

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Mörtnäs 1:589	
Fastighetsadress: Älggårdsvägen 2	
Postnummer: 139 36	Ort: Värmdö

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2025-08-12	Protokollnummer: 69160305
Temperatur: 18 °C	Väderlek: Halvklart
Tekniker: Ulf Blomqvist	
E-post: Ulf.Blomqvist@anticimex.se	
Kontor: Stockholm Syd	
Närvarande: Säljare och mäklare	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Yttertaket är original från 1966 och kan då ha en nedsatt funktion pga åldersmässigt slitage. För att bedöma takets skick rekommenderas att en takentreprenör kontaktas för att göra en undersökning av taket.

Teknisk livslängd på underlagspapp under takpannor är ca 30år.

I fastigheten finns det äldre våtrum, vid en framtida renovering av våtrummen finns info om våtrumsbranschregler att hämta på:

www.bkr.se,
www.gvk.se och
www.sakervatten.se

Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt i protokollet.

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 på plats eller via mobilen som bokas av mäklaren.

Har ni enstaka frågor om protokollet är ni välkomna att skicka ett sms eller ett mail. Så ska jag försöka att ringa så fort jag får tid mitt nummer är 0703031490, mail ulf.blomqvist@anticimex.se. Vill ni ha en grundlig genomgång av protokollet rekommenderas en köpargenomgång på mobilen som bokas av mäklaren.

69160305



Försäkringsbesiktning

69160305



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: 1966	Fönster: 3- glas isolerfönster, 2-glas kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Mekanisk från- och tilluft (FT)
Hustyp, antal våningar: Villa, 2-plan i souterräng	Värmesystem: Elpanna med vattenburen värme, braskamin, öppenspis, gjutjärnsamin
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, råspont, underlagspapp, läkt och tegelpannor	Grundkonstruktion: Souterräng
Stomme, material: Betong/trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Tegel och träpanel	Garage: Fristående garage

Övrigt:

69160305



Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Reparation/åtgärder utförda i fastigheten.

2012: Nya 3-glas isolerfönster monterades

1995: Nytt ventilationssystem monterades (FTX) monterades och efter det gjordes en radonmätning med då godkända värden.

1995ca: Huset dränerades.

Elen, våtutrymmen och taket är från byggår.

Kontroll och sotning av eldstad är utförd enligt kommunens rutiner.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Växter/träd finns i anslutning till huset.

När det finns rabatter och växter nära grundmuren finns risk att fukt stannar kvar i väggarna. Detta kan i sin tur orsaka invändiga fuktskador. Växternas rötter kan också skada grundmuren och sätta dräneringsledningen ur funktion.



Marken lutar lokalt mot huset.

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



69160305



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Altan



Träkonstruktioner är i behov av målning/underhåll.

Träkonstruktioner där underhållsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

Utvändigt / Sockel



Sprickor och putssläpp finns på stödmuren på baksidan bredvid dörrpartier.

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



69160305



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fasad



Fasadpanelen är i behov av målning/underhåll.

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



Kondensvatten från luftvärmepumpens utedel leds inte bort från husgrunden.

Detta medför ökad risk för att vatten tränger in i anslutande konstruktioner, vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador. Observera att besiktning av byggnadens värmesystem eller värmepumpen inte har ingått i uppdraget.



69160305



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Dörrar



Dörrar är i behov av målning/underhåll.

Dörrbågar och dörrkarmar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.



Tröskelbleck har otätheter vid infästningar.

Eftersom tröskelblecken är otäta finns risk att vatten rinner in i väggen vilket i sin tur kan leda till fuktskador i väggkonstruktionen.



Utvändigt / Fönster



Fönster är i behov av målning/underhåll.

Fönsterbågar och fönsterkarmar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.



69160305



Försäkringsbesiktning



Fönsterbleck har otätheter vid infästningar.

