

# Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



## Fastighetsuppgifter

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Fastighetsbeteckning:<br>Norra Torp 2:30   |                       |
| Fastighetsadress:<br>Gullberg Sandvillan 1 |                       |
| Postnummer:<br>58576                       | Ort:<br>Vreta kloster |

## Anticimex uppgifter

|  |                              |
|--|------------------------------|
| Besiktningdatum:<br>2026-06-01         | Protokollnummer:<br>69735761 |
| Temperatur:<br>18 °C                   | Väderlek:<br>Molnigt         |
| Tekniker:<br>Elin Arvidsson            |                              |
| E-post:<br>Elin.Arvidsson@anticimex.se |                              |
| Kontor:<br>Linköping                   |                              |
| Närvarande:<br>Fastighetsägare         |                              |



## Försäkringsbesiktning



### Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Ett enplanshus med källare från 1971.

Ett hus kräver kontinuerligt underhåll, då alla byggnadsdelar från grunden till taket samt installationer, utsätts för dagligt slitage. De flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador.

Flera av husets våtrum/badrum är av äldre standard. Vilket innebär att läckage och fuktskador löper större risk att inträffa. Med tanke på dess ålder bör man planera för renovering av dessa utrymmen.

Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet samt att säkerställa att man förstått innebörden av det som står skrivet. Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderas att en besiktningsgenomgång görs.

Vid frågor eller för genomgång av protokollet som köpare via telefon eller på plats vänligen kontakta Anticimex kundservice via mail: [kundservice.ostergotland@anticimex.se](mailto:kundservice.ostergotland@anticimex.se) eller telefon: 013-495 73 40. Har du som köpare/spekulant någon enstaka fråga på det som står i protokollet kan du kontakta mig via mail.

/Elin Arvidsson, Anticimex  
[elin.arvidsson@anticimex.se](mailto:elin.arvidsson@anticimex.se)

69735761



# 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 kryppgrunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.



## Försäkringsbesiktning



### Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

|   |  |
|---|--|
| Byggnadsår:<br>1971   | Fönster:<br>3-glas isolerfönster, 2-glas koppladefönster   |
| Ombyggnad/Tillbyggnad:  | Ventilation:<br>Självdrag samt mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning (FTX) på källarplan |
| Hustyp, antal våningar:<br>Villa, 1-plan med källare                                | Värmesystem:<br>Luft/vattenvärmepump, luft/luftvärmepump   |
| Taktyp, takbeläggning:<br>Valmat tak, råspont, underlagspapp, läkt och betongpannor | Grundkonstruktion:<br>Källare  |
| Stomme, material:<br>Betong/lättbetong/trä  | Terrängförhållanden:<br>Trädgårdstomt  |
| Fasad:<br>Tegel   | Garage:<br>Fristående garage   |

Övrigt:

69735761

# Försäkringsbesiktning

## Besiktningens utlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Nedan upplysningar är lämnade muntligen av fastighetsägare som ägt huset sedan 2014:

- Luft/vattenvärmepump installerades 2016.
  - Det är självdrag på entréplan, FTX-system installerades i källare 2016. Ny värmeväxlmotor 2026.
  - Ytskiktsrenovering och nya golv i källaren 2016.
  - Dusch/toalett/bastu renoverades/byggdes 2016. Nytt bastuagregat 2023. Ny rördragning 2026.
  - Tak renoverades 2018 med ny papp, läkt och betongpannor.
  - Luft/luftvärmepump installerades 2022.
  - Kök renoverades 2023 inkl nya 3-glas isolerfönster.
  - Nya ytterdörrar i källare 2023-24.
  - Ytskiktsrenovering med nya golv i hall och sovrum 2026.
  - Ny entrédörr finns för montage.
  - Golvvärme finns i kök, badrum och hall på entréplan samt delvis i källare.
- Spisinsatts sattes in 2012 (av tidigare fastighetsägare). Det är eldningsförbud då sotning inte har utförts de senaste åren.
- 2012 tilläggsisolerades vindsbjälklaget (av tidigare fastighetsägare).

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

#### Utvändigt / Markförhållanden



Utvändigt fuktskydd är äldre.

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

#### Utvändigt / Sockel



Mindre sprickor finns i sockel, bedöms vara i normal omfattning utifrån husets ålder.

