Entréhall

 Inget att notera.

### Entréplan huvudbyggnad / Dusch/Toalett

 Rörgenomföringar finns i golv, tröskel saknas/är för låg.

Detta medför en ökad risk för att vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner och orsakar fuktskador.

Radiator sitter löst.

Se information samt rekommendation under "hela huset-allmänt".




Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.


Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades felkoppling.

Se information samt rekommendation under "hela huset-allmänt".

### Entréplan huvudbyggnad / Kapprum

 Inget att notera.

### Entréplan huvudbyggnad / Förråd 1

 Inget att notera.

## Försäkringsbesiktning

---

---

### Entréplan huvudbyggnad / Allrum 1

Skador i parkett.

Se information under "hela huset-allmänt".



---

### Entréplan huvudbyggnad / Sovrum 1

Inget att notera.

---

### Entréplan huvudbyggnad / Vardagsrum

Inget att notera.

---

### Entréplan huvudbyggnad / Sovrum 2

Inget att notera.

---

### Entréplan huvudbyggnad / Förråd 2

Inget att notera.

---

### Entréplan huvudbyggnad / Allrum 2

Inget att notera.

---

### Entréplan huvudbyggnad / Passage

Inget att notera.

69635536



## Försäkringsbesiktning

---

### Entréplan huvudbyggnad / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänksskåp och under diskmaskinen.

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.

### Entréplan huvudbyggnad / Skafferi



Inget att notera.

### Entréplan huvudbyggnad / Städ förråd



Inget att notera.

### Entréplan huvudbyggnad / Matsal



Fuktfläckar i innertak.

Dessa bedöms vara äldre och uppstått innan taket renoverades.



### Entréplan huvudbyggnad / Trappa till källaren



Inget att notera.

### Entréplan huvudbyggnad / Vardagsrum



Inget att notera.



## Försäkringsbesiktning

---

---

### Entréplan huvudbyggnad / Sovrum 3

Inget att notera.

---

### Entréplan huvudbyggnad / Verkstad

Inget att notera.

---

### Entréplan huvudbyggnad / Trappa till övre plan

Inget att notera.

---

### Entréplan huvudbyggnad / Trappa till källaren

Inget att notera.

---

### Entréplan Flygel 1 / Hall

Inget att notera.

---

### Entréplan Flygel 1 / Sovrum 1

Inget att notera.

---

### Entréplan Flygel 1 / Entréhall

Inget att notera.

---

### Entréplan Flygel 1 / Vardagsrum

Inget att notera.

69635536



## Försäkringsbesiktning

### Entréplan Flygel 1 / Sovrum 2

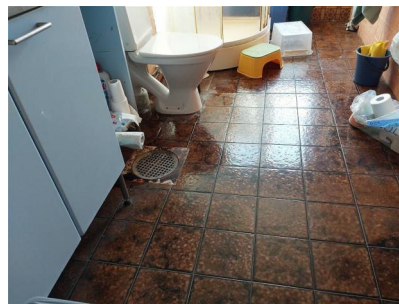
✓ Inget att notera.

### Entréplan Flygel 1 / Dusch/Toalett

🔍 Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt med bland annat gjutjärnsbrunn, rörgenomföringar i golv, sprickor i handfat, klinker har släppt från underlaget, trasig wc med mera.

Utrymmet är äldre och har passerat tiden för sin tekniska livslängd.

Renovering av utrymmet rekommenderas. Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för en renovering. I samband med renoveringen bör omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följdskador.



### Entréplan Flygel 1 / Sovrum 3

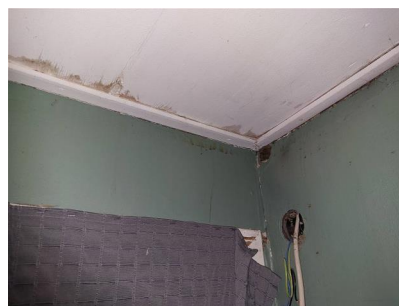
✓ Inget att notera.

### Entréplan Flygel 2 / Entréhall

🔍 Tak och vägg har fuktskador, formförändringar förekommer i vägg.

Vid besiktningstillfället förekommer inga förhöjda fuktvärden.

Vi rekommenderar den fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning.




### Entréplan Flygel 2 / Hall

✓ Inget att notera.

## Försäkringsbesiktning


---

### Entréplan Flygel 2 / Sovrum 1

 Inget att notera.


---

### Entréplan Flygel 2 / Sovrum 2

 Inget att notera.


---

### Entréplan Flygel 2 / Sovrum 3

 Inget att notera.


---

### Entréplan Flygel 2 / Sovrum 4

 Inget att notera.

---

### Entréplan Flygel 2 / Dusch/Toalett

 Våtutrymmet har fuktskador, väggar är öppnade efter fuktskada uppstått.