Eftersom fönsterblecken är otäta finns risk att vatten rinner in i väggen vilket i sin tur kan leda till fuktskador i väggkonstruktionen.

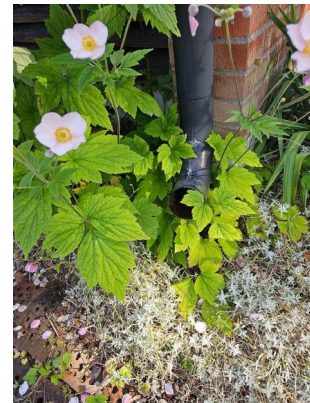


Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Stuprör avslutas nära husliv.

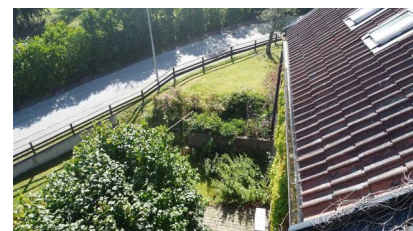
Stuprör som avslutas intill husliv (ovan mark) kan medföra en ökad fuktbelastning på grundmur/sockel med fuktrelaterade skador som följd.



Hängrännor är skräpfyllda.

Eftersom hängrännor är fulla med skräp finns risk för fuktskador på fasad och sockel då vatten kan svämma över.

För att förhindra översvämning rekommenderas rensning av hängrännor.



69160305

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak

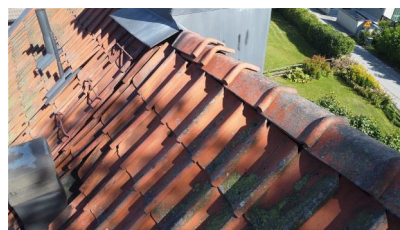
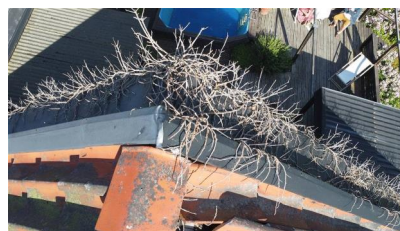


Taket är därför besiktigad med hjälp av en drönare, på grund av att det inte gick att ta sig upp på taket på ett säkert sätt.

Från drönaren och bildmaterialet noterades följande.

- Takpannor, läkt, underlagspapp, takfönster och plåtdetaljer är från byggår.
- Noterar att takpannor glipar motnockpannor.
- Det förekommer lösa takpannor mot plåtdetaljer och mot skorstenen.
- Väderskydd saknas.
- Klätterväxter växer in mot taket.

Ovan nämnda brister kan leda till att regn- eller smältvatten tränger ner i underliggande takkonstruktion och orsakar fuktskador.



Utvändigt / Vind



Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes.

Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes vid besiktningsstillfället till 8%.

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75% vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på 17%.

69160305



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Sidovindar.



Underlagstaket har fuktfläckar.

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

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

Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes.

Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 8 %.

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75% vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på 17%.



Utvändigt / Sidovind



Ett sidovindsutrymme saknar lucka.

Vindsutrymmet har inte kunnat besiktas eftersom inspektionslucka saknas.



Entréplan / Entréhall/passage



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Tvättstuga



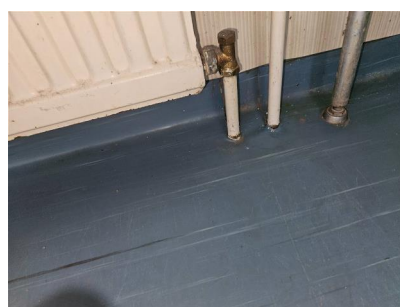
Noterar att våtrumsmattan släppt från sitt underlag vid golvbrunnen och på väggen på några ställen.

Otät rör genomföringar finns i golv.

Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.

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

Renovering av utrymmet rekommenderas. Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för en renovering. I samband med renoveringen bör omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följdskador.



