

Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Lövåsen 2:20	
Fastighetsadress: Lövåsvägen 24	
Postnummer: 818 96	Ort: Hedesunda

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2026-04-28	Protokollnummer: 69660846
Temperatur: 5 °C	Väderlek: Klart
Tekniker: Tony Harström	
E-post: tony.harstrom@anticimex.se	
Kontor: Gävle	
Närvarande: Uppdragsgivare.	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Det här huset är ursprungligen ett missionshus med torpargrund/källare som grundläggning. Huset byggdes i början på 1900-talet och har därefter byggts till under 1950-talet.

En föregående ägare har gjort större renoveringar och byggt om det gamla missionshuset till ett bostadshus mellan ca 2009-2010. Med hänsyn till husets byggår och vad som kan/bör förväntas utifrån det, är min uppfattning att huset är i ett mycket bra skick.

Behov av löpande underhåll/översyn finns mer eller mindre i alla hus, nya som gamla. Se gärna till att källaren hålls uppvärmd året om vilket hjälper till att torka ut golv/väggkonstruktioner. I torpargrunderna bör organiskt material rensas bort från markytan i möjligaste mån för att förebygga mikrobiella skador, även om materialet funnits där sedan många år tillbaka.

Det finns ett våtrum på övre plan som bedöms vara ålderstiget och rekommendationen är att renovering läggs in i underhållsplanen framåt. Innan renovering utförs kan en duschkabin installeras vilken gör att fuktbelastningen mot omkringliggande golv/väggytor begränsas.

I den gamla vinden finns tecken på takläckage generellt och speciellt vid torndelen där en liten timmerstock är rötskadad. Min bedömning är att den skadade lilla timmersocken inte har någon bärande funktion utan är tänkt att hålla del av övrigt timmer på plats.

Att fuktfläckar för övrigt förekommer i ett äldre vindsutrymme är svårt att undvika och oftast svårt att tidsdatera enligt min uppfattning. Taktäckningen ser i det stora hela bra ut, möjligtvis att klockspikar som fäster takplåtarna kan bytas ut till längre farmarskruvar (av fackman).

I övrigt är rådet att ha ett fortlöpande normalt löpande underhåll både utvändigt och invändigt. 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.

Hälsning Tony
Anticimex Gävle
Tel: 070-3420742

69660846



Försäkringsbesiktning

69660846



I samarbete med

Fastighetsbyrån



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: 1904	Fönster: 2- och 3-glasfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: Troligen under 1950-talet, 2009-2019	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Gammalt missionshus/villa, 2-plan	Värmesystem: Bergvärmepump, luftvärmepump, kaminer
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, torntak, plåt	Grundkonstruktion: Torpargrund och källare
Stomme, material: Timmer, stående träregelkonstruktion	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående och liggande träpanel	Garage: Garage finns i huset

Övrigt:

För mer detaljerad information om huset och lämnade upplysningar hänvisas till uppdragsgivare. Övriga byggnader på tomten/altanen har inte besiktats.

69660846



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

- Uppdragsgivare har bott i fastigheten sedan maj 2020.
- Det takläckage som omnämns i tidigare protokoll angående kyrktornet i vindsutrymmet och innertaket i den övre hallen mot norra sidan är oförändrat. Upplysning framkom vid tidigare besiktning om att delar av taket på tornhuvudet renoverades 2017.
- I torpargrunden har delar av byggspillet på markytan rensats bort.
- På övre plan har ett nytt sovrum byggts (mellanvägg togs bort).
- Viss ytskiktrenovering har utförts.
- Inkommande vattenledning är utbytt ca 2021.
- Golvbjälklaget på altanen är förstärkt under jacuzzin på husets baksida.
- Vissa, inte alla, eldstäder är brandskyddskontrollerade och godkända.
- Upplysningarna har lämnats av uppdragsgivare.

