

# Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



## Fastighetsuppgifter

|  |                 |
|--|-----------------|
| Fastighetsbeteckning:<br>Korpskylern 4 |                 |
| Fastighetsadress:<br>Södra Vägen 18    |                 |
| Postnummer:<br>599 31                  | Ort:<br>Ödeshög |

## Anticimex uppgifter

|  |                              |
|--|------------------------------|
| Besiktningdatum:<br>2026-04-20         | Protokollnummer:<br>69651497 |
| Temperatur:<br>4 °C                    | Väderlek:<br>Sol             |
| Tekniker:<br>Jimmy Sandblom            |                              |
| E-post:<br>jimmy.sandblom@anticimex.se |                              |
| Kontor:<br>Jönköping                   |                              |
| Närvarande:<br>Fastighetsägaren        |                              |



## Försäkringsbesiktning



### Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

1,5-plansvilla med källare uppförd 1938.

Byggnaden bedöms uppvisa normala anmärkningar med hänsyn till ålder och byggnadssätt för tiden. Specifika iakttagelser framgår av besiktningsprotokollet, där främst behov av underhåll på utvändiga ytskikt såsom puts, målning av dörrar och fönster finns. Utvändigt rekommenderas åtgärd av puts på frontespisens fasad, vilket även beskrivs mer utförligt i protokollet med bildokumentation.

Invändigt bör duschutrymmet på entréplan prioriteras, då flera brister har noterats, bland annat att plastmattan har släppt runt golvbrunnen samt lös klämring finns.

Som köpare är det viktigt att ta del av hela protokollet samt säkerställa att innebörden av dess innehåll har förståtts. Om köparen inte har deltagit vid besiktningen rekommenderas en genomgång av protokollet tillsammans med besiktningsman.

För genomgång av besiktningsprotokollet via telefon eller på plats vänligen maila för bokning till [kundservice.ostergotland@anticimex.se](mailto:kundservice.ostergotland@anticimex.se)

Med vänlig hälsning

Jimmy Sandblom Anticimex  
Mobil nr: 0725-380838  
[jimmy.sandblom@anticimex.se](mailto:jimmy.sandblom@anticimex.se)

69651497



# 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:<br>1938  | Fönster:<br>2-glas kopplade fönster            |
| Ombyggnad/Tillbyggnad:   | Ventilation:<br>Självdug (S)                   |
| Hustyp, antal våningar:<br>Villa, 1½-plan med källare                              | Värmesystem:<br>Bergvärmepump                  |
| Taktyp, takbeläggning:<br>Mansardtak, råspont, underlagsduk, läkt och betongpannor | Grundkonstruktion:<br>Källare med betongplatta |
| Stomme, material:<br>Betong/trä  | Terrängförhållanden:<br>Trädgårdstomt          |
| Fasad:<br>Tegel  | Garage:<br>Garage finns inte                   |

#### Övrigt:

Endast bostadshuset har ingått i besiktningsuppdraget. Förrådsbyggnaden på baksidan av fastigheten har inte besiktigats.

69651497



# Försäkringsbesiktning

## Besiktningens utlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Uppgifter på renoveringar hämtade från tidigare utförd besiktning.

2013 - Tak omlagt med nya betongpannor, underlagsduk och läkt.

2006 - Installerades bergvärmen.

2005 - Ny dränering, inga uppgifter finns om hur dränering utfördes.

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

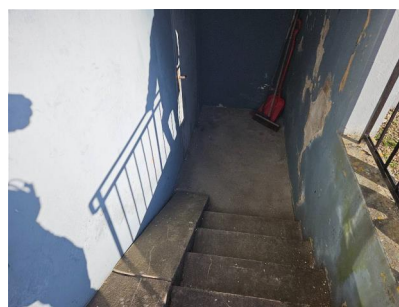
#### Utvändigt / Markförhållanden



Brunnen är placerad strax innanför dörren vid nedre delen av källartrappan, vilket medför att vatten kan ledas in i utrymmet vid nederbörd. Det saknas således utvändigt brunn som avskärmar vatten från entrén.

Förhållandet innebär en förhöjd risk för fuktpåverkan på dörr, karm och angränsande konstruktioner.

För att minska fuktbelastningen rekommenderas att ett skärmtak eller motsvarande skydd anordnas över källartrappan.



#### Utvändigt / Sockel



Sprickor har noterats i sockeln på såväl baksida som framsida av byggnaden.

Förekomsten kan medföra risk för fuktinträning samt efterföljande frostsador i konstruktionen.

