

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Grebbestad 18:5+ Grebbestad 2:122	
Fastighetsadress: Baggegatan 3	
Postnummer: 45772	Ort: Grebbestad

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2026-08-19	Protokollnummer: 69877074
Temperatur: 14 °C	Väderlek: Klart
Tekniker: Glenn Karlsson	
E-post: glenn.karlsson@anticimex.se	
Kontor: Uddevalla	
Närvarande: Fastighetsinnehavare	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Huset är ålderstiget och det har inte gjorts några större renoveringar på senare år vilket medför att det finns både underhålls- och åtgärdsbehov.

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

69877074



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



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1909	Fönster: Tvåglasfönster samt isolerglasfönster.
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdreg förstärkt med våtrumsfläkt.
Hustyp, antal våningar: 1½-planshus,	Värmesystem: Vattenburen värme via bergvärmepump och radiatorer samt golvslingor. Även enstaka elradiator finns.
Taktyp, takbeläggning: Huvudsakligen sadeltak med betongpannor, läkt och underlagstäckning av träfiberskivor. Även korrugerad och falsad bandplåt förekommer.	Grundkonstruktion: Torpargrund med ovanliggande träbjälklag. Mindre del av grunden är utförd som grovkällarutrymme.
Stomme, material: Trä.	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt.
Fasad: Stående träpanel.	Garage: Fristående garage.

Övrigt:

69877074



Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Erhållna upplysningar:

- Huset förvärvades för 20 år sedan.
- Bergvärmepumpen byttes förra året.
- Den öppna spisen är inte i bruk då dess skorsten har plockats ned.
- Några av vardagsrummets fönster går inte att öppna eftersom de har målats igen.
- Ett läckage från badrummet i övre plan 2025 medförde att man tog bort badkaret där och nu enbart nyttjar utrymmet som WC. Skadan vidgjordes från mellanbjälklagets undersida.
- Elradiatorn i övre plan har inte använts sedan den installerades då det blir varmt där ändå.

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

Utvändigt / Markförhållanden



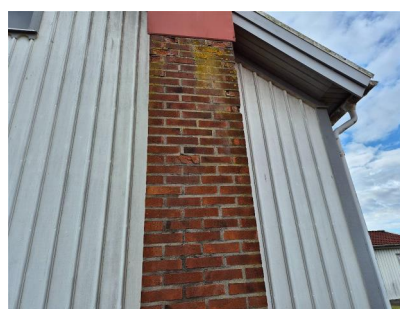
Inget att notera.

Utvändigt / Murverk



- Puts släpper från sockeln.
- Trappan har en större spricka samt steg som flyttat sig ur läge.
- Den utvändiga murstocken har frostsprängda stenar.

Otättheter innebär risk för fuktinträngning och frysskador. Anlita murare för åtgärder.



69877074



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Torpargrund / Grovkällare



Källardelen går att beträda men grunden i övrigt är mycket knapphändig kontrollerad via en ventil i grundmuren. En stor del av grunden har således inte gått att se alls.

- Denna typ av grund är en s.k. riskkonstruktion då den delar av året riskerar att utsättas för fuktnivåer som kan leda till mikrobiell tillväxt i utrymmet, vilket i sin tur kan innebära fuktrelaterade skador. Fuktpåverkan i grunden kan medföra avvikande lukt i boendemiljön.

Tillväxt av mikroorganismer kan ske vid en relativ luftfuktighet (RF) om 75 % vilket motsvarar fuktkvoten (FK) 17 % i trämaterial. FK uppmättes i källardelen till 16 % och via grundmurens ventil till 15 %.

Utvändigt / Fasad



- Rötskador förekommer i fasadpanel och foderbrädor samt i de stöttor som bär entréns skärmtak.

Vi rekommenderar att snickare anlitas för kontroll av orsak till och omfattning av rötskadorna. Vid åtgärd är det viktigt att även bakomliggande konstruktion kontrolleras för att kunna upptäcka och åtgärda eventuella följdskador.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Balkong



- Balkongen är i sämre skick med rostangrepp och rötskador.

Anlita entreprenör för åtgärd och kontroll av eventuella följdskador.



