

# Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



## Fastighetsuppgifter

|                                         |                         |
|-----------------------------------------|-------------------------|
| Fastighetsbeteckning:<br>Näset 61:11    |                         |
| Fastighetsadress:<br>Näsets backaväg 60 |                         |
| Postnummer:<br>42166                    | Ort:<br>Västra Frölunda |

## Anticimex uppgifter

|                                                            |                              |
|------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Besiktningsdatum:<br>2025-09-02                            | Protokollnummer:<br>69237273 |
| Temperatur:<br>22 °C                                       | Väderlek:<br>Klart           |
| Tekniker:<br>Fredrik Svensson                              |                              |
| E-post:<br>f.svensson@Anticimex.se                         |                              |
| Kontor:<br>Göteborg                                        |                              |
| Närvarande:<br>Fastighetsägare<br>Sara Streling, Anticimex |                              |



## Försäkringsbesiktning



### Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Välskött hus med få noteringar. Merparten av de anmärkningar som noterats får ses som normala och förväntade med hänsyn taget till ålder, underhåll samt vedertagna konstruktionssätt.

Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderas det att en avtalad/bokad besiktningsgenomgång görs med undertecknad på telefon eller på plats. Denna genomgång beställs via fastighetsmäklaren.

För att bilda sig en samlad uppfattning av bostaden är det av vikt att hela protokollet läses igenom.

Med vänlig hälsning

Fredrik Svensson, Anticimex Byggnadsmiljö

69237273



# 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.



### Obesiktig 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

|                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Byggnadsår:</b><br>1950                                                                                                   | <b>Fönster:</b><br>2- och 3-glasfönster (merpentan 3-glas)                                                                                                                             |
| <b>Ombyggnad/Tillbyggnad:</b><br>1997, 2001, 2003, 2006 och 2010. Årtal hämtade ur prospekt från tidigare försäljning.       | <b>Ventilation:</b><br>Självdreg med förstärkt frånluft i våtrum                                                                                                                       |
| <b>Hustyp, antal våningar:</b><br>Villa, 3-plan i souterräng                                                                 | <b>Värmesystem:</b><br>Bergvärmepump med vattenburen värme via radiatorer samt vattenburen golvvärme i entréhall och orangeri. Elektrisk golvvärme i två våtrum. Element på övre plan. |
| <b>Taktyp, takbeläggning:</b><br>Sadeltak, tegelpannor på ett underlag av läkt, papp och råspont. Låglutande tak har plåttak | <b>Grundkonstruktion:</b><br>Krypgrunder med träbjälklag och betongplatta med påbyggda golvkonstruktioner.                                                                             |
| <b>Stomme, material:</b><br>Trä                                                                                              | <b>Terrängförhållanden:</b><br>Trädgårdstomt                                                                                                                                           |
| <b>Fasad:</b><br>Stående träpanel samt del med putsfasad                                                                     | <b>Garage:</b><br>Fristående garage                                                                                                                                                    |

Övrigt:

69237273



# Försäkringsbesiktning

## Besiktningsutlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastighetsägare har ägt fastigheten sedan 2010.

2010

Bergvärmepump byts/installers.

Två nya badrum (våtrumsintyg fins att tillgå), nya trägolv och flytt av innervägg. Målning av innerväggar och tak. Kök ytskiktsrenoveras med nya bänkskivor samt att kök målas. Nya fönsterpartier installeras i köket. Nya altandäck runt huset. Nya murar i trädgården. Målning fasad och fönster.

2021

Fasad byts på gavel mot havet samt att trädäck uppdateras. Utfört av Accept Bygg.

2022

Invändig målning samt att mekaniska frånluftsfläktar samt tilluftsdon installeras. Utfört av GNB Bygg AB.

2025

Fastighet målas.

EL

Jordfelsbrytare finns.

ELDSTAD

Eldstad sotad 2024 och ska utföras 2025 09 09.

VVS

Förändringar har skett i samband med renoveringar och ombyggnader.

VENT

Självdreg med förstärkt frånluft via fläktar.

Uppgifter lämnades muntligt av fastighetsägare vid besiktningstillfället.

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

#### Utvändigt / Markförhållanden



Marken lutar mot del av huset.

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

69237273



## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Krypgrund



Krypgrund med installerad avfuktare (grund mot havet). Mindre avvikande lukt av avlopp upplevs i utrymmet.

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%.

Fuktmätning utfördes stickprovsvis i underkant träbjälklaget. Fuktkvoten uppmättes till mellan 16,5 & 16.7%.

I husets krypgrund finns en krypgrundsavfuktare installerad. Syftet med denna installation är att genom avfuktning hålla fuktigheten i krypgrunden på en så låg nivå att ingen tillväxt av mikroorganismer är möjlig. För att detta ska fungera är det viktigt att installationen servas årligen med bland annat filterbyte och kontroll av inställningar så att fuktigheten inte stiger.

Vidare noteras att det förekommer rötskyddsbehandlat material i konstruktionen (blindbottenbrädor), vilket kan ge upphov till att avvikande lukter av kemisk karaktär kan spridas till boendemiljön. Mikrobiell påväxt noteras lokalt på blindbottenskivor, denna bedöms vara äldre.