Det rekommenderas att sprickorna åtgärdas genom lagning och tätning. Vid osäkerhet bör fackman kontaktas för bedömning och åtgärd.



## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Trappa på gavel



Sprickor samt putssläpp har noterats i den utvändiga trappan vid gaveln.

För att förhindra fortsatt nedbrytning rekommenderas att lös puts avlägsnas, varefter ytan återställs med ny puts och skyddande ytbehandling i form av målning.

Vid osäkerhet kring omfattning eller utförande bör fackman kontaktas för bedömning och åtgärd.



### Utvändigt / Fasad

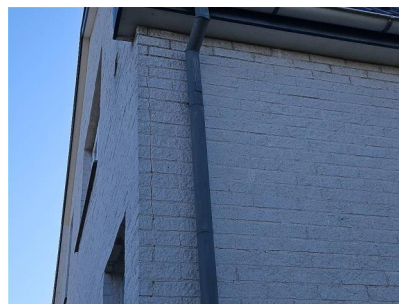


Rörelsesprickor har noterats i tegelfasaden på vissa ställen runt byggnaden.

Sprickorna bedöms i nuläget inte ha orsakat några bakomliggande skador.

På frontespis/balkong förekommer visst putssläpp (se bild 1). Detta bör åtgärdas genom lagning och tätning för att förhindra fortsatt nedbrytning.

Se även notering under "balkong" avseende övriga observerade brister.



Takfotsbrädan vid balkongens högra sida har ett behov av målning för att förebygga väderpåverkan och fortsatt nedbrytning.



69651497



## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Dörrar



Dörrar är i behov av målning/underhåll.

För att öka livslängden på dörrar rekommenderas målning och underhåll.

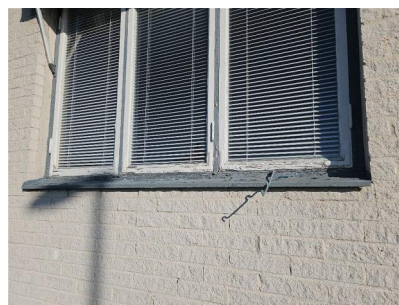
### Utvändigt / Fönster



Fönster är i behov av målning/underhåll.

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.

Färgsläpp förekommer också på äldre fönsterbleck.

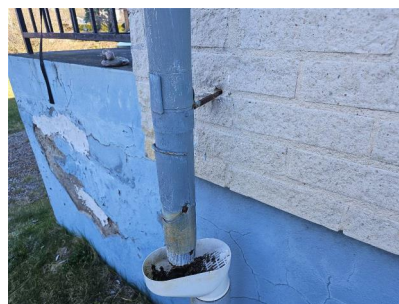


### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Hängrännor rekommenderas att rensas från skräp för att säkerställa god avrinning.

Väggfästen för stuprör är lösa och bör åtgärdas för att säkerställa stabil infästning och funktion.



69651497



## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Balkong

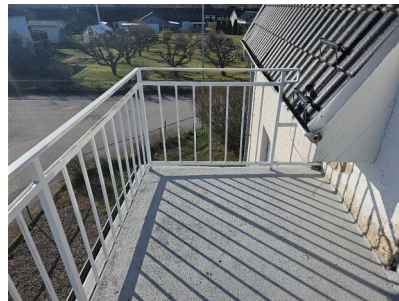


Putsen vid balkongdörren samt på sidorna av frontespisen är skadad. Skadorna kan medföra risk för fuktinträning och därmed potentiella skador i bakomliggande konstruktioner.

Det rekommenderas att fackman kontaktas för kontroll och åtgärd, inklusive bedömning av bakomliggande konstruktion. Även pelare och entrétrappa uppvisar putssläpp som bör åtgärdas genom lagning och återställning.

Övriga noteringar:

- Balkongdörren är i bristfälligt skick och saknar tröskelbleck.
- Räcket är ca 85 cm högt, vilket understiger rekommenderad höjd om ca 110 cm då fallhöjden överstiger 3 meter.
- Äldre plåt under betongkonstruktion uppvisar rostangrepp.



### Utvändigt / Takkupa baksida



Färgsläpp noteras i putsen på kupan.

Underhåll rekommenderas.



## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Vind



Ventilationskanaler från sovrumstak samt ovan köksskåp mynnar direkt på vinden.

Detta innebär en risk för konvektionsskador, då varm och fuktig inomhusluft kan transporteras upp i vindsutrymmet. Förhållandet kan medföra kondensbildning och i förlängningen fuktrelaterade skador på takkonstruktionen.