Utvändigt / Fönster / Dörrar



- Underhållsbehov förekommer.
- Äldre isolerkassetter noterades.
- Spricka noterades i en glasruta tillhörande vardagsrummets fönster.
- Balkongdörren är i sämre skick och kan behöva bytas ut då det finns begynnande skador nedtill.

Underhållsbehov innebär risk för rötskador, både befintliga och framtida.

Äldre isolerkassetter tappar med tiden ofta tätningen mellan glasen vilket kan leda till att de blir missfärgade.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



- Äldre byggnadsdelar som lämpligen byts i samband med takrenovering. Rostangrepp förekommer och stuprör som släpper vatten invid sockeln noterades.

När dagvattenavledningen är bristfällig kan fuktbelastningen öka mot fasad, sockel och grundkonstruktion. Detta kan i sin tur leda till fuktrelaterade skador.

69877074



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak



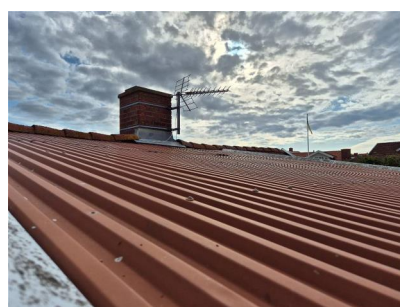
Taket har av säkerhetsskäl enbart besiktigats från marknivå och från balkongen. Taktäckningen ovan den tillbyggda entrén har inte kontrollerats då den till stor del täcks av balkongens tralldäck. Det som ändå går att se är att bandplåten där är äldre.

- Taktäckningen är ålderstigen.
- Mosspåväxt förekommer på takpannorna.
- Takpanna ur läge noterades vid gaveln närmast murstocken.
- Underlagstaket består av träfiberskivor utan papptäckning.
- Nocktätning finns ej.
- Takkupans korrugerade plåt är lagd på lägre lutning än vad som rekommenderas. Det finns dessutom otätheter i dess skarvar.
- Rötskador noterades i takkupans vindskivor.
- Rötskada noterades i taksprånget ovan den tillbyggda entrén (vid balkongen).

När ett tak åldrats och även andra brister finns föreligger risk för läckagerelaterade skador i läkt och underliggande konstruktioner.

Träfiberskivor som underlagstak har ett begränsat motstånd mot eventuell fukt som tränger genom takpannorna. Det är därför viktigt att takpannorna är hela och ligger som de ska.

Vi rekommenderar att takläggare anlitas för kontroll av orsak och omfattning gällande takets brister samt bedömning av erforderliga åtgärder. Viktigt är att vid åtgärd även kontrollera om några följdskador finns.



Utvändigt / Vindsutrymmen

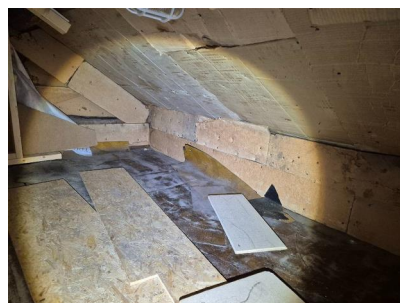


Nockvindsutrymmet har inte kunnat kontrolleras då det saknar inspektionslucka. Sidovindsutrymmen/garderob i övre plan var åtkomliga för inspektion. I ett av dessa är en äldre varmvattenberedare belägen, dock tagen ur bruk.

- Fuktanvisningar förekommer på underlagstak och väggar.

Se anmärkning under rubrik "Tak".

Fuktkvoten i underlagstak och takstolar uppmättes till 11-12 % vilket är normalt för årstiden och under gränsvärde (17 %) för tillväxt av mikroorganismer. Värdet är föränderligt med årstiderna och kan förväntas vara som högst under vintern.



69877074



Försäkringsbesiktning

Hela huset / Allmänt



Anmärkningar som noteras under denna rubrik gäller gemensamt för hela alternativt stora delar av huset och kommer inte nämnas enskilt för varje aktuellt utrymme där de förekommer.

- Lukt av tobaksrök upplevdes i huset.

Detta kan innebära omfattande insatser att åtgärda. Rådgör med fackman/färghandel för val av lämpliga produkter och metoder.

- Huset ventileras genom självdrag vilket många gånger fungerar bristfälligt. För att förbättra bostadsdelarnas allmänventilation bör man tillse att kontinuerlig mekanisk frånluftforcering finns där så bör göra samt säkerställa att tilluftsventiler finns i samtliga sov- och sällskapsrum.