Entréplan / Sovrum



Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum



Golvet har fuktfläckar framför altandörr.

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

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



Försäkringsbesiktning



Entréplan / Matplats



Inget att notera.

Entréplan / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänksskåp och avloppsslangen till diskmaskinen samt vattenledningar är inte klamrade.

Utan fuktskydd är det svårt att upptäcka läckage från rörledningar. Vatten kan då tränga in i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador. När slangar/ ledningar inte är klamrade är detta en risk ur fuktsynpunkt. Risk finns att rörkopplingar lossnar och vatten strömmar ut över golvet, med fuktrelaterade skador som möjlig följd i omkringliggande konstruktioner.



Entréplan / Trappa



Inget att notera.

69160305



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Toalett



Våtrumsplattor har släppt från sitt underlag.

Våutrymmet har äldre yt-/tätskikt.

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

Renovering av utrymmet rekommenderas. Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för en renovering. I samband med renoveringen bör omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följdskador.



Souterrängplan / Allmänt



Tunnflytande golvkonstruktion finns i vardagsrum och limmad plastmatta direkt på betongplatta finns i sovrummet. Äldre heltäckningsmatta finns i passagen.

Utreglad väggkonstruktionen finns i bastun.

Befintlig golv- och väggkonstruktion riskerar på grund av naturlig fuktpåverkan att drabbas av fuktskador. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.

Utvändigt fuktskydd är äldre.

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



Försäkringsbesiktning



Spricka/or finns i vägg.

Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador.



Souterrängplan / Passage



Vid kontroll av innerväggsyll i väggen mot vardagsrum uppmättes fuktvärden under kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och normal lukt upplevdes.

Syll (syllkonstruktion): Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.

Fuktkvoten uppmättes till 8 %.

Det finns risk för mikrobiell tillväxt om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 %. I furuvirke motsvarar det en fuktkvot (FK) på 17 %.

Souterrängplan / Vardagsrum



Golvet har fuktrelaterade fläckar under fönster och på parkettgolv.

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

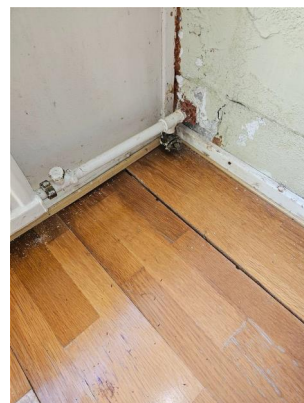
Vid kontroll av väggssyllar uppmättes fuktvärden över kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och mikrobiell lukt upplevdes.

Syll (syllkonstruktion): Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.

Fuktkvoten uppmättes till 20 %.

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75% vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på 17%.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning. Den fördjupade undersökning gäller hela suterrängplan.



69160305



Försäkringsbesiktning



Souterrängplan / Dusch/bastu

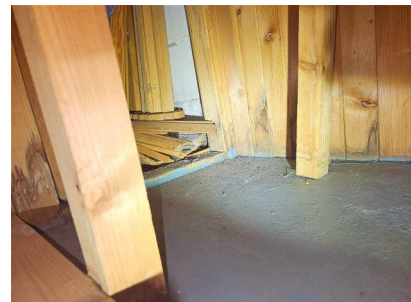


Bastupanel har fuktrelaterade skador.

Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.

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

Renovering av utrymmet rekommenderas. Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för en renovering. I samband med renoveringen bör omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följdskador.



Souterrängplan / Förråd



Inget att notera.

69160305



Försäkringsbesiktning



Säkringshuvar saknas i elcentralen.

Montera säkringshuvar i elcentralen.

Jordfelsbrytare finns installerad vid el-centralen



Souterrängplan / Matkällare



Inget att notera.

Souterrängplan / Sovrum



Väggen under fönster har fuktrelaterade skador och noterar att plastmattan släppt från sitt underlag.