69237273



## Försäkringsbesiktning



Vid kontroll av konstruktion i kryppgrund utan installerad avfuktare noterades fuktvärden över kritisk fuktnivå och det förekommer lokalt mindre mikrobiell påväxt.

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%.

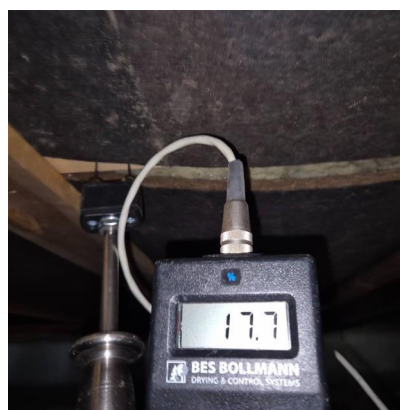
Fuktmätning utfördes stickprovvis i underkant träbjälklaget. Fuktkvoten uppmättes till mellan 17,5 & 17.7%.

De något höga fuktvärdena och den mikrobiella påväxten innebär att grundens klimat under delar av året är för fuktigt. Detta kan i förlängningen leda till rötskador i konstruktionen.

För att undvika detta så måste kryppgrundens klimat bli torrare. För att undvika detta så måste grundens klimat bli torrare. Läs Anticimex faktablad om uteluftsventilerade kryppgrunder för tips och råd.

Plast/kryppgrundsisolering har ej lagts mot markytan av berg. Delar av kryppgrunden är tilltäppt mot pannrummet och det rekommenderas att detta utrymme saminstalleras vid en eventuell installation.

Vidare noteras att det förekommer rötskyddsbehandlat material i bl.a.blindbottenbrädor, vilket kan ge upphov till att avvikande lukter av kemisk karaktär kan spridas till boendemiljön.



### Utvändigt / Sockel/Fasad



Sprickor finns lokalt i sockel/fasad.

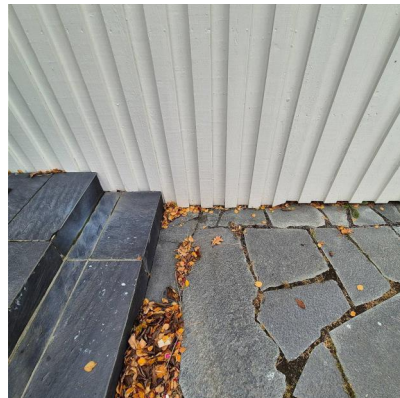
Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador.



## Försäkringsbesiktning



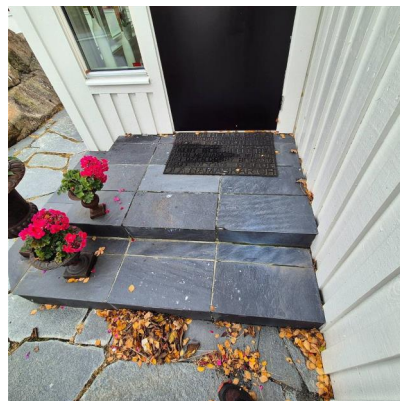
Fasadpanelen avslutas bakom entrétrapp och lokalt bakom trall samt lokalt nära mark. Eftersom fasadbeklädnaden avslutas bakom trapp och trall samt nära mark finns risk för att fukt tränger in i fasadpanelens nederkant samt försvårar framtida underhåll.



### Utvändigt / Utvändiga trappor



Klinker har släppt på entrétrapp samt framför tvättstugedörren. Ses främst som estetiskt.



### Utvändigt / Altan



Trätrall börjar bli äldre. En glasskiva i räcket är trasig. Ny är beställd av fastighetsägare.



69237273



## Försäkringsbesiktning

---

### Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

---

### Utvändigt / Fönster



Vissa isolerglas är äldre än 30 år, vilket betyder att tätningen mellan fönsterrutorna kan vara sämre. Detta kan leda till att missfärgning/imma kan uppstå mellan glasrutorna.

---

### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Mindre rost förekommer på enstaka stuprör/hängrännor samt att lövsil saknas på stuprör på gavel.



---

### Utvändigt / Terrasser



Taket under terrasser (2st) kunde inte besiktas då trallen döljer takets yta.

Mindre fuktskada noteras på täckbrädor i framkant terrasser. Detta bedöms ej lett till följdskada.



69237273



## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Vind

Vind är ej aktuellt då innertaket följer yttertaket (parallella tak).