- Elcentralerna är utbytta men det kvarstår även äldre elinstallationer.

Behörig elektriker bör anlitas för kontroll av det eventuella åtgärdsbehovets omfattning.

Entréplan / Entréhall



- Inkommande vattenledning är placerad i trappförrådet vilket innebär risk att eventuella kondens- eller läckageskador förblir obemärkta under en längre tid.

Fuktindikering utan anmärkning.



Entréplan / Sovrum



Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.



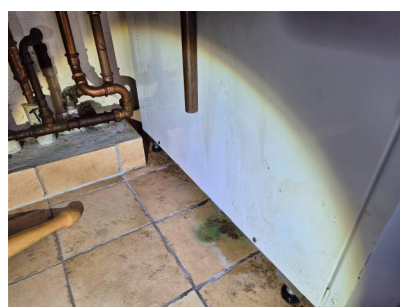
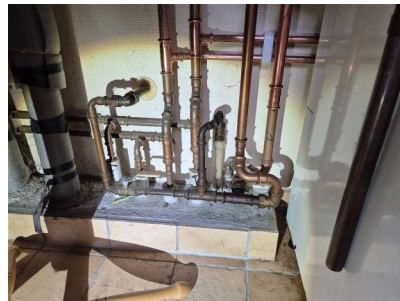
Försäkringsbesiktning

Entréplan / Tillbyggd entré



- VA-installationer placerade i utrymme som saknar tätskikt innebär risk för fuktskador vid eventuellt läckage.
- Värmepumpen släpper vatten på golvet (sannolikt från övertrycksventilen vilket är förväntat) som till viss del blir kvarstående.
- Golvbrunnen under värmepumpen var inte åtkomlig för kontroll och den är därav obesiktigad.

Fuktindikering utan anmärkning.



Entréplan / Passage



Inget att notera.

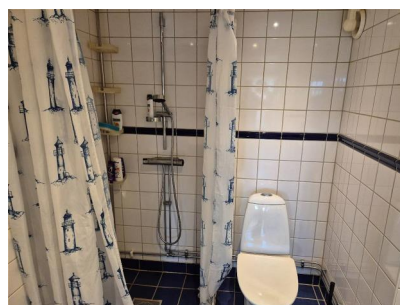
Entréplan / Dusch/WC/Tvätt



- Ålderstiget våtrum.
- Golvbrunnens tätskiktsanslutning sticker fram under klämringen vilket är en felaktig montering.

När våtrum är utförda enligt äldre standard och dessutom försämras med tiden föreligger risk för fuktrelaterade skador.

Fuktindikering mot kakel och klinker som regelbundet vattenbegjuts är svårt att utföra då även det underliggande sättbruket kan ge utslag på instrumentet utan att skada föreligger. Fuktindikering har dock utförts i delar av utrymmet som ej vattenbegjuts samt i angränsande rum/konstruktioner utan avvikelser.



69877074



Försäkringsbesiktning



Entréplan / Kök



Inget att notera.

Fuktindikering utan anmärkning.

Stickprovsmässig funktionskontroll av jordade eluttag utan anmärkning.

Övre plan / Trappa



Inget att notera.

Övre plan / Allrum



- Fuktanvisning finns på väggen.

Se anmärkning under rubrik "Tak".



69877074



Försäkringsbesiktning

Övre plan / WC



- Ålderstiget våtrum.
- Otätheter finns i väggmattan.
- En vattenskada i december 2025 medförde att man tog bort badkaret. Skadeåtgärder ska ha gjorts från undersidan men detta utrymme bör inte vattenbegjutas innan man vidtagit renovering.

Brister i våtrum innebär risk för fuktrelaterade skador.

Fuktindikering utan anmärkning.



Övre plan / Sovrum 1



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.

69877074



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Garage

Byggnadsår: Uppgift saknas.	Fönster: Tvåglasfönster i bågar.
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdug.
Hustyp, antal våningar: Enplans garagebyggnad,	Värmesystem:
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak med yttre täckning av betongpannor,	Grundkonstruktion: Betongplatta.
Stomme, material: Trä.	Terrängförhållanden: Anslutande parkering och trädgård.
Fasad: Träpanel.	Garage: n/a

Övrigt:

69877074



Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Inga upplysningar erhöles.