Renovering av utrymmet rekommenderas. Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för en renovering. I samband med renoveringen bör omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följdskador.

I övrigt förekommer rörgenomföringar i golv, tröskel saknas, golvbeklädnad saknas lokalt med mera.



69635536



## Försäkringsbesiktning

### Källarplan hela huset / Allmänt



Utvändigt fuktskydd är äldre.

Eftersom källarens utvändiga fuktskydd (dagvattensystem, dräneringssystem samt källarytterväggarnas utvändiga fuktskydd) är äldre, så kan systemet ha nedsatt funktion. Detta ökar risken för invändiga fuktskador i källaren.

Puts- och färgsläpp finns på källarväggar.

Puts- och färg som släppt från underlaget invändigt på källarytterväggarna är ett tecken på att källarens utvändiga fuktskydd inte längre fungerar tillfredsställande.

För att åtgärda detta måste källarens utvändiga fuktskydd förbättras. Läs Anticimex faktablad om källare för tips och råd.

Rostangripen gjutjärnsbrunn i flertalet utrymmen (Äldre standard som ej uppfyller dagens krav).

Klinker har släppt från underlaget i flertalet utrymmen (vidhäftningen mellan klinker och underlag har upphört, så kallat bomljud uppstår)

Mycket lösöre förekommer i ett flertal utrymmen.

Utöver det som redan noterats under "hela huset-allmänt" samt i enskilda utrymmen så bedöms inga skador förekomma mer än av estetisk karaktär.



### Källarplan huvudbyggnaden / Allrum



Inget att notera.

69635536



## Försäkringsbesiktning

---

---

### Källarplan huvudbyggnaden / Poolrum

Inget att notera.

---

### Källarplan huvudbyggnaden / Förråd 1

Inget att notera.

---

### Källarplan huvudbyggnaden / Toalett

Inget att notera.

---

### Källarplan huvudbyggnaden / Tvättstuga

Inget att notera.

---

### Källarplan huvudbyggnaden / Passage

Inget att notera.

---

### Källarplan huvudbyggnaden / Förråd 2

Inget att notera.

---

### Källarplan huvudbyggnaden / Hobbyrum

Inget att notera.

---

### Källarplan huvudbyggnaden / Badrum

Inget att notera.

69635536



## Försäkringsbesiktning

### Källarplan huvudbyggnaden / Bastu

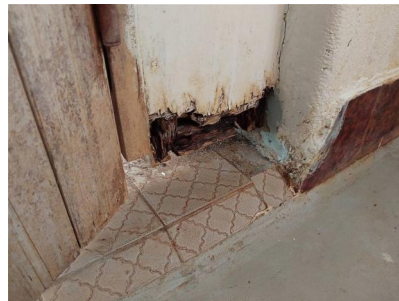


Vid kontroll av konstruktion uppmättes fuktvärden över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och normal lukt upplevdes. Rötskador förekommer lokalt i vägg.

Källaren med påreglade ytterväggar riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan från mark. Detta kan i sin tur leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan leda till att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 % vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på 17 %. Fuktkvoten uppmättes till 19%.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning.



### Källarplan huvudbyggnaden / Pannrum

3-fasuttag i metall finns.

Denna typ av uttag tillverkas inte längre då de anses medföra en stor risk för personskada.

Se information samt rekommendation under "hela huset-allmänt".



### Källarplan huvudbyggnaden / Vedförråd



Taket har fuktskador.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning.




## Försäkringsbesiktning

---


---

### Källarplan huvudbyggnaden / Förråd 3

 Inget att notera.


---

### Källarplan huvudbyggnaden / Förråd 4

 Inget att notera.

---

### Källarplan Flygel 1 / Passage

 Inget att notera.

---


### Källarplan Flygel 1 / Förråd 1

Handfatet är trasigt.

Se information samt rekommendation under "hela huset-allmänt".


---

### Källarplan Flygel 1 / Förråd 2

 Inget att notera.


---

### Källarplan Flygel 1 / Förråd 3

 Inget att notera.


---

### Källarplan Flygel 1 / Torkrum

 Inget att notera.

---

### Källarplan Flygel 1 / Förråd 4

 Inget att notera.

69635536



## Försäkringsbesiktning

---

---

### Källarplan Flygel 2 / Kylrum 1 & 2

Inget att notera.

---

### Källarplan Flygel 2 / Passage

Inget att notera.

---

### Källarplan Flygel 2 / Förråd 1

Inget att notera.

---

### Källarplan Flygel 2 / Förråd 2

Inget att notera.

---

### Källarplan Flygel 2 / Förråd 3

Inget att notera.

---

### Källarplan Flygel 2 / Förråd 4

Inget att notera.

---

### Övre plan huvudbyggnad / Hall 1

Inget att notera.

