Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Hultsgård 4:2	
Fastighetsadress: Västra Hultsjövägen 23	
Postnummer: 461 70	Ort: Trollhättan

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2026-10-28	Protokollnummer: 70003045
Temperatur: 10 °C	Väderlek: Klart
Tekniker: Tommy Pettersson	
E-post: tommy.pettersson@anticimex.se	
Kontor: Uddevalla	
Närvarande: Representant	

Försäkringsbesiktning

Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

En byggnad med anor ifrån 1940-talet som har varsamt moderniserats under åren. De brister som finns är överlag att förvänta med tanke på aktuellt bygg/renoverings år. Mycket handlar om underhåll och reparationer som helt enkelt är dags att göra pga. tekniska livslängdmaterial.

Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet samt genomföra en besiktningsgenomgång, för att säkerställa att man förstått innebörden av det som står i protokollet. Besiktningsgenomgång bokas via mäklaren eller kundtjänst 075–2451000, kundservice.vastragotaland@anticimex.se.

Om man som spekulant till denna fastighet har någon enstaka fråga om noteringarna i protokollet går det bra att maila/sms till mig så återkopplar jag så snart jag har möjlighet, vanligtvis inom 48 timmar. Mejla till tommy.pettersson@anticmex.se eller sms till 0706-077537

/ Tommy K Pettersson

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: 1945	Fönster: 3- glas isolerfönster och 2-glas kopplade
Ombyggnad/Tillbyggnad: 1961 / 2015	Ventilation: Självdrag (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan med källare	Värmesystem: Bergvärmepump kopplat till den vattenburna värmekretsen av radiatorer
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, råspont, underlagspapp, läkt och betongpannor. Taktäckningen är parallellkonstruerad ifrån takfot till nock längs övre plan. Besiktningsbar vind finns ovan ursprunglig del av byggnad.	Grundkonstruktion: Ursprunglig källare med betongsula, grundmurar betong, slammade och putsade, mellanväggar murad tegel, invändigt täckta av täta ytskikt (akrylat och epoxi färg). Tillbyggd källare med betongplatta, grundmurar betonghålsten/lättbetong, mellanbjälklag lättbetong (blå), gillestuga/hobbyrum uppreglad isolerad golvkonstruktion, nålfiltsmatta, träfiberskiva, spontade brädor, isolering mineralull, träreglar dikt an betong, utvändigt fuktskydd kallstrucken asfalt/tjära, motfylld mark av jord. Outgrävd källare, gjuten sula, grundmurar betong, lättbetong/mellanbjälklag, markyta av berg i dagen.
Stomme, material: Trä / betong / lättbetong mellanbjälklag tillbyggnad	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Vidbyggt garage, parkeringplats på tomten

Övrigt:
- Historiskt har radonmätning utförts medelvärde i paritet med rekommenderat värde av Boverket, dock saknades dokumentation för att tillstyrka mätningen, uppmätt medelvärde vid besiktningstillfället.

Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

- 1960 Förvärvades fastigheten av ägare
- 1961 Om/tillbyggnad övre plan och entréplan samt garage
- 1975 Ändrad planlösning allrum/vardagsrum utfört i egen regi
- 1979 Byte avlopprör/stam, betongsula källare till plaströr pga. stopp i rören ifrån hall, tvättstuga, förråd, pannrum
- 1981 Isolerfönster installerad entréplan
- 1984 Isolerfönster installerad sovrum övre plan
- 1985 Altandörrar installerade, utvändig altan tillbyggd östra gaveln
- ca 2010 Tak renovering utfört
- 2015 Takkupa installerad hall övre plan, takfönster våtrum
- 2020 Ytskikt golv uppdaterat matplats/rum
- 2021 Kommunalt avlopp/vatten inkopplat
- 2023 Bergvärmepump / innerdel utbytt

- Byggnation, installationer, renoveringar har utförts av fackman och i egen regi
- Upplysningar/handlingar lämnades muntligt av representant och delvis hämtat ifrån CE-märkning material

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

Utvändigt / Markförhållanden

Växter finns i anslutning till byggnaden.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.

Marken lutar mot huset.

Detta innebär en ökad fuktbelastning mot grunden vilket i sin tur kan orsaka fuktskador i huset.

Utvändigt / Sockel

Fuktuppsug och sprickor finns på sockeln.

Noterade brister innebär risk att frost/fukt sprider sig till kringliggande konstruktioner.

Utvändigt / Entrébro

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.

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fasad

Enstaka panelbrädor har mindre rötskador.
Fasadpanelen är i behov av målning/underhåll.

För att öka livslängden på fasadbeklädnaden rekommenderas målning och underhåll. I samband med ommålning rekommenderas att de rötskadade panelbrädorna byts ut.

