Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Films-Österby 9:111	
Fastighetsadress: Pa Tamms Väg 7	
Postnummer: 748 30	Ort: Österbybruk

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2026-11-03	Protokollnummer: 70038842
Temperatur: 6 °C	Väderlek: Sol
Tekniker: Mikael Kjetselberg Lindberg	
E-post: Mikael.Jansson@anticimex.se	
Kontor: Uppsala	
Närvarande: Fastighetsägare och tekniker	

Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:
Huset, som uppfördes 1978, upplevs efter besiktningen vara i gott skick för sin ålder. Flera renoveringar har genomförts av den föregående fastighetsägaren, vilket bidrar till ett gott helhetsintryck. De allra flesta noterade punkter beror på åldersrelaterat underhåll som kan åtgärdas inom ramen för fastighetens löpande underhåll, samt en del noteringar gällande tidstypiska byggnadssätt och normer.

Gällande garaget noteras även här ett visst behov av utvändigt underhåll som kan åtgärdas löpande, samt ett yttertak som börjar bli i behov av renovering. I övrigt hänvisar jag till de enskilda punkterna i besiktningsprotokollet. Se gärna bifogat faktablad gällande vind och källare för mer ingående information om konstruktionstyperna.

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 besiktningsgenomgång görs.

För protokollfrågor går det bra att kontakta mig på telefon: 073-065 77 15
Eller via mejl: mikael.jansson@anticimex.se
Jag nås säkrast vardagar mellan 13-16

Med vänliga hälsningar
Mikael Kjetselberg Lindberg
Anticimex Uppsala

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: 1978	Fönster: 2- och 3-glasfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Mekanisk frånluft (F)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan med källare	Värmesystem: Direktverkande el, kamin, 2st luft/luftvärmepumpar och comfortvärme i badrummen.
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, Betongpannor, läkt med träfiberskivor	Grundkonstruktion: Källare uppbyggd med lecablock och helgjuten betongplatta.
Stomme, material: Träregelverk	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Fristående garage

Övrigt:

Anticimex®

I samarbete med Fastighetsbyrån

Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Nuvarande fastighetsägare förvärvade fastigheten december 2023

Händelser kopplade till fastigheten
•2023
-Diskhon är utbytt
-Badrummet övreplan kommod och handfat är utbytt.
•2025
-Skärmtak ovanför entrétak
-Taket har tvättas och behandlats samt monterades nockband.
•2026
-kommoden och handfatet är blev utbytt på wc entréplan.

Händelser hämtade ifrån tidgare besiktningsförrättare

2007 Renoverades båda badrummen.
Tapetserades och lades nya golv i alla rum.
2008 Kök och spis/ugn.
2009 Insättning av kamin.
2010 Glasades altanen in.
2011 Renovering av sovrum källare, målning och laminatgolv.
Gjorde om hallen (tog bort vägg, ny tapet och golv)
flyttade ner tvättstugan och varmvattenberedare, ny
rördragning.
2012 Nya innerdörrar och foder.
Ca 2015-2016 Installerades två luftvärmepumpar.
2016 Byttes alla fönster på bostadsplanen.
2017 Byggdes stor altan.
2018 Installerades ett utespa.
2019 Tapetserades och lades nytt golv i tv-rum.
2021 Ny diskmaskin.
Målades vägg och tak i allrum på övervåning.
2022 Ny kyl och frys.
Byttes syl, panel och reglar i garaget mot park.

Löpande ytskikts renovering har genomförts.

Fastighetsägare känner inte till några skador på huset.

VA och EL har fungerat tillfredsställande

Upplysningar har lämnats av fastighetsägaren vid besiktningstillfället.

Försäkringsbesiktning

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

Utvändigt / Markförhållanden

Lokala marklutningar förekommer mot huset.

Vissa utedelar till värmepumpar skapar mycket kondensvatten som hamnar mot underliggande/intilliggande fasad och sockel. Detta kan bidra till ökar fuktbelastning. Om så är fallet även med dessa anläggningar bör man se till att leda bort vattnet. Observera att besiktning av byggnadens värmesystem eller värmepumparna inte har ingått i uppdraget.





