

Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Oxhagen 4:5	
Fastighetsadress: Backeredsvägen 9	
Postnummer: 442 90	Ort: Kungälv

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2026-04-21	Protokollnummer: 69640056
Temperatur: 16 °C	Väderlek: Sol
Tekniker: Tobias Larsson	
E-post: tobias.larsson@anticimex.se	
Kontor: Göteborg	
Närvarande: Fastighetsägare	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Fastigheten som är uppförd 1989 samt senare tillbyggd ca 2010 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.

För att lättare få en förståelse för protokollets uppbyggnad vill jag tillägga att i största möjliga mån har besiktningen skett medsols.

- Anmärkningar gäller främst fastighetens grundkonstruktion där fuktrelaterade brister noteras, varpå vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa orsak/omfattning samt åtgärder. Vidare gäller det även bostadens allmänventilation som sannolikt behöver en översyn av ventilationsentreprenör.

- 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 vissa pentryn vilket går att komplettera 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

69640056



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 inspektionssluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1989	Fönster: 3- glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: Ca 2010 (entré)	Ventilation: Mekanisk frånluft med värmeåtervinning (FX)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan	Värmesystem: - Luft/luftvärmepump. - Direktverkande el via radiatorer. - Elektrisk golvvärme i badrum entréplan. - Öppen spis med insats. Vidare finns en frånluftsvärmepump installerad som bedöms betjäna ventilation, varmvatten samt garage med värme.
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, råspont, underlagspapp, läkt och betongpannor samt papp på tillbyggnad	Grundkonstruktion: Krypgrund med ett isolerat träbjälklag. Markytan består av makadam samt lokalt berg i dagen.
Stomme, material: Betong/trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Fristående garage samt carport

Övrigt:

69640056



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Kända renoveringar/förbättringar utförda av tidigare ägare:

- ca 2010 Tillbyggnad (entré).
- 2016 Renovering båda våtrum.
- 2016/17 Renovering kök.

Fastigheten förvärvades av nuvarande ägare 2020.

Renoveringar/förbättringar utförda av nuvarande ägare:

- 2020 Fönsterbyte tillbyggnad (fönster tillverkade 2015).
- 2021 Installation luft/luftvärmepump.
- 2021 Byggnation del av altan på framsida.
- 2021/22 Målning husfasad. I samband byts vindskivor, vindskiveplåtar samt lokalt rötskadade panelbrädor.
- 2022 Byggnation carport bakom garage.
- 2024/25 Golv byts på båda plan. I samband sker byte/målning av merparten ytskikt.
- 2025 Byggnation del av altan på framsida.
- 2026 Bytt fönster övre plan i sovrum 2.

EL: Viss förändring har skett i samband med renoveringar/tillbyggnad samt installation av tex luft/luftvärmepump.

ELD: Eldstad finns och är godkänd. Brandskyddskontroll utförd 2025 och sotning 2026.

VVS: Viss förändring har skett vid renoveringar av bl.a. våtrum och kök av tidigare fastighetsägare.

Provtagning av vatten utfördes 2022/23 med bra resultat.

VENT: Inga kända förändringar.

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

För övrigt har det löpande underhållet skötts kontinuerligt.

Uppgifter ovan är lämnade av fastighetsägare vid besiktningstillfället.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Kondensvatten från luftvärmepumpens utedel leds inte bort från husgrunden där marken ytterst lokalt lutar mot grunden.

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



Vidare noteras att det utvändiga fuktskyddet av typ platonmatta är synlig och lokalt avsaknar kantlister.

Då avslutningslisten/platonmatta ej är uv-skyddad finns risk för att livslängden förkortas pga. UV-strålar/solljus. Detta bedöms inte leda till några följdskador.

69640056



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Sockel

- Delar av sockeln är obesiktad då altanen döljer den bakomliggande konstruktionen.

Utvändigt / Krypgrund

- Vid kontroll av konstruktion i krypgrund noterades fuktvärden över kritisk fuktnivå och det förekommer mikrobiell påväxt samt att lösöre/organiskt material finns i utrymmet.

Vidare noteras flertalet fuktfläckar på blindbotten där enstaka fuktindikeras med förhöjda värden.

Uteluftsventilerade krypgrunder med bjälklag av organiskt material har ofta fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta kan resultera i mikrobiella skador.