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

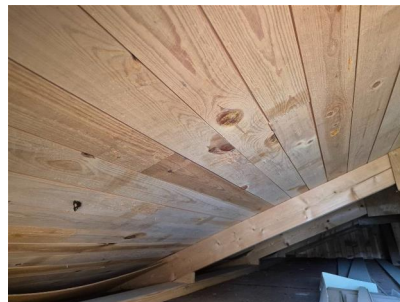
Utvändigt / Allmänt



- Rötskador finns i port och dörr.
- Rötskador noterades även i fasadpanel.

Vi rekommenderar att snickare anlitas för kontroll av orsak till och omfattning av skadorna. Vid åtgärd är det viktigt att även angränsande konstruktioner kontrolleras för att kunna upptäcka och åtgärda eventuella följskador.

- Mikrobiell påväxt (konvektionspåverkan) förekommer på underlagstaket i vindsutrymmet. Detta är vanligt förekommande när fukt från underliggande utrymmen stiger upp mot kallvinden. Man bör därav säkerställa vindsbjälklagets täthet och underliggande utrymmens ventilation.



- Mosspåväxt finns på takpannorna (av säkerhetsskäl enbart besiktigat från marknivå).
- Hängrännor och stuprör har rostangrepp.
- Fönstren har underhållsbehov.
- Sockeln saknar puts.

Bristerna innebär risk för fuktrelaterade skador.



69877074



Försäkringsbesiktning



Invändigt / Allmänt



- Del av golvkonstruktionen består av ett mineralullsolerat träregelverk ovan betongplattan. Sådan konstruktion riskerar p.g.a. naturlig markfukt att utsättas för fuktpåverkan som möjliggör tillväxt av mikroorganismer. Detta kan i sin tur innebära mikrobiella skador och avvikande lukter.

Risk för tillväxt av mikroorganismer föreligger om den relativa fuktigheten (RF) är över 75 %. Vid provhålltagning i golvet uppmättes RF till 68 %.



Med vänliga hälsningar
Anticimex

Glenn Karlsson
Namn

Uddevalla
Kontor

2026-08-21
Datum

69877074



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 krypgrund 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 krypgrund 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 golvvärmslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.
Krypgrund	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 värmeisoleringsegenskaper. 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.

69877074



Försäkringsbesiktning

Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Innergolvet 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.

69877074



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 aktuellt 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 väggsyllarna.

69877074



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 provhålltagning 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.

69877074

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 kopplat 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 gdp@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).

69877074



Här ger vi dig våra rekommendationer avseende tekniska livslängder för det vanliga konstruktions, 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
Luft/luft värmepump.....	10
Varmvattenberedare.....	15
och expansionskärl	
Varm- och kallvatten.....	50
ledning (stambyte)	
Elcentral och kablar etc.....	45
Golvvärme, el.....	20
Golvvärme, vatten.....	30

Avloppsledningar.....	25
äldre plast (pvc).	
Före mitten 70-tal	
Avloppsledningar.....	40
modernare plast (pvc). Efter	
mitten 70-tal	
Avloppsledningar, gjutjärn..	50
Värmeledningar, stål	-
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	
Vårumstapet.....	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
läglutande takkonstruktion	
Gummiduk på läglutande.....	30
takkonstruktion	
Underlagspapp under.....	30
takpannor	
Tegel och betongpannor.....	40
Hängrännor och stuprör.....	25
Enklare plåttak monterade.....	20
med skruv, spik el klipp	

Korrugerad takplåt med.....	35
underlagspapp	
Band/skivtäckt plåt.....	40
Plåtdetaljer t.ex. runt skor- ..	35
sten, rännalar, ventilation etc.	
Asbestcementskivor/eter- ..	35
nitskivor (riskavfall)	
Skorsten, murad.....	40
Skorsten, plåt/stål.....	25

Fasad

Träpanel.....	40
Plåt.....	40
Tegel.....	50
Puts.....	30
Asbestplattor.....	40

Fönster / Dörrar

Trä.....	40
Plast.....	25
Aluminium.....	50
Isolerglasfönster.....	25
(isolerglaskassett)	

Dränering källaryttervägg

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.