Utvändigt / Sockel

Källarens utvändiga fuktskydd är teknisk 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. Se punkt "Invändigt/Källarplan/Allmänt" för vidare observation/analys.

Delar av sockeln är obesiktad då altanen/uterummet döljer den bakomliggande konstruktionen. Det som går att notera på synliga delar är färgsläpp som enligt mig kan åtgärdas löpande med övrig underhåll.

Vidare noterades det även en mindre spricka som jag i dagsläget rekommenderar att man håller under uppsikt.



Försäkringsbesiktning



Utvändigt / Fasad

Fasadpanelen har lättare färgsläpp på enstaka punkter som jag anser att man kan åtgärda löpande. Det noteras även rötskada på ändvirket på knutbrädan mot garage samt begynnande rötskador på ändvirket vid droplisten.

Rikligt med skarvad panel i kortare längder förekommer på fasaden. (Mest noterbart vid gavel mot norr). Skarvad panel har en större benägenhet att åtdra sig rötskador vid skarvarna. Man bör därför vid nästa fasad byte tillse att hela längder monteras.







Utvändigt / Dörrar

Inget att notera.

Anticimex®

I samarbete med Fastighetsbyrån

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fönster

Smyg och fönsterbleck tätar dåligt mot fönsterkarm (noteras mestadels på 3-glas partierna) vilket kan bidra till att väta lättare orsakar skador i väggkonstruktionen.

Det rekommenderas att utomhusfog appliceras för att undvika att väta tar sig in.

Källarfönsterna påvisar lättare färgsläpp som kan åtgärdas löpande samt rekommenderar jag att överbleck monteras på översta fönsterna på gavlarna då distans mellan fasad/foder saknas. Detta medför att regn/snö blir liggandes ovanför fodret i dagsläget.





Utvändigt / Hängrännor / Stuprör

Inget att notera.

Utvändigt / Altan

Inget att notera.

Anticimex®

I samarbete med Fastighetsbyrån

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak

Betongpannor med underlagstak av träfiberskivor

Med denna konstruktion är det extra viktigt att takpannorna är hela. Eftersom underlagstaket inte har en papp kan regn och snö som tränger in genom otätheter leda till fuktskador i underliggande konstruktion. Se även notering på punkt "Vind" för vidare observation/analys.

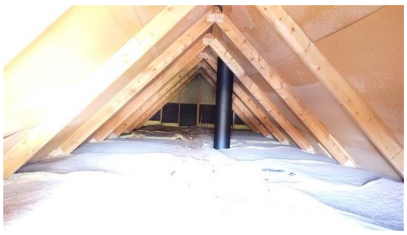


Besiktning av yttertaket har genomförts från mark, anliggande stege samt takstege.

Utvändigt / Vind

Vinden har besiktigats via drönare pga hög höjd.

Via drönaren noterades det fuktgenomslag på boarden vilket tyvärr är vanligt med denna typ utav takkonstruktion. Det noteras även en del mikrobiell påväxt på boardskivorna som kan bero på antingen fukt tillskottet utifrån eller bristfällig ventilation på vindsutrymmet. Se gärna bifogat faktablad kring vind.



Utvändigt / Uterum

Uterummet har en rötskada på bärande stolpe vid skenan till skjutglasen. I dagsläget bedöms det inte ha lett till följdskador men man bör ta höjd för att detta kommer att behöva bytas ut. Förslagsvis inom en fem års period.



Utvändigt / Entrébro

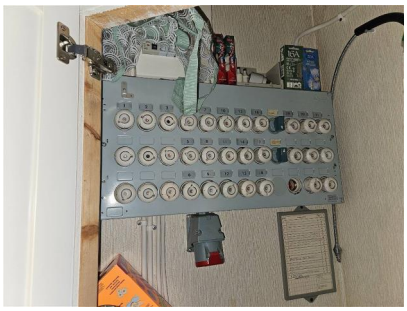
Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Allmänt

El-centralen har jordfelsbrytare och gruppförteckning noteras.