Risk för mikrobiell tillväxt finns om relativa fuktigheten i den omgivande luften är över 75 %. I furuvirke motsvarar det en fuktkvot på 17 %.
- Fuktkvoten uppmättes till mellan 18,7 - 25,0 % i undersida bjälklag/syll.

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



69640056



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Altan



Äldre altaner påvisar visst underhållsbehov där lokal lutning samt svajigt räcke noteras.

Vidare noteras att altaners stålbalkar är rostpåverkade, enstaka plint/stämp lutar samt att ovanliggande plasttak har skador/hål,

Det rekommenderas att berörda delar hålls under uppsikt och åtgärdas vid behov.

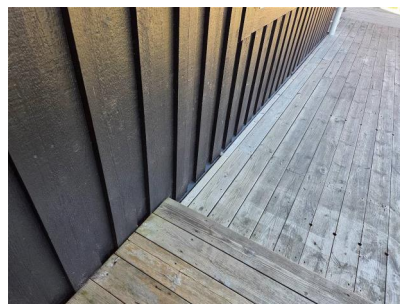


Utvändigt / Fasad



Fasadpanel avslutas nära/bakom trall lokalt.

Vid framtida målning/underhåll är detta något man får ta hänsyn till för att kunna måla fasadpanelen i sin helhet.



Utvändigt / Dörrar




Inget att notera.



Försäkringsbesiktning


Utvändigt / Fönster

 Merparten isolerglas är äldre.

Att befintliga fönster är äldre betyder att tätningen mellan fönsterrutorna kan vara sämre. Detta kan leda till att missfärgning/imma kan uppstå mellan glasrutorna.

Vidare noteras visst målning/underhållsbehov (in/utsida) samt att enstaka fönster kärvar något vid öppning/stängning.


Utvändigt / Hängrännor / Stuprör

 Enstaka stuprör avslutas nära husliv och vissa saknar lövsil.

Stuprör som avslutas intill husliv (ovan mark) kan medföra en ökad fuktbelastning på grundmur/sockel med fuktrelaterade skador som följd.

När det saknas lövsilar så finns det risk att det blir stopp i dagvattenledningen. För att hindra stopp i dagvattenledningar rekommenderas komplettering av lövsilar.



 Fals på vissa stuprör är vänd mot fasad.

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



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak



Yttertaket som är äldre påvisar anmärkningar gällande bla:

- Takpannor ur sitt läge/skadade noteras främst i rännalar.
- Underlagspappen har krackeleringar och är skör.
- Fotplåt samt nocktätning saknas.
- Fuktpåverkade läkt noteras i nederkant i anslutning mot tillbyggnad.
- Färgsläpp samt viss rostpåverkan finns på plåtdetaljer.
- Papptak (entré) påvisar krackeleringar, sprickor samt lokala släpp.

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

Man kan dock förvänta sig att inom en rimlig framtid behöva lägga om taket enligt dagens standard.

Besiktning av yttertaket har genomförts från mark, anliggande stege samt takstege.



69640056



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Vind



Vindsutrymmet kunde inte besiktas i sin helhet eftersom landgångar saknas samt pga låg höjd.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när landgångar monterats och krypbart utrymme erhålls.



Utvändigt / Sidovindar



Flera rörkopplingar är placerade i sidovindsutrymme.

Vid eventuellt läckage finns risk att utläckande vatten tar sig ner i underliggande konstruktion med fuktrelaterade skador som möjlig följd.



Hela huset / Allmänt



Spår av kondens noteras på insidan vissa fönster samt att frånluftsdon är smutsiga/igensatta.

I huset finns ett mekaniskt ventilationssystem vars huvudsakliga uppgift är att säkerställa luftflödet i huset samt motverka att fuktig luft från huset inte når uppvärmda vindsutrymmen med mikrobiell påväxt som möjlig följd.

Det rekommenderas därför att en ventilationsfirma kontaktas för besiktning och injustering av befintligt ventilation i bostaden.

Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

69640056




Försäkringsbesiktning

Entréplan / Sovrum 1

 Inget att notera.

Entréplan / Badrum/Wc


 Okulära brister noteras gällande att förhöjd tröskel saknas, äldre infästningshål bedöms något otäta samt att fönster är placerat nära plats för bad.