#### Utvändigt / Trappa



Trappan är motgjuten mot huset.

Eftersom trappan är motgjuten mot huset finns risk att vatten tränger in i anslutande konstruktioner vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.

Mindre skador finns på trappan.



69735761



## Försäkringsbesiktning



Utvändig källarnedgång har inget ovanliggande skärmtak.

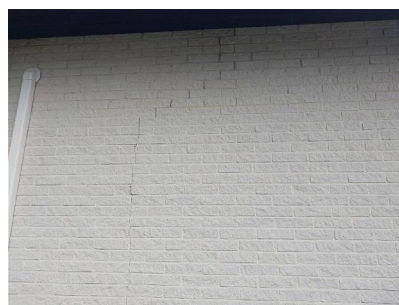
Med fördel kan skärmtak monteras ovan källartrappan för att minska fuktbelastningen mot angränsande delar. I övrigt är det viktigt att markbrunnen i källarnedgången hålls ren så avrinning av regn och smältvatten fungerar tillfredställande och inträngande fukt till källaren kan undvikas.

### Utvändigt / Fasad



Sprickor finns i tegelfasaden.

Detta kan leda till fukt- och frysskador i konstruktionen. Det rekommenderas kontakt med fackman för lämpliga åtgärder efter behov.



Vattenutkastaren är inte frostsäker.

När vattenutkastaren inte är frostsäker ökar risken för att den ska frysa sönder och orsaka vattenskada. Det rekommenderas att byta till självdränerande vattenutkastare vilket innebär att den är frostsäker.



### Utvändigt / Dörrar



Ytterdörr noterades med underhållsbehov.

Se "Insamling av upplysningar och handlingar" gällande ny dörr.



## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Fönster



Enstaka fönsterglas är trasigt (källarfönster) och spricka noterades i enstaka fönsterglas (källarfönster).

Kontakta glasmästare för åtgärdsförslag och bedömning av omfattningen av eventuellt glas-/fönsterbyte.



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 samt att eventuellt skadade delar byts efter behov.



### Utvändigt / Uterum



Inget att notera.

### Utvändigt / Altan



Inget att notera.

### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Enstaka stuprör är inte anslutet till markledning.

Stuprör som inte är anslutet till markledning kan medföra en ökad fuktbelastning på grundmur/sockel som i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador. Tillse att fortsatt leda bort regnvatten från huset.



## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Vind



Vindsutrymmet saknar landgångar ovan tilläggsisoleringen vilket rekommenderas att installeras för att göra hela utrymmet besiktningsbart.

Vinden har endast besiktats från luckan.

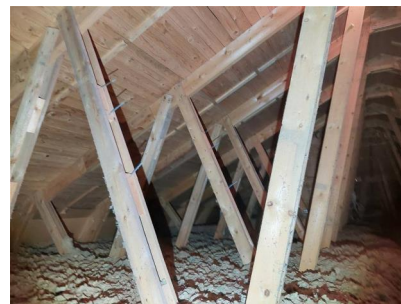


Vinden är tilläggsisolerad.

Eftersom vindsbjälklaget tilläggsisolerats så kommer klimatet på vindsutrymmet att ändras, främst vintertid. Detta i sin tur kan leda till uppfuktning av underlagstakets insida vilket kan resultera i mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer).

Inget övrigt att notera vid åtkomliga delar. Vid kontroll av åtkomliga delar av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt.

Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till omkring 8 %. Det finns risk för mikrobiell tillväxt om fuktkvoten i gran/furu överstiger ca 17 %.



### Utvändigt / Tak

Besiktning av yttertaket har genomförts från mark och anliggande steg. Takstegen är äldre och noterades med rostangrepp.



Äldre plåtdetaljer på yttertaket är inte utbytta i samband med takreningen.

Detta kan leda till fuktskador i bakomliggande konstruktioner. Det rekommenderas kontakt med plåtslagare för kontroll och lämpliga åtgärder efter behov.

Skorstenen saknar väderskydd.

Väderskydd kan monteras för att skydda mot nederbörd som annars kan orsaka fuktskador och frostsprängning i skorstenen/murstocken.



### Entréplan / Entréhall



Inget att notera.