---

### Övre plan huvudbyggnad / Hall 2

Inget att notera.

69635536



## Försäkringsbesiktning

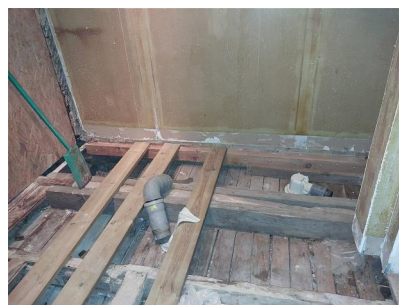
---

### Övre plan huvudbyggnad / Dusch/Toalett



På grund av renoveringen har besiktningen inte kunnat genomföras.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när renoveringen är klar.



### Övre plan huvudbyggnad / Allrum



Inget att notera.

### Övre plan huvudbyggnad / Sovrum 1



Inget att notera.

### Övre plan huvudbyggnad / Sovrum 2



Inget att notera.

### Övre plan huvudbyggnad / Sovrum 3



Inget att notera.

### Övre plan huvudbyggnad / Sovrum 4



Inget att notera.

### Övre plan huvudbyggnad / Entréhall



Inget att notera.


69635536



## Försäkringsbesiktning


---

### Övre plan huvudbyggnad / Sovrum 5

 Inget att notera.


---

### Övre plan huvudbyggnad / Passage

 Inget att notera.


---

### Övre plan huvudbyggnad / Sovrum 6

 Inget att notera.


---

### Övre plan huvudbyggnad / Vardagsrum

 Inget att notera.


---

### Övre plan huvudbyggnad / Sovrum 7

 Inget att notera.


---

### Övre plan huvudbyggnad / Sovrum 8

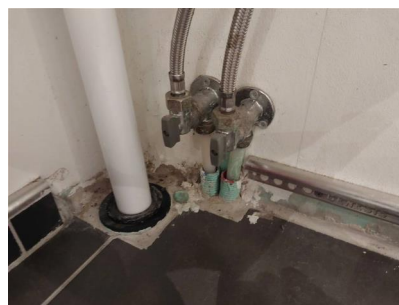
 Inget att notera.

---

### Övre plan huvudbyggnad / Dusch/Toalett

 Rör genomföringar finns i golv, tätskikt är ej uppviktt mot tröskel.

Detta medför en ökad risk för att vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner och orsakar fuktskador.



69635536



## Försäkringsbesiktning

Inbyggd spolcistern till toalett saknar skvallerrör.

Utän skvallerrör finns risk att eventuellt läckage inte upptäcks, vilket kan leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner.

Normala fuktvärden indikerades mot klinker/kakel.

En viss fukt tränger alltid in bakom kakel/klinker via fogarna, detta är helt normalt och innebär inte att tätskiktet/ våtrumsisoleringen under kaklet/klinkern är bristfälligt eller ur funktion.

Med vänliga hälsningar  
Anticimex

Anders Lygrell  
Namn

Eskilstuna  
Kontor

2026-04-20  
Datum

69635536



## 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. Kaker 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

<b>Anlöpta/Anlöpning</b>	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
<b>Asbest</b>	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.
<b>Bjälklag</b>	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
<b>Blindbotten</b>	Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.
<b>Boardskivor</b>	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
<b>Dagvattensystem</b>	Ett dagvattensystem med ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör.
<b>Dränering</b>	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.
<b>Flytande golv</b>	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.
<b>Fuktkvot (FK)</b>	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.
<b>Fördelningsskåp</b>	Fördelningsskåp för golvvärmeslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.
<b>Kryppgrund</b>	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).
<b>Källarens utvändiga fuktskydd</b>	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.
<b>Läkt (strö- och bärläkt)</b>	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
<b>Lättbetong</b>	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.
<b>Markplan</b>	Det plan som ligger i kontakt med marken, dvs det nedersta planet i huset.
<b>Mikrobiell lukt</b>	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
<b>Mikroorganismer</b>	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
<b>Okulär besiktning</b>	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.

69635536



## Försäkringsbesiktning

<b>Platta på mark</b>	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.
<b>Relativ fuktighet (RF)</b>	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.
<b>Radon</b>	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
<b>Råspont</b>	Hyvlade och spontade brädor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.
<b>Syll (syllkonstruktion)</b>	Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.
<b>Taktäckning</b>	Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.
<b>Torpargrund</b>	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.)
<b>Tryckimpregnering</b>	Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.
<b>Uppreglat golv</b>	Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.
<b>Utreglad vägg</b>	Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttervägg.
<b>Yttertakspanel/ underlagstak</b>	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 besiktning genomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktning genomgång 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 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 väggstyllarna.

69635536



## 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](http://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 vattenskadorna. 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.

69635536



## 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](http://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](http://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](mailto: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).

69635536



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.