Eftersom funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet ska vara vattentätt, kan vara nedsatt finns en ökad risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner/rum som följd.


För att minska risken för fuktskador på fönster och väggkonstruktion rekommenderas att man skyddar fönstret mot vattenbegjutning.

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.


Entréplan / Sovrum 2

 Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum

 Inget att notera.

Entréplan / Tvättstuga/Groventré

 Utrymmet har äldre yt-/tätskikt där brister noteras gällande rörgenomföringar i golv, lokalt mindre mattsläpp, något bristfällig golvlutning samt bristfälligt uppvik kring groventrés tröskel.

Eftersom funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet ska vara vattentätt, kan vara nedsatt med noterade brister finns en ökad risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd.

Vid uppbyggnaden av utrymmet var noterade rörgenomföringar tillåtna och utförandet anses därför vara fackmässigt utfört. I dagens branschregler är detta inte längre tillåtet.

69640056



Försäkringsbesiktning



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.

Entréplan / Kök/Matplats



Fuktskydd saknas i diskbänksskåp samt under kylskåp. Vidare noteras att avloppsslang ej är fast förankrad och blandaren saknar vridstopp.

Utän fuktskydd är det svårt att upptäcka läckage från rörledningar. Vatten kan då tränga in i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador. För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.

Det rekommenderas att förankra avloppsslang enligt leverantörens monteringsanvisning med en upphängningsbygel.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Övre plan / Allrum



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 1



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

Övre plan / Dusch/Toalett



Golvlutning är något bristfälligt utförd utanför plats för dusch.

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Garage

Byggnadsår: 2008	Fönster: 3- glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation:
Hustyp, antal våningar: Garage/Carport, 1-plan	Värmesystem: Vattenburen golvvärme via husets uppvärmningskälla
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, råspont, underlagspapp, läkt och takpanneplåt	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark med underliggande isolering samt grus i carport
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden:
Fasad: Stående träpanel	Garage:

Övrigt:

69640056



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Se vidare text: lämnade upplysningar bostadshus.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Utvändigt fuktskydd av typ Platonmatta är synlig.

Då platonmatta ej är uv-skyddad finns risk för att livslängden förkortas pga. UV-strålar/solljus. Detta bedöms inte leda till några följdskador.

Utvändigt / Sockel



Inget att notera.

Utvändigt / Fasad



Fasadpanelen är visst i behov av målning/underhåll samt avslutas nära mark lokalt.

Fasadbeklädnad och träkonstruktioner där målningsbehov finns samt avslutas nära mark riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga. För att öka livslängden på fasadbeklädnaden rekommenderas målning och underhåll.

Om möjligt öka avståndet mellan fasad och mark.



Utvändigt / Dörrar/Fönster



Överbleck saknas ovan fönster/dörr.

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

Vidare noteras att fönster är i behov av målning/underhåll.

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



69640056



Försäkringsbesiktning



Tröskelbleck saknas under dörr. Vidare finns visst målning/underhållsbehov på dörr samt mindre skador på garageportar.

Med hänsyn till omkringliggande material av betong bedöms risk för följskada vara mindre.

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör

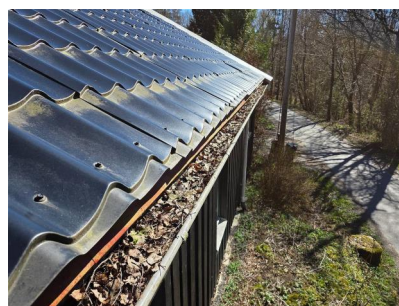


Hängränna saknas ytterst lokalt samt är skräpfyllda.

När hängrännor saknas utsätts fasad och grund för ökad fuktbelastning, vilket i sin tur kan leda till fuktskador i bakomliggande konstruktioner.

Eftersom hängrännor är fulla med skräp finns risk för fuktskador på fasad och sockel då vatten kan svämma över. För att förhindra översvämning rekommenderas rensning av hängrännor.

Vidare noteras en skadad lövsil som rekommenderas att bytas ut.



Utvändigt / Tak



Lokala skador finns på plåttaket där vissa otätheter noteras.