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

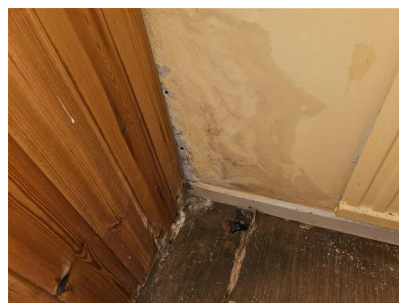
Vid kontroll av väggssyllar uppmättes fuktvärden över kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och mikrobiell lukt upplevdes.

Syll (syllkonstruktion): Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.

Fuktkvoten uppmättes till 21 %.

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75% vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på 17%.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning. Den fördjupade undersökning gäller hela suterrängplan.



69160305



Försäkringsbesiktning

Souterrängplan / Förråd under trappan



Utrymmet är belamrat.

Utrymmet kunde inte besiktigas då det är belamrat med lösöre.

Souterrängplan / Pannrum



Inget att notera.

Souterrängplan / Trappa



Inget att notera.

Övre plan / Passage



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.

Övre plan / Badrum/Wc



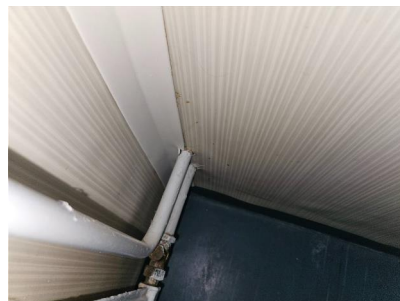
Våtrumsmattor har defekter på vägg/golv.

Rör genomföring finns i vägg i utrymmet för bad/dusch.

Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.

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

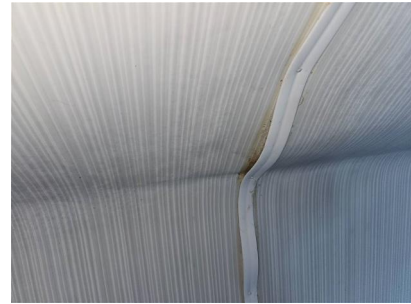
Renovering av utrymmet rekommenderas. Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för en renovering. I samband med renoveringen bör omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följdskador.



69160305



Försäkringsbesiktning



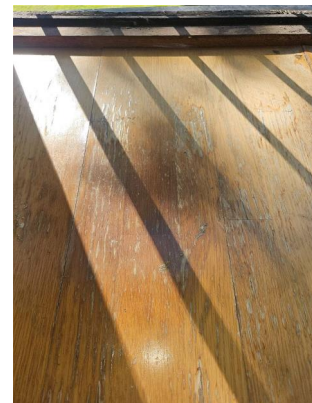
Övre plan / Sovrum 1/klädkammare



Golv har fuktfläckar framför balkongen.

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

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



Övre plan / Sovrum 3



Inget att notera.

69160305



Försäkringsbesiktning

Hela huset / Allmänt

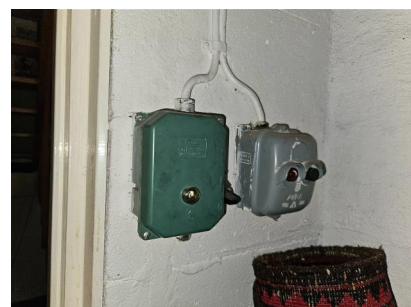


Elanläggningen i huset är äldre.

Det förekommer enstaka el-kontakter som sitter lösa.

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

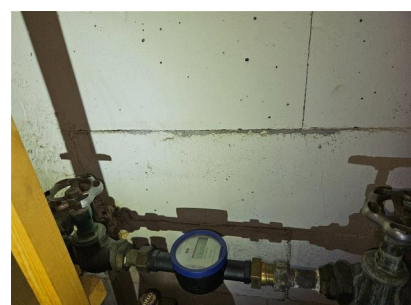
Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.