Utvändigt / Dörrar

Dörr är rötskadad.

De upptäckta skadorna kan bero på olika saker, exempelvis bristfälligt underhåll, målning, skruvar och beslag etc.

Övriga dörrar är i behov av förebyggande underhåll.

Vi rekommenderar att fackman/dörrar kontaktas för kontroll/åtgärder (planerat byte).

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fönster

Fönster matrum har skador (ej öppningsbart, igen skruvat).

Vi rekommenderar att en fackman/fönster kontaktas för kontroll/åtgärder (planerat byte).

Övriga fönster är i behov av förebyggande underhåll/målning.

Isolerglas är generellt av äldre datum.

Vilket betyder att tätningen mellan fönsterrutorna kan vara sämre. Detta kan leda till att missfärgning/imma kan uppstå mellan glasrutorna.

Utvändigt / Balkong

Betongbjälklaget saknar tätskikt och fuktskador har uppstått i konstruktion underliggande gillestuga/hobbyrum.

Sprickor och rostiga armering finns.
Riklig mosspåväxt finns.
Hängränna saknas.

Den upptäckta fuktskadan kan vara ett tecken på en tidigare eller en pågående fuktskada.

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

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör

Hängrännor lutar fel och är felaktig placerade i nivå gentemot taktäckning.

Stuprör är bristfälligt anslutna till markledning.

Noterade brister medför en ökad fuktbelastning på fasad/grund/sockel som i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak

Utförd takreparation har brister.

Takreparationen är inte fackmässigt* utförd.

Plåtarbeten saknas (takfot, vindskiva, ränndalar) och takpannor är felaktigt placerade vilket i sin tur har lett till fuktskador i underliggande konstruktioner.

Fukt/rötskador finns längs taksims, bär/ströläkt och vindskivor.

* Fackmässigt utförande innebär att arbetet ska utföras enligt Boverkets byggregler, gällande branschregler samt monteringsanvisningar för samtliga material.

Vi rekommenderar att du kontaktar en fackman/tak/snickare för kontroll och åtgärder.

Av säkerhetsskäl har taket kontrollerats okulärt ifrån mark då det saknas säkeruppstigningsanordning till taket (glidskydd m.m.).

Utvändigt / Vind

Vid kontroll av vinden har fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt uppmätts, dock finns mikrobiell påväxt på underlagstak.

Kontroll utfört ifrån befintliga landgångar, övriga delar okulärt med kamera.

Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 13 %.

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om fuktkvoten överstiger 17%.

Underlagstaket har äldre fuktfläckar vilket uppstått innan murstocken blev plåtad.

Den upptäckta mikrobiella påväxten på underlagstaket är ett tecken på att vinden har tillförts eller tillförs fukt inifrån bostaden.

För att komma tillrätta med detta kan fukttillförseln inifrån bostaden behöva minskas. Det kan göras genom att ventilationen i bostaden förbättras samt att eventuella otätheter i vindsbjälklaget (tak-/väggvinklar, taklucka med mera) tätas.

Observera att besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget.

Läs Anticimex faktablad om ouppvärmda vindsutrymmen för tips och råd.

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Garage

Garaget har omfattande fukt/rötskador och större delar av konstruktionerna har kollapsat/rasat samman.

Vi rekommenderar att fackman/konstruktör/snickare kontaktas för att planera och uppföra ett nytt garage om det behövs.

Hela huset / Allmänt

Elanläggningen i huset är äldre.

Äldre elanläggningar och elkablar är en säkerhetsrisk som kan orsaka både personskador och brand.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.

Husets rör- /avlopp- /värmeledningssystem är äldre.

Detta behöver inte betyda att systemen har några allvarliga brister, men äldre rör- /avlopp- /värmeledningssystem kan ha nedsatt funktion/brister på grund av sin ålder, vilket i värsta fall kan leda till läckage.

Vi rekommenderar att en fackman kontaktas för att kontrollera husets rör- /avlopp- /värmeledningssystem samt för att hjälpa er med eventuella åtgärder.

Observera att ingen besiktning av dessa system har ingått i uppdraget.

Blå lättbetong finns i tillbyggnad byggnaden.

Denna typ av lättbetong är i vissa fall radonhaltig.

Enligt rekommendation av boverket bör en radonmätning genomföras. En relevant långtidsmätning utförs under eldningssäsong okt - april, då byggnadens ventilation brukas på normalt sätt. En korttidsmätning av Gammastrålning kan utföras för att utreda om specifika delar av betongkonstruktion är radonavgivande.

För att säkerställa rätt mätmetod rekommenderas att behörig fackman kontaktas.

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Entréhall

Inget att notera.