Otätheterna medför en ökad risk för att fukt tränger in i underliggande konstruktion vilket i sin tur kan orsaka fuktskador.

Vidare noteras att vinskiveplåtar saknas på carporten. Detta bedöms som en mindre brist, men det rekommenderas att komplettera med för att undvika framtida rötskador i läkt/vindskivor.

Besiktning av yttertaket har genomförts från mark samt anliggande steg.



69640056



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Vind



Inget att notera.

Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till mellan 6,6 - 8,5 %.



Garage / Garage



Kontroll av konstruktion inte utförd.

Kontroll av konstruktion med fuktmätning är inte utförd då garage är grundlagt med platta på mark med underliggande isolering, denna grundläggning är inte en så kallad riskkonstruktion utan anses vara fuktsäker. Vidare är syll placerad på en upphöjd sockel samt att vattenburen golvvärme finns i hela betongplattan.

Vidare noteras mindre estetiska skador på invändiga ytskikt samt att det ej är helt färdigställt runt vissa fönster/dörrar.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Tobias Larsson
Namn

Göteborg
Kontor

2026-04-27
Datum

69640056



Försäkringsbesiktning

Vad man kan förvänta sig av ett hus

Ett hus kräver kontinuerligt underhåll, då alla byggnadsdelar från grunden till taket och även samtliga installationer, utsätts för dagligt slitage. De flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador. Lättast att upptäcka är skador i synliga delar som golv- och väggbeklädnader. Även de delar av byggnaden som man inte ser utsätts för dagligt slitage, exempelvis fuktisoleringen mot en källaryttervägg eller en dräneringsledning. Olika typer av fuktpåverkan är det vanligaste problemet. Fuktisolering och en dräneringsledning har en begränsad livslängd. En äldre dräneringsledning eller fuktisolering har normalt utsatts för sådant slitage att man kan förvänta sig att funktionen är nedsatt. En kryppgrund eller en vind utsätts för olika stora fuktbelastningar beroende på årstid, användning och geografi. Detsamma gäller konstruktioner på betongplatta, exempelvis golv i gillestugor.

Tätskiktet i ett våtrum kan vara utformat på olika sätt. Plastmattor på väggar och golv fungerar både som ytskikt och tätskikt. På plastmattor är det relativt enkelt att se om skador eller brister finns. Kakel och klinker fungerar som ytskikt i våtrum och tätskiktet finns under plattorna. Det går därför inte att göra en bedömning av skicket och tätheten hos materialet eller om det saknas tätskikt. Det är viktigt att tätskiktet är rätt monterat. Utföranden som inte är fackmässigt utfört drabbas ofta av skador.

Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

Anlöpta/Anlöpning	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
Asbest	Asbest är ett ämne som är vanligt förekommande i äldre byggnader. Asbest kan finnas i exempelvis eternit som tidigare användes som konstruktionsmaterial bl.a. för tak, fasad och väggar. Asbest kan även finnas i murbruk/fix/fog, mattlim, golvbeläggningar ventilationstrummor, isoleringsmaterial etc. Sedan 1982 är det förbjudet att använda asbest. Asbest förbjöds att användas i nya produkter och material men asbest kan finnas i äldre produkter och byggnaden.
Bjälklag	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
Blindbotten	Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.
Boardskivor	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
Dagvattensystem	Ett dagvattensystem med ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör.
Dränering	Dränering ska bestå av dräneringsledning samt ett dränerande material utanför och under grunden. Dräneringen har som funktion att hindra grundvattnet och ytvattnet att komma i kontakt med betongplattan och i förekommande fall även källargrundmuren, se vidare dagvattensystem och källarens utvändiga fuktskydd.
Flytande golv	Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvskivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.
Fuktkvot (FK)	Fuktkvoten beskriver fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% Fk finns det risk för mikrobiell tillväxt.
Fördelningsskåp	Fördelningsskåp för golvvärmeslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.
Kryppgrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast krypbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).
Källarens utvändiga fuktskydd	Källarens utvändiga fuktskydd består normalt av tre delar. Dagvattensystem, dränering samt fuktskydd. Fuktskyddet kan vara en värmeisolering med dränerande funktion eller en fuktspärr i ett vattentätt material.
Läkt (strö- och bärläkt)	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
Lättbetong	Ett byggnadsmaterial i forma av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringssegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.
Markplan	Det plan som ligger i kontakt med marken, dvs det nedersta planet i huset.
Mikrobiell lukt	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
Mikroorganism	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.