Vid en tidigare besiktning utförd av Anticimex 2019-11-29 framkom följande upplysningar:

- Nuvarande ägare köpte denna villa 2009 och påbörjade då renoveringen från kyrka till bostadshus.
- 2012 blev köksrenoveringen klar. Arbetet utfördes i egen regi och el samt VVS utfördes av firmor.
- 2015 installerades braskaminen i egen regi.
- Ett takläckage har funnits i kyrktornet en längre tid men detta åtgärdades 2017 med att delar av kyrktornets tak byttes ut. Arbetet utfördes av en firma.
- 2018 målades hela byggnaden om utvändigt av en målerifirma.
- 2019 byggdes badrummet på entréplanet om och tvättstugan renoverades. Detta utfördes av behöriga firmor och kvalitetsintyg finns.
- Utöver detta så har två stycken rum byggts i den stora salen i egen regi, all el på entréplanet har bytts ut löpande och tre av fyra el-centraler har bytts ut. Elarbetet har utförts av elfirmor.
- Ytterdörrar är även utbytta.
- Det nämns även att fukt har trängt in i källaren vid snösmältning.
- Braskaminen är sotad och godkänd vid brandskyddskontroll. Öppna spisen i vardagsrummet och den äldre vedspisen i köket är ej sotade.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

69660846



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Trappa/söder



Vid den södra trappan observerades sprickor och att stödmuren under trappan lutar. Konsultera gärna med en fackman angående åtgärdsförslag för att stödja upp muren/trappan.



Utvändigt / Sockel



Vissa utedelar till värmepumpar skapar mycket kondensvatten som rinner ner på marken under värmepumpen. Detta medför då ökad fuktbelastning mot grunden.

Om så är fallet även med denna värmepump bör man se till att leda bort vattnet. Det kan göras exempelvis genom en snedställd plåt/upsamlingskärl eller liknande.

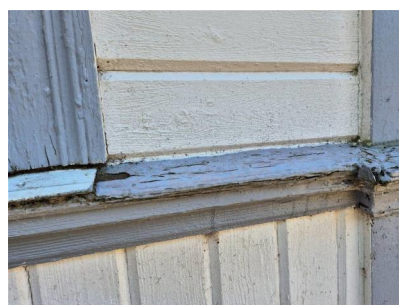
Observera att besiktning av byggnadens värmesystem eller värmepumpen inte har ingått i uppdraget.



Utvändigt / Fasad



I träfasaden förekommer vissa torksprickor/färgsläpp och mindre rötskador. Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador men bör tas med exempelvis vid årligt underhåll.



Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

69660846



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fönster



Ett visst underhållsbehov observerades på fönstren. En trasig glasruta observerades i källarfönstret vid förrådet i källarplan.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Led gärna ut/bort stuprören från grunden för att minska fuktbelastningen mot intilliggande konstruktioner.



Utvändigt / Tak



Besiktning av yttertaket har genomförts från marken, från taklucka på den högre takdelen samt från själva taket på den tillbyggda delen.

De båda taken är efter äldre branschstandard spikad med klockspikar. Taket på den högre delen bedöms vara nyare än taket på den lägre byggnaden. Äldre takplåtar behöver inte vara av sämre kvalitet än modernare plåtar då de ofta har tjockare gods.

Däremot driver klockspikarna upp vid rörelser i plåtarna vilket skapar otäta infästningar. Konsultera gärna med en plåtslagare angående att byta ut spikarna till längre farmarskruv (plåtskruv).



69660846



Försäkringsbesiktning



Utvändigt / Vind/lågdal



I utrymmet observerade jag lokala fuktfläckar på insida yttertak mot murstocken (enligt uppdragsgivare är detta gammalt och oförändrat). Inga förhöjda fuktvärden kunde uppmätas på fläckarna.

Att fuktfläckar/missfärgningar förekommer på insida yttertak i ett äldre vindsutrymme är vanligt förekommande och oftast svårt att kunna tidsdatera enligt min uppfattning.

Rådet är att ha vinden under uppsikt och upplevs fläckarna tillta i omfattning, bör en fackman kontaktas.



Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes. Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till ca 8 % (risk finns för mikrobiell påväxt i furuvirke vid en fuktkvot på ca 17 %).

Utvändigt / Vind/högdal



Även i den här äldre delen förekommer mer eller mindre fuktfläckar på insida yttertak.

Som jag beskrivit tidigare är det vanligt med fuktfläckar/missfärgningar på insida yttertak i äldre vindsutrymmen och oftast svårt att kunna tidsdatera.