I köket är idag en kolfilterfläkt installerad och ventilationskanalen används inte. Oanvänd kanal bör tätas för att minska risken för luftläckage och fukttransport till vinden.

Kontroll av ventilationen rekommenderas av fackman.

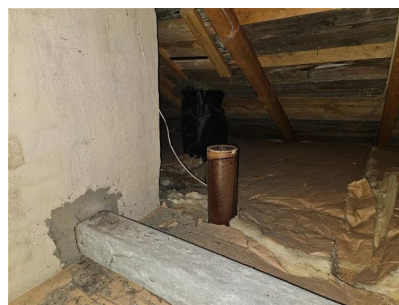
Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt.

Fuktkvoten i underlagstaket uppmättes till 9 %.

Risk för mikrobiell påväxt föreligger om fuktkvoten överstiger 17%.

Mindre fuktfläckar noteras runt äldre genomföringar samt från murstocken.

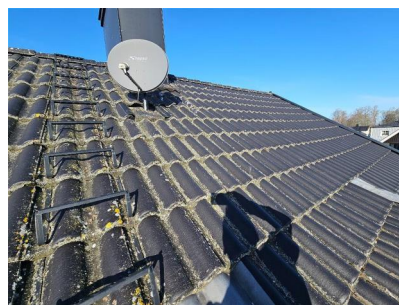
Inga förhöjda fuktvärden kan uppmätas vid besiktning och detta bedöms uppkommit före takbytet.



### Utvändigt / Tak



Taket besiktigades från marken samt från takstege på grund av takhöjd (vilket kräver sele). Inga synliga brister eller skador noterades.



69651497



## Försäkringsbesiktning

### Entréplan / Allmänt



Äldre ytskikt uppvisar visst slitage. Sprickor i tapeter samt väggskivor förekommer i byggnaden.

Detta är en generell notering och har inte specificerats per enskilt rum.

### Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

### Entréplan / Dusch/Toalett

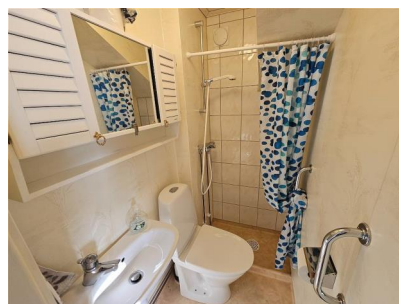


Våtutrymmet har äldre yt- och tätskikt. Utrymmet bedöms ha passerat sin tekniska livslängd. Plastmattan har släppt runt golvbrunnen och klämringen är lös. Även rör genomföringar i golv förekommer.

En renovering av våtutrymmet rekommenderas. Behörig våtrumsentreprenör bör anlitas. I samband med renovering bör angränsande konstruktioner kontrolleras för att identifiera eventuella följdskador.

Övriga noteringar avseende brister i förhållande till dagens branschregler:

- Rör genomföringar förekommer i golv under tvättställ.
- Avloppsrör till WC-stol är placerat nära vägg.
- Uppbyggd kant i duschzon medför att golvbrunnen i praktiken endast betjänar duschområdet.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

### Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

### Entréplan / Matrum med garderober




Inget att notera.

69651497




## Försäkringsbesiktning

### Entréplan / Skafferi

-  Inget att notera.

### Entréplan / Kök

-  Fuktskydd saknas i diskbänkskåp och 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.

Ett vattenlarm kan med fördel monteras i botten på diskbänkskåpet.




-  Vid stickprovskontroll av jordade vägguttag noterades inga avvikelser.

Däremot finns ett ojordat vägguttag vid matplatsen. Enligt gällande rekommendationer bör ojordade och jordade uttag inte förekomma i samma utrymme. Förhållandet är vanligt i äldre byggnader men bör åtgärdas.



### Entréplan / Entréhall baksida

-  Inget att notera.

## Försäkringsbesiktning

---

### Övre plan / Hall



Jordfelsbrytare finns installerad i anslutning till den äldre elanläggningen, men det har inte kunnat säkerställas om den omfattar hela el-centralen.

Kontroll via fackman rekommenderas.



### Övre plan / Snedvind



Inget att notera.

### Övre plan / Allrum



Inget att notera.

### Övre plan / Sovrum



Inget att notera.

### Övre plan / Garderob



Inget att notera.

### Övre plan / Passage



Inget att notera.