69640056



Försäkringsbesiktning

Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Inngolv ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.
Relativ fuktighet (RF)	Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur och anges i %. Vid 75% RF finns det risk för mikrobiell tillväxt.
Radon	Osynlig, luktfri radioaktiv gas som bildas då grundämnet radium sönderfaller. Radon kan förekomma i byggnadsmaterial blå lättbetong (blåbetong) eller i marken. Enda sättet att upptäcka radon är att göra en mätning. Blåfärgad lättbetong har använts som byggnadsmaterial från slutet av 1920-talet till slutet av 1970-talet. Radon kan även förekomma i vatten
Råspont	Hyvlade och spontade brädor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.
Syll (syllkonstruktion)	Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.
Taktäckning	Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.
Torpargrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför sockeln/grundmuren är oftast inte krypbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)
Tryckimpregnering	Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.
Uppreglat golv	Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.
Utreglad vägg	Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttervägg.
Yttertakspanel/ underlagstak	Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.



Försäkringsbesiktning

Besiktningens omfattning

Syfte

Försäkringsbesiktningen har till syfte att avgöra om och till vilken omfattning Dolda Fel-Försäkring kan tecknas i Anticimex Försäkringar AB. Besiktningen och protokollet är också en viktig del av beslutsunderlaget vid en fastighetsaffär och ger både säljaren och köparen en bild av byggnadens skick inför överlåtelsen. Besiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt utan är en del av undersökningsplikten.

Vem har rätt till besiktningsprotokollet

Besiktningsprotokollet upprättas av Anticimex Försäkringar AB.

Rätt till besiktningsprotokollet har också uppdragsgivaren. När säljaren är uppdragsgivare har också köparen samma rätt till protokollet som säljaren, se även under Ansvar och Reklamation.

När säljaren är uppdragsgivare rekommenderar Anticimex köparen att beställa en så kallad besiktningsgenomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningsgenomgång går besiktningsteknikern igenom besiktningsprotokollet med köparen så att denne får samma information som säljaren fått.

Observera att Anticimex ansvar gäller för en fastighetsöverlåtelse. Om köparen i överlåtelsen i sin tur säljer fastigheten kan aktuell protokoll inte användas och Anticimex har således inte ansvar för besiktningen mot köpare i senare överlåtelser. Detta protokoll kan endast användas i fastighetsaffär förmedlad av Fastighetsbyrån.

Vad besiktningsteknikern gör

Besiktningen innehåller flera moment och resultatet av varje moment noteras i besiktningsprotokollet. Besiktningsuppdraget är slutfört när besiktningsprotokollet har skickats till uppdragsgivaren.

Upplysningar

Om köparen eller säljaren är med vid besiktningen så går Anticimex besiktningstekniker igenom vad som ska göras under besiktningen och ställer frågor om byggnaden. Om teknikern får ta del av handlingar och muntliga upplysningar om byggnaden så antecknas dessa i besiktningsprotokollet.

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar. Uppgifterna som har lämnats är inte en garanti för att inga fel kan förekomma.

Besiktning

Om inte annat särskilt anges i uppdragsbekräftelsen så besiktigas fastighetens huvudbyggnad och i förekommande fall även garage/- carport. Besiktningsteknikern besiktigar tillgängliga utrymmen som kan nås genom anvisade dörrar, inspektionsluckor och liknande. Fönster och dörrars öppning- och stängningsfunktion kontrolleras stickprovsmässigt. Utvändiga ytor som fasader och tak besiktigas också. Fasader besiktigas från marken och tak besiktigas från marken eller från uppställd, säkrad och godkänd stege mot takfot eller i de fall det är möjligt på ett säkert sätt från takstege. Besiktningen är huvudsakligen en okulär besiktning där byggnadens skick och funktion kontrolleras. Med okulär besiktning menas det man kan se och känna utan ingrepp i byggnaden.

Fuktindikering

Förutom den okulära besiktningen utför besiktningsteknikern fuktindikering på något eller några ställen i våtrummen för i möjligaste mån upptäcka vattenskador. 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.