Längre in i vindsutrymmet (vid tornet) finns lokala rötskador i en stock och detta är efter det gamla takläckaget enligt uppdragsgivarens upplysning.

Min bedömning är att stockens funktion är att hålla konstruktionen på plats.

Rådet är att ha vinden under uppsikt och upplevs fläckarna tillta i omfattning, bör en fackman kontaktas.



69660846



Försäkringsbesiktning

Ett expansionskärl finns monterat på vinden. Uppdragsgivaren upplyste om att kärlet inte är i bruk då det finns tryckkärl vid värmepumpen i källaren.



Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes. Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till ca 10 % (risk för mikrobiell påväxt i furuvirke vid en fuktkvot på ca 17 %).

Utvändigt / Altan



Inget att notera.

Utvändigt / Altan med tak



Takkonstruktionen bör förstärkas/byggas om.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Torpargrund



Torpargrunden nås via två luckor från källaren. I de båda utrymmena förekommer organiskt material på markytan. Sannolikt har delar av det organiska materialet funnits länge, möjligtvis sedan huset byggdes i början på 1900-talet.

Mer eller mindre risk för fuktskador/mikrobiella skador finns i alla grundläggningar beroende bland annat på hur de är byggda. Organiskt material/byggspill på markytan i en tidsvis fuktig miljö kan öka risken för mikrobiell tillväxt.

Om möjligt är därför rekommendationen att så mycket som möjligt av det organiska materialet städas bort, även om det troligen funnits där sedan länge.

Vid kontroll av konstruktionen i kryppgrund uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och normal lukt upplevdes.

Fuktkvoten uppmättes till mellan ca 9-13 % i undersida golvbjälklag (risk finns för mikrobiell tillväxt i furuvirke vid en fuktkvot på ca 17 %).



Entréplan / Huvudentré



Inget att notera.

Entréplan / Trappförråd



Inget att notera.

Entréplan / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänkskåp samt under kyl/frys. För att lätta upptäcka och skydda mot eventuella läckage bör detta kompletteras.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

69660846



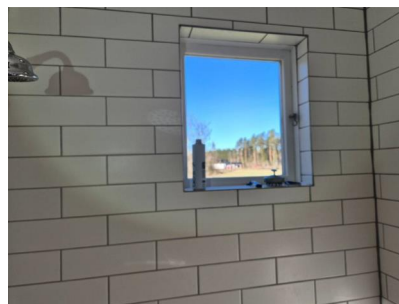
Försäkringsbesiktning

Entréplan / Vardagsrum

- ✓ Inget att notera.

Entréplan / Badrum/Wc

- ✎ För att minska risken för fuktskador på fönster och väggkonstruktioner rekommenderas att man skyddar fönster mot vattenbegjutning.



- ✓ 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.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Sovrum 1

- ✓ Inget att notera.

Entréplan / Salen


- ✓ Inget att notera.

69660846




Försäkringsbesiktning


Entréplan / Sovrum 2

 Inget att notera.


Entréplan / Studion

 Inget att notera.

Entréplan / Ingång gavel / norr


 Inget att notera.

Övre plan/norr / Övre hall / norr

 Fuktbläckar/färgsläpp förekommer på innertaket. Se noteringar under "Lämnade upplysningar och handlingar".



Övre plan/norr / Läktare

 Inget att notera.



69660846

Försäkringsbesiktning

Övre plan/söder / Övre hall söder



Putssläpp observerades på murstocken. Bedöms vara en mindre brist.



Övre plan/söder / Sovrum 3



Inget att notera.

Övre plan/söder / Sovrum 4



Inget att notera.

Övre plan/söder / Sovrum 5



Inget att notera.

Övre plan/söder / Dusch/Toalett

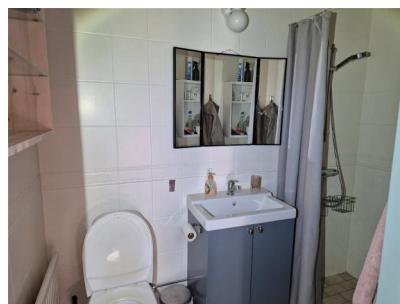


Våtutrymmet bedöms ha äldre yt-/tätskikt. Jag noterade också att rörgenomföringar finns i golvet under tvättstället (godkänt före 2005).