## Försäkringsbesiktning

### Entréplan / Kök



Upphångningsbygel saknas på avloppslang från diskmaskinen.

När upphångningsbygel saknas ökar risken för brott på slangen med läckage som möjlig följd. För att hindra brott på avloppsslang rekommenderas komplettering av upphångningsbygel.

Köksblandaren saknar vridstopp (utloppspipen går att vrida ut över bänkskivan).

Detta kan leda till att vatten rinner ut till omkringliggande konstruktioner med fuktskador som följd.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

### Entréplan / Allrum



Äldre fönster har hängt sig något, svårt att stänga/öppna.

### Entréplan / Dusch/Toalett



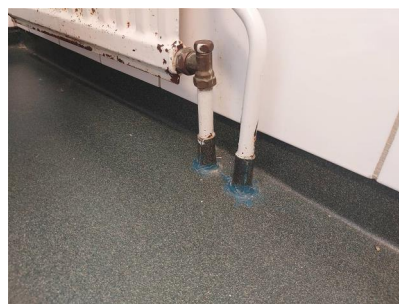
Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.

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 som följd.

I övrigt noterades följande som medför ökad risk för läckage och fuktskador:

- Äldre typ av gjutjärnsbrunn noterades med rostangrepp.
- Rör genomföringar finns i golv.
- Sprickor/skador finns på kakelplattor på vägg, främst i nederkant.

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



69735761

## Försäkringsbesiktning



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Äldre eluttag för rakapparat finns i utrymmet, eluttaget är inte jordat.



### Entréplan / Badrum/Wc



Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.

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 som följd.

I övrigt noterades följande som medför ökad risk för läckage och fuktskador:

- Äldre typ av gjutjärnsbrunn finns i utrymmet. Begränsad besiktning av golvbrunnen, denna är i behov av rengöring.
- Fönster är placerat i bad/duschzon. Det rekommenderas att skydda fönstret mot vattenbegjutning.
- Handfatet sitter löst.

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Äldre eluttag för rakapparat finns i utrymmet, eluttaget är inte jordat.



### Entréplan / Förråd



Inget att notera.

69735761



## Försäkringsbesiktning

---


---

### Entréplan / Sovrum 1

 Inget att notera.


---

### Entréplan / Sovrum 2

 Inget att notera.


---


### Entréplan / Sovrum 3

 Inget att notera.

---

### Källarplan / Allmänt


 Laminatgolv finns ovan betongplattan i stora delar av källarplanet.

 Flera utrymmen på källarplan är belamrade. Golv och väggar är skymda av bohag/lösöre och har därför ej kunna besiktigas i sin helhet.

Gäller främst sovrums 1 och förråd men även delvis kontor, allrum och tvättstuga.


---

### Källarplan / Hall

 Inget övrigt att notera.


---

### Källarplan / Kontor

 Inget övrigt att notera.

---

### Källarplan / Allrum

 Inget övrigt att notera.

69735761

# Försäkringsbesiktning

---

## Källarplan / Sovrum 1

Inget övrigt att notera vid åtkomliga delar.

---

## Källarplan / Sovrum 2



Inget övrigt att notera.

---

## Källarplan / Sovrum 3



Inget övrigt att notera.

---

## Källarplan / Förråd

Inget att notera vid åtkomliga delar.

---

## Källarplan / Kök



Utrymmet var tidigare ett våtutrymme (tvättstuga).

Yt-/tätskikt är äldre och funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet ska vara vattentätt, är nedsatt och därmed finns en ökad risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattensador i omkringliggande konstruktioner som följd vid ett eventuellt läckage.

Limmad plastmatta finns på betongplattan och denna har delvis släppt från underlaget.

På grund av naturlig fuktpåverkan från mark riskerar plastmattan att släppa från underlaget. Mattan och limmet kan också avge en kemisk lukt som sprids till boendemiljön.

Ursprunglig golvbrunn har satts igen, större hål och otätheter i tätskiktet/golv mattan finns därför kring avlopp.

Fuktskydd saknas i diskbänksskåp.




69735761




## Försäkringsbesiktning

### Källarplan / Förråd under trappa

 Trädetaljer i kontakt med betonggolvet och källarvägg.