Blå lättbetong finns i byggnaden.

Denna typ av lättbetong är i vissa fall radonhaltig.

Vi rekommenderar en radonmätning eller att du kontrollerar om radonmätning har genomförts tidigare.



69160305



Försäkringsbesiktning



Äldre gjutjärnsstammar och golvbrunnar från byggår.

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

Vi rekommenderar att du kontaktar en fackman för en fördjupad undersökning av stammar.



69160305



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Enklare byggnad- Garage (ej uppvärmt)

Byggnadsår: 1966	Fönster: Enkelglas
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Garage, 1-plan	Värmesystem: Direktverkande el
Taktyp, takbeläggning: Pulpettak, dubbelfalsad plåt	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Liggande träpanel	Garage: Fristående garage

Övrigt:

69160305

Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

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

Utvändigt / Markförhållanden



Växter finns i anslutning till byggnaden.

När det finns rabatter och växter nära byggnaden finns risk att fukt stannar kvar i väggarna. Detta kan i sin tur orsaka invändiga fuktskador. Växternas rötter kan också skada grundmuren och sätta dräneringsledningen ur funktion.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.



Utvändigt / Sockel



Sprickor och puttsläpp förekommer i sockel.

Detta kan leda till fukt- och frysskador i konstruktionen.



69160305



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fasad



Fasadpanelen är i behov av målning/underhåll.

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



Utvändigt / Fönster



Fönster är i behov av målning/underhåll.

Fönsterbågar och fönsterkarmar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.



Fönsterbleck är otäta vid infästningar.

Eftersom fönsterblecken är otäta finns risk att vatten rinner in i väggen vilket i sin tur kan leda till fuktskador i väggkonstruktionen.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Dörrar



Dörr har färgsläpp och torrsprickor.

Dörrar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

För att öka livslängden på dörr rekommenderas målning och underhåll.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Stuprör avslutas nära husliv.

Stuprör som avslutas intill husliv (ovan mark) kan medföra en ökad fuktbelastning på grundmur/sockel med fuktrelaterade skador som följd.



Utvändigt / Tak



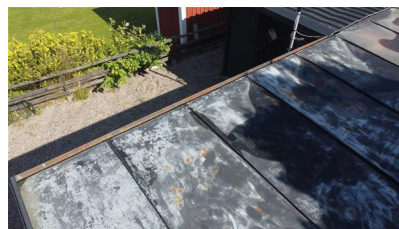
Taket är besiktigt med hjälp av en drönare.

Från drönaren och bildmaterialet noterades det att plåttaket har otätheter och rostangrepp.

Brister i taktäckningen kan leda till att regn- eller smältvatten tränger ner i underliggande takkonstruktion och orsakar fuktskador.

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

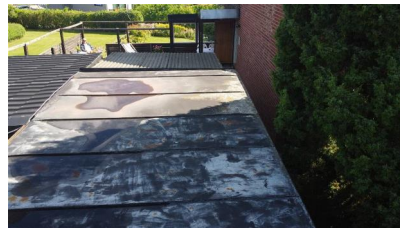
Se även garage/invändigt



69160305



Försäkringsbesiktning



Garage invändigt / Allmänt



Taket har fuktfläckar.

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

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

Se även garage/utvändigt/tak

Vid kontroll av väggsyllar uppmättes fuktvärden under kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och normal lukt upplevdes.

Syll (syllkonstruktion): Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.

Fuktkvoten uppmättes till 10 %.

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75% vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på 17%.



69160305



Försäkringsbesiktning

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Ulf Blomqvist

Ulf Blomqvist
Namn

Stockholm Syd
Kontor

2025-08-12
Datum

69160305



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

Anlöppta/Anlöpnig	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.

69160305



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.

69160305



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.

69160305

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.

69160305

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).

69160305



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
låg lutande takkonstruktion	
Gummiduk på låg lutande.....	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.