Golvlutningen är liten/obefintlig innanför dörren för att bli bättre vid golvrinnen. Förhöjd dörrtröskel saknas vilket inte är ett krav enligt "Boverket", däremot får inte bakfall förekomma.

Upplysning framkom om att våtrummet målats av tidigare ägare vilket syns då färgsläpp förekommer på kakelplattorna.

Observerade brister kan medföra att tätskiktet har nedsatt vattenavvisande funktion vilket ökar risken för fuktskador. Ett förslag innan eventuell renovering utförs är att installera en duschkabin.



69660846



Försäkringsbesiktning

- ✓ Normala fuktvärden indikerades mot klinker/kakel.

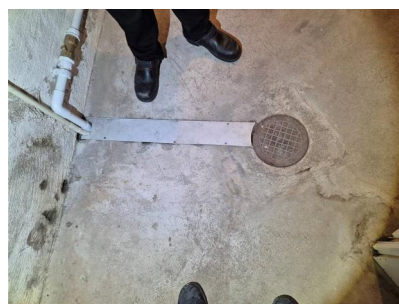
En viss fukt tränger alltid in bakom kakel/klinker via fogarna, detta är helt normalt och innebär inte att tätskiktet/ våtrumsisoleringen under kaklet/klinkern är bristfälligt eller ur funktion.

Källarplan / Allmänt

- ✎ I äldre källare som denna är det inte ovanligt med missfärgningar/färgputssläpp på källarväggar. Vissa tider på året är det heller inte ovanligt att fukt kan komma upp på betonggolvet.

Rådet är att använda källaren utifrån de faktiska förutsättningar som råder i äldre källare. Ha gärna grundvärme på året om vilket hjälper till att torka ut källaren. Se även till att leda bort yttre fuktkällor som exempelvis utmynnande stuprör från husgrunden.

Information framkom om att det finns en liten brunn med dränkpump monterad i betongplattan.



Källarplan / Hall

- ✓ Inget övrigt att notera än vad som beskrivs under "Allmänt".

Källarplan / Tvättstuga

- ✓ Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Källarplan / Matkällare

- ✓ Inget övrigt att notera än vad som beskrivs under "Allmänt".

69660846



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Pannrum

- ✓ Inget övrigt att notera än vad som beskrivs under "Allmänt".

Källarplan / Förråd

- ✓ Inget övrigt att notera än vad som beskrivs under "Allmänt".

Källarplan / Garage

- ✎ Uppdragsgivare upplyste om att en skivkonstruktion byggts på insida källaryttervägg för att exempelvis lättare kunna fästa hyllor.

Skulle skador uppstå i skivkonstruktionen är rådet att ta bort den.



Källarplan / Fd ventilationscentral

- ✓ Inget övrigt att notera än vad som beskrivs under "Allmänt".



69660846



Försäkringsbesiktning

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Tony Harström
Namn

Gävle
Kontor

2026-04-29
Datum

69660846



Försäkringsbesiktning

Vad man kan förvänta sig av ett hus

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

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

Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

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

69660846



Försäkringsbesiktning

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



Försäkringsbesiktning

Besiktningens omfattning

Syfte

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

Vem har rätt till besiktningssprotokollet

Besiktningssprotokollet upprättas av Anticimex Försäkringar AB.

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

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

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

Vad besiktningsteknikern gör

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

Upplysningar

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

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

Besiktning

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

Fuktindikering

Förutom den okulära besiktningen utför besiktningsteknikern fuktindikering på något eller några ställen i våtrummen för i möjligaste mån upptäcka 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 luktrelaterade skador. Kontroll av konstruktion kan innebära att provhål behöver utföras.

Kontroll av konstruktion görs på följande ställen där delar av stommen kan vara i kontakt med grundläggningen: I byggnader med platta på mark, källare eller suterrängvåning görs normalt minst två kontroller per markplan. Denna kontroll utförs förutsatt att det finns uppreglade eller flytande golv och vid upp- eller utreglade väggar i anslutning till grundkonstruktionen.

Har byggnaden platta på mark utan uppreglade eller flytande golv görs normalt minst två kontroller av väggsvällarna.

69660846

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.

69660846



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 besiktningsstillfället. 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).

69660846



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 låglutande.....	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.