## Försäkringsbesiktning

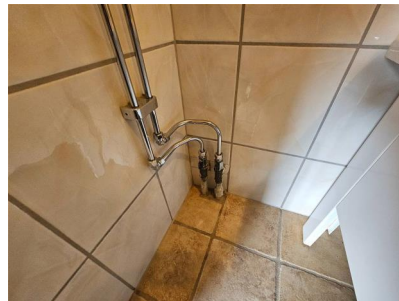
### Övre plan / Badrum/Wc



Rör genomföringar förekommer i golv till handdukstork samt under tvättställ. Sådana genomföringar medför en förhöjd risk för fuktinträning i angränsande konstruktioner, vilket kan leda till fuktskador.

Uppgift om badrummets ålder saknas. Brunnsmanschetten i golvbrunnen är inte korrekt monterad enligt tillverkarens anvisningar, då den sticker ut under den skruvade klämringen. Det noterades även att infästningar till klämringen indikerar att skruvar kan vara felaktigt åtdragna eller av fel dimension. Detta kan påverka tätskiktets funktion negativt.

På grund av bruk i golvbrunnen har en fullständig kontroll av tätskiktets anslutning inte kunnat utföras i detalj.



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.



Avloppet under tvättstället har läckt, vilket har orsakat skador på kommodens botten.




69651497



## Försäkringsbesiktning

### Övre plan / Kök

 Fuktskydd saknas i diskbänkskåp och 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.

Ett vattenlarm kan med fördel monteras i botten på diskbänkskåpet.




 Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.


### Övre plan / Förråd

 Äldre fuktfläck finns på vägg i förråd till höger. Bedöms inte vara orsakad av fukt utifrån utan sannolikt av lokal påverkan.

### Övre plan / Skafferi

 Inget att notera.

### Källarplan / Allmänt

 Samtliga trädetaljer i källaren, såsom trappor, trösklar och innerväggar i förråd, kan vara utsatta för fuktpåverkan till följd av den naturliga fuktmiljön i källarutrymmet. Detta kan i sin tur medföra risk för mikrobiell tillväxt, vilket kan orsaka lukt som påverkar inomhusmiljön.

I övrigt består källaren huvudsakligen av betong, varför ingen närmare kontroll av konstruktionens uppbyggnad har utförts.



Gjutjärnsbrunnar i tvättstuga och groventré är rostangripna.

Det finns risk att golvbrunnar rostar sönder med fuktskador som följd.

69651497



## Försäkringsbesiktning

Sprickor samt puts- och färgsläpp förekommer på golv och betongväggar, vilket bedöms vara normalt med hänsyn till byggnadens ålder.

Putssläpp noteras främst i pannrum samt vid trappa på gavel mot gatan.



### Källarplan / Hall



Jordfelsbrytare finns installerad i anslutning till den äldre elanläggningen, men det har inte kunnat säkerställas om den omfattar hela el-centralen. Det bedöms sannolikt att den enbart avser vägguttag utomhus.

Kontroll via fackman rekommenderas.



### Källarplan / Toalett



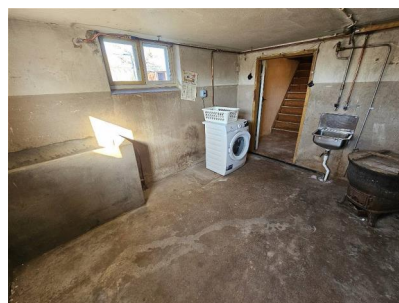
Inget att notera.

### Källarplan / Tvättstuga



Inget att notera.

Utrymmet består enbart av betong, varför fuktindikering inte bedöms relevant.




Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

69651497

## Försäkringsbesiktning


---

### Källarplan / Groventré

 Inget att notera.


---

### Källarplan / Förråd

 Inget att notera.


---

### Källarplan / Trappförråd

 Inget att notera.

---

### Källarplan / Pannrum

 Rostangrepp har noterats på kulventil till markvärmepump.

Det rekommenderas att behörig VVS-installatör kontaktas för kontroll och eventuell åtgärd.



Golvbrunn saknas i utrymmet.

För denna typ av utrymme är golvbrunn normalt förekommande.  
Golvbrunn finns dock i hallen utanför utrymmet.

Med vänliga hälsningar  
Anticimex

*Jimmy Sandblom*

Jimmy Sandblom  
Namn

Jönköping  
Kontor

2026-04-20  
Datum

69651497



## 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

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <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.  |

69651497



## 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/<br/>underlagstak</b> | Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.   |

69651497



# 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 vattenskador. 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.

69651497



## 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.

69651497



## 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 [gdrp@anticimex.se](mailto: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).

69651497



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.