Entréplan / Toalett

Utrymmet är i behov av renovering pga. tidigare läckage ifrån avloppsrör tvättställ.

Allvarliga brister finns i utrymmet vilket har lett till fuktskador i underliggande och intilliggande konstruktioner.

Vi rekommenderar att fackman/våtrum kontaktas för kontroll/åtgärder (planerat byte) en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning.

Fuktindikering utan anmärkning utfördes i utrymmet i beaktning ska tas att utrymmet inte brukats under längre tid (år).

Entréplan / Vardagsrum

Golvet har fuktfläckar ifrån tidigare uppställda växter/krukor.

Fuktfläckar kan bero på olika saker, och kan vara ett tecken på en tidigare eller en pågående fuktskada.

Avbärning mellan matrum och vardagsrum buktar. Då det ursprungliga ytskiktet/tapet inte har spruckit har fenomenet högst troligt uppstått vid arbetet med ändrad planlösning.

Vi rekommenderar att fackman/snickare/golv kontaktas för kontroll/åtgärder (planerat byte) en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning.

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Allrum

Innertaket (spänn väv) har fuktfläckar och sprickor.

Noterade brister kan bero på olika saker, och kan vara ett tecken på en tidigare eller en pågående fuktskada.

Då utrymmet ovan möblerbar hall har byggts om med takkupa, så har fuktfläckarna högst troligen uppstått innan renovering.

Entréplan / Kök

Fuktskydd saknas i diskbänksskåp och vitvaror.

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd, alternativt fuktsensor/larm i diskbänksskåp.

Fuktindikering utan anmärkning utfördes i utrymmet.

Entréplan / Matplats / rum

Inget att notera.

Övre plan / Trappa

Knarr noterades i trappen

Övre plan / Allrum / Möblerbar hall

Inget att notera.

Övre plan / Sovrum

Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Övre plan / Badrum / Wc

Utrymmet är i behov av renovering.

Utrymmet är äldre och har passerat tiden för sin tekniska livslängd.

Kontakta en behörig fackman/våtrum för en planerad renovering. I samband med renoveringen bör omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följdskador.

Vid besiktningen utfördes fuktindikering utan anmärkning längs golv och väggar i utrymmet (dock ska det beaktas att utrymmet inte har använts som våtrum de senaste åren).

Källarplan / Trappa

Knarr noterades i trappen

Källarplan / Allmänt

Puts/färgsläpp finns på källarväggar.
Limmad vävtapet som släpper från underlag finns.
Trädetaljer i kontakt med betonggolv finns.
Uppreglad isolerad golvkonstruktion med trädetaljer dikt an betong finns.
Längs yttre grundmur pannrum har en öppning gjorts pga. tidigare felsökning inkommande vatten ifrån egna brunn (behöver återställs vid byte av dränering).

Kontroll konstruktion utfört via befintliga öppningar längs ytterhörn gillestuga/hobbyrum.

Fuktkvoten uppmättes mellan >28 % trädetaljer. Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om fuktkvoten överstiger 17%.

Puts/färg och täta ytskikt som släppt från underlaget invändigt på källarytterväggarna/golv är ett tecken på att källarens utvändiga fuktskydd inte längre fungerar tillfredsställande. För att åtgärda detta måste källarens utvändiga fuktskydd förbättras.

Det rekommenderas att befintliga konstruktioner tas bort och bakomliggande konstruktioner kontrolleras för eventuella skador. Vid behov ersätts med oorganiska konstruktioner. Läs Anticimex faktablad om källare för tips och råd.

Försäkringsbesiktning

Källarplan / Hall

Innertaket har fuktskador under toalett entréplan.

Den synliga fuktfläcken tyder på att vatten har runnit in på grund av otätheter.

Se även anmärkning toalett entréplan.

Källarplan / Tvättstuga

Gjutjärnsbrunnen är rostangripen.

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

Utrymmet är utfört utan tätskikt. Vilket är brukligt i äldre byggnader med källare för att tillåta fuktvandring.

Detta kan leda till att periodvis uppstår synlig fuktighet längs golv/vägg vinklar.

Källarplan / Förråd

Inget att notera.

Källarplan / Pannrum / Teknikrum

Gjutjärnsbrunnen är rostangripen.

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

Försäkringsbesiktning

Källarplan / Gillestuga / Hobbyrum

Taket/vägg/golv har fuktfläckar.

Fuktfläckar kan bero på olika saker, och kan vara ett tecken på en tidigare eller en pågående fuktskada.

Se även anmärkning balkong utvändigt och allmänt källarplan.

Källarplan / Grovkällare (tidigare oljetank)

Utrymmet har tydlig kemisk lukt ifrån kvarstående oljecistern/tank.