Trädetaljer (trösklar, innervägg mm) kan via kapillärkraft bli fuktiga vilket kan leda till fuktskador. Vid misstanke om detta bör dessa delar bytas ut.

Vid kontroll av konstruktion uppmättes fuktvärden under kritisk nivå för mikrobiell tillväxt. Fuktkvoten uppmättes till omkring 8 % i innerväggssyll.


 Jordfelsbrytare finns på delar av elanläggningen.



### Källarplan / Gillestuga


 Inget övrigt att notera.

### Källarplan / Dusch/Toalett

 Inget att notera.

Fuktindikering av källarens våtrum är inte relevant att utföra eftersom höga indikationer på oisolerad betongplatta under marknivå är att förvänta.

### Källarplan / Bastu

 Det kan förekomma skador på ingående trädetaljer i bastu, främst mot källaryttervägg, på grund av det extremklimat som förekommer i en bastu.

Skador kan uppkomma på grund av kondensbildning av varm fuktig bastuluft, samt av att vissa trädetaljer kan vara instängda mellan källarytterväggen och eventuell bastufolie.

69735761



## Försäkringsbesiktning

---

### Källarplan / Tvättstuga



Gjutjärnsbrunnen är rostangripen.

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



## Försäkringsbesiktning



### Byggnadsbeskrivning Garage

|  |   |
|--|---|
| Byggnadsår:<br>1991                                | Fönster:<br>2-glas kopplade fönster           |
| Ombyggnad/Tillbyggnad:                             | Ventilation:<br>Självdrag                     |
| Hustyp, antal våningar:<br>Garage, 1-plan          | Värmesystem:<br>Luft/vattenvärmepump          |
| Taktyp, takbeläggning:<br>Valmat tak, betongpannor | Grundkonstruktion:<br>Betongplatta på mark    |
| Stomme, material:<br>Betong/lättbetong/trä         | Terrängförhållanden:<br>Trädgårdstomt         |
| Fasad:<br>Tegel                                    | Garage:<br>Fristående dubbelgarage och förråd |

Övrigt:

69735761

# Försäkringsbesiktning

## Besiktningens utlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

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

---

#### Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

---

#### Utvändigt / Sockel



Sprickor/putssläpp finns i sockel.

Detta kan leda till fukt- och frysskador i konstruktionen.



---

#### Utvändigt / Fasad



Inget att notera.

---

#### Utvändigt / Fönster



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.

---

#### Utvändigt / Dörrar / Garagport



Dörrar är i behov av målning/underhåll.

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


69735761




## Försäkringsbesiktning

---

### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör


 Inget att notera.

### Utvändigt / Vind

 Vindsutrymmet var inte åtkomligt vid besiktningstillfället.

### Utvändigt / Tak


Besiktning av yttertaket har genomförts från mark och anliggande stegen.


 Mosspåväxt finns på takpannor.

Mossa som växer på taket kan leda till att taktäckningen har ett minskat motstånd mot vatteninträning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på träläkt och takkonstruktionen vilket kan resultera i mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer). För att öka livslängden på taket rekommenderas att mossan tas bort från takpannorna.



### Entréplan / Garage

 Gjutjärnsbrunnen är rostangripen.

 Utrymmet är belamrat.

Golv och väggar är delvis skydda av bohag/lösöre och har därför ej kunna besiktigas i sin helhet.

69735761



## Försäkringsbesiktning

### Entréplan / Pannrum / Förråd



Jordfelsbrytare finns ej.

Det finns inget krav att hus byggda före år 2000 ska ha jordfelsbrytare. Jordfelsbrytaren minskar dock risken för personskador och brand orsakade av elanläggningen.

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 kontroll och åtgärd samt upprättandet av en gruppförteckning som placeras i närheten av elcentralen.



Med vänliga hälsningar  
Anticimex

Elin Arvidsson  
Namn

Linköping  
Kontor

2026-06-02  
Datum

69735761



## 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.  |

69735761



## 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.   |



# 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 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 väggstyllarna.

69735761

## 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 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.

69735761



## Försäkringsbesiktning

### Betalning för försäkringsbesiktning

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

### Ansvar

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

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

### Reklamationer

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

### Besiktningsprotokoll och tecknande av försäkring

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

### Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

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

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

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

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

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

69735761



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.