69640056



Försäkringsbesiktning

Har byggnaden kryp- eller torpargrund med bottenbjälklag av organiskt material görs normalt kontroll av syll underifrån. I vissa fall kan det bli nödvändigt att uppdragsgivaren tar upp en lucka eller utför någon motsvarande åtgärd för att möjliggöra relevant kontroll av syll och grund.

Fuktmätning utförs i vissa känsliga konstruktioner. Teknikern mäter relativ fuktighet (RF) och/- eller fuktkvot (FK). Då fuktmätningen utförs stickprovsmässigt så kan det finnas högre fuktvärden på andra ställen än där fuktmätningen utförs.

Bedömning av installationer

I besiktningsprotokollet noterar besiktningsteknikern för en lekman uppenbara okulära brister/skador i invändiga installationer för ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, murstock och eldstäder. I kök och våtrum görs också stickprovsmässig indikation av skyddsjord. Några andra undersökningar än stickprovsmässig indikationskontroll av skyddsjord i kök och våtrum görs ej, dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet tekniker med särskild behörighet för respektive installation. För en mer omfattande undersökning av installationerna rekommenderar vi att kontakt tas med sakkunnig på respektive område. Bedömningarna och rekommendationerna kan också grunda sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel.

Bedömning av altaner, uterum och trappor

Vid bedömning av altaner, uterum utvändiga trappor och andra likvärdiga konstruktioner i anslutning till markplan och i direkt anslutning till byggnaden görs en okulär funktionsbesiktning utan ingrepp eller mätningar.

Gradering av upptäckta brister, risker och skador

I besiktningsprotokollet gör besiktningsteknikern noteringar om det som har framkommit vid besiktningen. Iakttagelserna graderas efter hur allvarliga bristerna eller skadorna är och om det finns särskilda risker.

Om teknikern inte upptäcker något som avviker från vad som kan förväntas av en viss byggnadsdel så noteras även detta i protokollet.

Undantag och begränsningar

Anticimex besiktning omfattar inte

- Ingrepp, analyser, mätningar, provtryckning och liknande som inte anges under rubriken Besiktningens omfattning ovan.
- Radonmätning, kontroll av vattenkvalitet eller vattenkvantitet, kontroll av system för el*, värme*, vatten*, ventilation* och avlopp* samt kontroll av maskinell utrustning, eldstäder*, rökgångar, murstock*, oljepanna, simbassänger, andra markanläggningar så som murar och stenanläggningar samt marken.
- Att notera eller anmärka på bagatellartade förhållanden.
- Att notera eller anmärka på estetiska eller arkitektoniska förhållanden som inte påverkar byggnadens funktion eller nyttjandet av byggnaden.
- Att notera, anmärka på eller undersöka om byggnads- eller konstruktionsmaterial innehåller eller kan innehålla asbest eller radon.
- Undanflyttning av lösöre såsom exempelvis mattor, sängar, soffor eller bokhyllor.

*En invändig okulär besiktning görs dock för att upptäcka för en lekman uppenbara skador/ brister, se ovan under Bedömning av installationer. *Observera att krav på ersättning för dolt fel avseende installationer märkta* omfattas av Dolda Fel-Försäkringen. Se försäkringsvillkoren och produktblad på www.fastighetsbyran.se.*

Uppdragsgivaren ansvarar för

- Att fastighetsägaren godkänner provhåltagning i byggnaden.
- Att fastighetsägaren lämnar uppgifter om tidigare skador eller om misstanke finns om fukt, röta, mögel, skadeinsekter eller vattenskador. Fastighetsägaren ska också upplysa om andra omständigheter som kan ha betydelse för besiktningen.
- Att fastighetsägaren bereder Anticimex besiktningstekniker tillträde för undersökning av alla utrymmen i byggnaden och upplyser om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.
- Att fastighetsägaren noggrant efterföljer eventuella instruktioner som meddelas av Anticimex, exempelvis avseende tillhandahållande av godkända stegar, borttagande av lösöre och andra förberedelser för att möjliggöra besiktningen.