Längs sockel/mark finns tydliga fuktinträngningar och rikligt med organiskt material kvarstår i utrymmet.

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

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Tommy K Pettersson

Tommy Pettersson	Uddevalla	2026-10-29
Namn	Kontor	Datum

Anticimex®

I samarbete med Fastighetsbyrån

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 golvvärmeslingor 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.

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 göre 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 källarytterväggg.
Yttertakspanel/ underlagstak	Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.

Försäkringsbesiktning

Besiktningens omfattning

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

Vem har rätt till besiktningsprotokollet
Besiktningsprotokollet upprättas av Anticimex Försäkringar AB.

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

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

Observera att Anticimex ansvar gäller för en fastighetsöverlåtelse. Om köparen i överlåtelsen i sin tur säljer fastigheten kan 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 visat. 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 väggsyllarna.

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.fastighetsbyrån.se.*

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

Försäkringsbesiktning

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

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

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

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

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

Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.
I samband med uppdraget behandlar Anticimex personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar främst in uppgifterna från din mäklare i samband med köp eller försäljning av fastighet, lägenhet eller byggnad. Vi kan också komma att samla in uppgifter direkt från dig.
De uppgifter vi behandlar är namn-, adress- och kontaktuppgifter, personnummer och i vissa fall även uppgifter om vissa ekonomiska förhållanden, t.ex. om en kreditupplysning behöver tas. Om uppdraget beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra uppdraget. Vi samlar även in och behandlar uppgifter om fastigheter, byggnader, verksamheter och andra serviceobjekt.
Ändamålet med vår behandling är att vi ska kunna teckna, fullgöra och administrera avtal i syfte att tillhandahålla våra tjänster till dig. Dina personuppgifter används främst för att boka, genomföra och protokollföra uppdraget. Den rättsliga grunden för behandlingen är att fullgöra avtalet med dig. Dina uppgifter kan även behandlas för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser samt statistik, med grund i Anticimex berättigade intresse.
Uppgifterna vi samlar in är avsedda att i första hand användas av bolag inom Anticimex-gruppen, men personuppgifter kan komma att lämnas ut till andra företag, föreningar och organisationer som Anticimex-gruppen samarbetar med, exempelvis ditt försäkringsbolag, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag. I det fall uppdraget är kopplad till en överlåtelseförsäkring kan besiktningsprotokollet delas med både köparen och säljaren i affären, samt med presumtiva köpare. Dina personuppgifter sparas hos oss i 10 år, eller, om uppdraget kopplas till en försäkring, 10 år efter försäkringens upphörande.
Mer information om hur vi behandlar dina personuppgifter, dina rättigheter enligt dataskyddsförordningen och hur du utövar dem finner du på anticimex.se/integritetspolicy. Om du önskar kontakta oss med anledning av vår hantering av dina personuppgifter, ställa frågor eller lämna klagomål är du välkommen att kontakta oss på 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).

Anticimex

Tekniska livslängder

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
Luft/luft värmepump	10
Varmvattenberedare och expansionskärl	15
Varm- och kallvatten ledningar (stambyte)	50
Elcentral och kablar etc.	45
Golvvärme, el	20
Golvvärme, vatten	30
Avloppsledningar, äldre plast (pvc). Före mitten 70-tal	25
Avloppsledningar, modernare plast (pvc). Efter mitten 70-tal	40
Avloppsledningar, gjutjärn	50
Värmeledningar, stål Anges ej, den tekniska livslängden påverkas av syre i vattnet	-

Våtutrymmen

Plastmatta som ytskikt	25
Keramik, äldre tätskikt före 1995	15
Keramik, modernare tätskikt efter 1995	30
Våtrumstapet	15
Målning, väv	10

Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin, tvättmaskin, spis etc.	10

Utgåva 4

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 låglutande takkonstruktion	20
Gummiduk på låglutande takkonstruktion	30
Underlagspapp under takpannor	30
Tegel och betongpannor	40
Hängrännor och stuprör	25
Enklare plåttak monterade med skruv, spik el klipps	20
Korrugerad takplåt med underlagspapp	35
Band/skivtäckt plåt	40
Plåtdetaljer t.ex. runt skorsten, ränndalar, ventilation etc.	35
Asbestcementskivor/eternitskivor (riskavfall)	35
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 (isolerglaskassett)	25

Dränering källarytterväggg

Äldre utvändigt fuktskydd typ asfaltsstrykning	20
Modernare fuktskydd och vertikal fuktisolering	30
Dräneringsledning och dagvattenledning	30

Har du frågor?

Hör av dig till oss om du har frågor eller vill veta mer om Anticimex och våra tjänster.

www.anticimex.se
075- 245 10 00