I övrigt noterades det förekomst utav blandade eluttag som bör kontrolleras/åtgärdas utav behörig elektriker. Detta enligt rekommendation ifrån elsäkerhetsverket.



Entréplan / Entréhall

I ena garderoben (I hörnet mot garaget) noterades det att inkommande vattenledning finns i ett utrymme som inte är våtsäkrat. Detta medför att ett eventuellt läckage kan nå angränsande ytor med fuktrelaterade skador som följd. I dagsläget rekommenderar jag att man installerar ett vattenlarm som tillfällig lösning.

Vid en framtida renovering bör man se över möjligheten att montera tätskikt med skvallerör i utrymmet, alternativt dra om inkommande ledning.

Entréplan / Sovrum 1

Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum/matplats

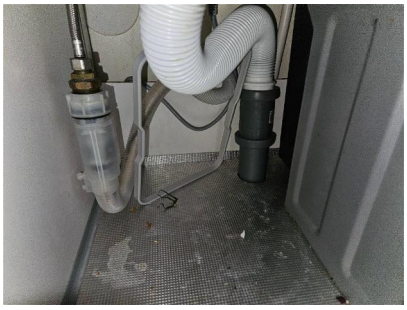
Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Kök

Vid besiktning utav köket noterades det att befintligt fuktskydd är otätt i diskbänksskåpet, vilket medför att eventuellt utläckande vatten kan gå obemärkt förbi med fuktskador i angränsande konstruktioner som följd. Detta bör därför tätas för att uppnå god funktion.

I övrigt noterades det även att avloppslangen ifrån diskmaskinen inte är förankrad enligt tillverkarens anvisningar. Detta enligt säkertvatten 2005.





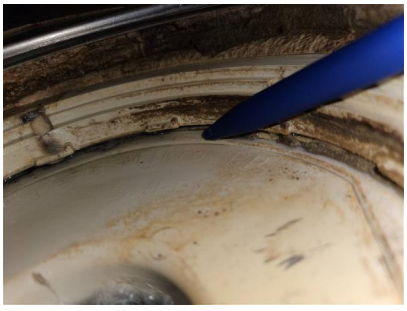
Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Dusch/Toalett

Vid renoveringen har inte brunnsmanchetten skurits och monterats korrekt i golvbrunnen, eftersom den sticker fram så finns risken att det inte tätar ordentligt.

Man bör därför vara noga med att regelbundet rengöra golvbrunnen för att undvika stigande vatten eller stående. Jag vill skicka med att montaget rekommenderas att vara ifred då det har funkat sedan renovering och en tillrätta montering kan istället öka risken för läckage.

I övrigt noteras
-Fogarna i duschzon är nötta/nedslitna pga användning.



Normala fuktvärden indikerades mot klinker/kakel.

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

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Försäkringsbesiktning

Övre plan / Trappa

Inget att notera.

Övre plan / Allrum

Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 2

Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 3

Inget att notera.

Övre plan / Badrum/Wc

Rörgenomföringar finns i golvet vilket är ett avsteg från branschreglerna när utrymmet renoverades (om detta finns beskrivet i något dokument är inte känt).



Min bedömning är att risken för fuktskador i händelse av utströmmande vatten är liten med tanke på var rören är placerade. Skulle däremot en skada inträffa på rören som leder till en fuktskada, kan det dock innebära att du får en nedsatt eller, i värsta fall, helt utebliven skadeersättning från ditt försäkringsbolag (villahem).

Normala fuktvärden indikerades mot klinker/kakel.

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

Övre plan / Klädkammare

Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Källarplan / Allmänt

Vid kontroll av konstruktion uppmättes fuktvärden under kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och normal lukt upplevdes. Via provhålen som togs i "förråd" på 70mm noterades följande material: Gips, glasullsisolering, syll/stående regelverk med spalt mot grundmur 5-10mm.



Källargrundmurar med påreglade isolerade ytterväggar.
Fuktkvoten uppmättes till 12,4 % respektive 13,5% och en normal lukt kunde kännas i golv/vägg vinkel.