Försäkringsbesiktning

Betalning för försäkringsbesiktning

Ersättning för Försäkringsbesiktningen ingår i den premie som faktureras uppdragsgivaren i samband med tecknande av försäkring. Om uppdragsgivaren väljer att inte teckna försäkring efter utförd besiktning men fullföljer försäljningen har Anticimex rätt att fakturera uppdragsgivaren för besiktningen efter gällande prislista. Om en kompletterande besiktning eller en ombesiktning utförs efter beställning av kund kommer även sådan besiktning faktureras separat efter då gällande prislista.

Ansvar

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

Om Dolda Fel-Försäkringen inte tecknas och försäljning inte fullföljs med Fastighetsbyrån ansvarar Anticimex för innehållet i besiktningsprotokollet i enlighet med villkor som levereras separat i samband med fakturering av uppdraget, och under förutsättning att besiktningsuppdraget betalats. För villkor se även www.anticimex.se "Anticimex Överlåtelsebesiktning Nivå 2".

Reklamationer

Vid missnöje med Anticimex AB (nedan Anticimex) utförande av uppdraget eller anmärkning mot Anticimex i övrigt så ska skriftlig reklamation göras till det Anticimexkontor som utfört uppdraget. Reklamationen ska göras snarast möjligt efter att felet upptäcktes eller borde ha upptäckts, reklamation ska i alla händelser ske senast inom tre år från besiktningstillfället. Om reklamation inte görs enligt ovan så får inte eventuella fel göras gällande. Anticimex ansvar är under alla förhållanden begränsat till 1 000 000 kronor för det här besiktningsuppdraget. Anticimex friskriver sig för samtliga skador och krav understigande 10 000 kronor. Om säljaren är uppdragsgivare kan köparen reklamera besiktningen och Anticimex tar samma ansvar mot denna som om köparen själv varit uppdragsgivare.

Besiktningsprotokoll och tecknande av försäkring

För att kunna teckna försäkringen får protokollet vid köpekontraktets undertecknande inte vara äldre än 12 månader. Efter 12 månader krävs att en ombesiktning utförs. Ombesiktningen beställs hos lokalt Anticimexkontor och faktureras separat.

Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

I samband med uppdraget behandlar Anticimex personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar främst in uppgifterna från din mäklare i samband med köp eller försäljning av fastighet, lägenhet eller byggnad. Vi kan också komma att samla in uppgifter direkt från dig.

De uppgifter vi behandlar är namn-, adress- och kontaktuppgifter, personnummer och i vissa fall även uppgifter om vissa ekonomiska förhållanden, t.ex. om en kreditupplysning behöver tas. Om uppdraget beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra uppdraget. Vi samlar även in och behandlar uppgifter om fastigheter, byggnader, verksamheter och andra serviceobjekt.

Ändamålet med vår behandling är att vi ska kunna teckna, fullgöra och administrera avtal i syfte att tillhandahålla våra tjänster till dig. Dina personuppgifter används främst för att boka, genomföra och protokollföra uppdraget. Den rättsliga grunden för behandlingen är att fullgöra avtalet med dig. Dina uppgifter kan även behandlas för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser samt statistik, med grund i Anticimex berättigade intresse.

Uppgifterna vi samlar in är avsedda att i första hand användas av bolag inom Anticimex-gruppen, men personuppgifter kan komma att lämnas ut till andra företag, föreningar och organisationer som Anticimex-gruppen samarbetar med, exempelvis ditt försäkringsbolag, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag. I det fall uppdraget är kopplad till en överlåtelseförsäkring kan besiktningsprotokollet delas med både köparen och säljaren i affären, samt med presumtiva köpare. Dina personuppgifter sparas hos oss i 10 år, eller, om uppdraget kopplas till en försäkring, 10 år efter försäkringens upphörande.

Mer information om hur vi behandlar dina personuppgifter, dina rättigheter enligt dataskyddsförordningen och hur du utövar dem finner du på anticimex.se/integritetspolicy. Om du önskar kontakta oss med anledning av vår hantering av dina personuppgifter, ställa frågor eller lämna klagomål är du välkommen att kontakta oss på gdrp@anticimex.se, ringa till vår kundtjänst eller använda någon av de andra kontaktvägarna listade i vår integritetspolicy. Om du anser att vi behandlat dina uppgifter i strid med dataskyddsförordningen har du även rätt att inge klagomål till Integritetsskyddsmyndigheten (IMY).

69640056



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.