Befintlig påreglad vägg och eventuella väggsyllar riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön. Om reglar/syllar är tryckimpregnerade kan även en kemisk lukt förekomma.

Källarplan / Trappa

Inget att notera.

Källarplan / Tvättdel/allrum

I detta utrymme noterades att översvämningsskydd saknas på golvet, vilket innebär att utläckande vatten lättare kan nå angränsande utrymmen vid ett eventuellt läckage. I övrigt noterades en plomberad golvbrunn mot allrumsdelen.



Fuktindikering har ej kunnat genomföras då relevanta värden ej kan uppmätas på grund av naturlig fuktpåverkan från marken.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Källarplan / Arbetsrum

Inget att notera utöver det som redan har noterats på punkt allmänt.

Försäkringsbesiktning

Källarplan / Förråd

Inget att notera.

Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Garage

Byggnadsår: 1978	Fönster: Finns ej
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Självdrag (S)
Hustyp, antal våningar: Garage, 1-plan	Värmesystem: Finns ej
Taktyp, takbeläggning: Låglutande tak, Tjärpapp och råspont	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark
Stomme, material: Träregelverk	Terrängförhållanden: -
Fasad: Liggande träpanel	Garage: -

Övrigt:

Anticimex®

I samarbete med Fastighetsbyrån

Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Se eventuella upplysningar på bostadens del.

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

Utvändigt / Markförhållanden

Inget att notera.

Utvändigt / Sockel

Fuktuppsug finns på sockeln.

När sockeln suger upp fukt finns risk att fukten sprider sig till kringliggande konstruktioner. Invändigt i garaget vid besiktningstillfället noterades inga följdskador orsakat utav detta.



Utvändigt / Fasad

Fasaden som vätter mot huset har lokalt rötskador på fasadpanelen bredvid dörren till soptunnans förvaring. Vidare noteras det flera punkter på fasaden på samma sida som är rötskadad men övermålad.

Det rekommenderas att fasaden byts och att man kontrollerar bakomliggande väggkonstruktionen efter eventuell följdskada.





Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Garageport

Överbleck rekommenderas över garageportens liggande foder för att förhindra framtida rötskador i fasad.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör

Takavvattningen avslutas nära garageliv vilket medför en ökad fuktbelastning mot betongplattan. Se även punkt "Sockel" för vidare observation.



Utvändigt / Tak

Taket har tydliga svackor/bristfällig lutning då vattnet inte rinner av utan lägger sig på två hörn på garagetak. Detta medför en större tyngbelastning på taket vilket kan orsaka framtida läckage.

I dagsläget bedöms dock yttertaket fungera men man bör regelbundet (vid nederbörd) ta bort vatten/snö för att minska risken för belastningsskador i konstruktionen samt risken för läckage.

Räkna även med på att ett takbyte med riktning utav takbjälkar kan bli aktuellt inom tio år. Se även punkt "Garage invändigt/Garage" för vidare observation/analys.



Taket är besiktad via anliggande stege samt genom att beträda yttertaket.

Försäkringsbesiktning

Garage invändigt / Allmänt

Jordfelsbrytare noteras. invändigt i garaget. Elen vidare matas troligen ifrån husets el-central.



Garage invändigt / Garage

I innersta hörnet på garaget noterades det tecknen efter ett äldre takläckage. Vid fuktindikering mot takytan noterades inga förhöjda fuktindikationer samt mot vägg. Dock noteras det ytlig påväxt i innertaket och ytterväggarna som angränsar hörnet vid observerad skada.

Min rekommendation är att det skadade materialet avlägsnas (enligt rekommendation ifrån folkhälsomyndigheten) samt att bakomliggande vägg/takkonstruktion kontrolleras efter följdskador. Vid osäkerhet kan snickare kontaktas för vidare konsultation och förslag på åtgärd.

I övrigt noteras det sprickor i betongplatta som bedöms som stagnerat.





Med vänliga hälsningar
Anticimex

Mikael Kjetselberg Lindberg	Uppsala	2026-11-09
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.

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