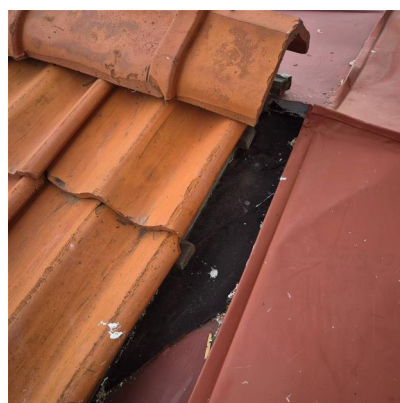
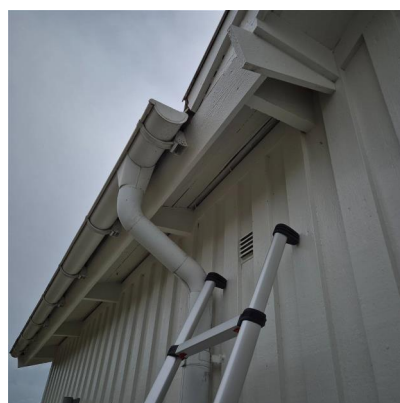
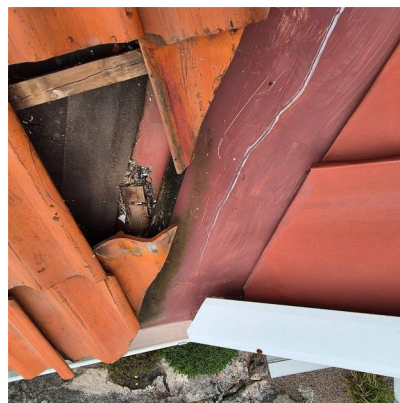
### Utvändigt / Tak



Rändalar/vinkelrännor är smala samt att träläkt i rändalar ligger något oskyddade och börjar bli fuktpåverkade. Vidare noteras att vattplåt och rännalar täcker bristfälligt på övre plan. Tegelpannor är ej spikade efter monteringsanvisning.

Detta kan leda till fuktskador i bakomliggande konstruktioner. Detta har till viss del skett då takfot bakom entréhall har en begynnande fuktskada.

Kontakta en plåtslagare för kontroll och åtgärd.



69237273



## Försäkringsbesiktning

---

### Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

---

### Entréplan / Hall



Installation för golvvärmerör saknar vattentätbotten. När det saknas så ökar risken för att ett läckage inte upptäcks i tid. Det kan leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner. Det rekommenderas att fuktlarm installeras eller liknande åtgärd.

---

### Entréplan / Dusch/Toalett



Inget att notera.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

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.

---

### Entréplan / Inre hall



Inget att notera.

---

### Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

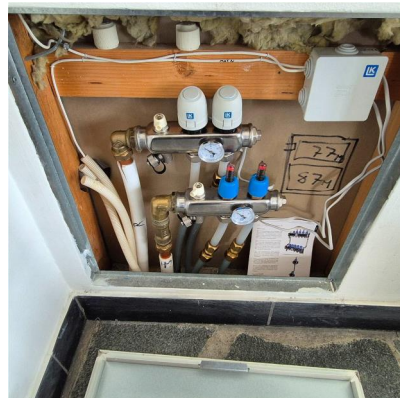


## Försäkringsbesiktning

### Entréplan / Orangerie



Installation för golvvärmerör saknar vattentätbotten. När det saknas så ökar risken för att ett läckage inte upptäcks i tid. Det kan leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner. Det rekommenderas att fuktlarm installeras eller liknande åtgärd.



### Entréplan / Vardagsrum



Mindre rinnmärke noteras bakom skorsten. bedöms ej lett till följdskada. Det rekommenderas att kringliggande tätningar kontrolleras för att förhindra följdskada.



### Entréplan / Kök



Klinkerplattor sitter bristfälligt mot underlag (bom/hålljud) . Vid hård punktblastning kan klinkerplattorna spricka. Mindre spricka noteras i fris mot glasparti. Ses främst som estetiskt.

### Övre plan / Allrum



Inget att notera.

69237273



## Försäkringsbesiktning

---

### Souterrängplan / Hall



Inget att notera.

---

### Souterrängplan / Walk-in closet/sovrums 2



Inget att notera.

---

### Souterrängplan / Sovrum 3



Inget att notera.

---

### Souterrängplan / Badrum/Wc



Inget att notera.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

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.

---

### Souterrängplan / Sovrum 4



Inget att notera.

---

### Souterrängplan / Allrum/TV rum



Inget att notera.



## Försäkringsbesiktning

---

### Souterrängplan / Sovrum 5



Inget att notera.

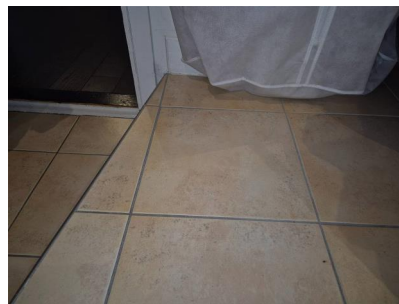
---

### Souterrängplan / Tvättstuga



Golvfallet i utrymmet är plant. Vid eventuellt stopp i avlopp kan vatten rinna ut i angränsande rum då förhöjning saknas mot trappseteg.

Tätskikt finns inte i utrymmet (inget krav vid tiden för renovering). När tätskikt saknas innebär det risk för fuktskador. Vatten kan tränga ner i omkringliggande konstruktioner med fuktrelaterade skador som följd.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

---

### Souterrängplan / Pannrum

Se text förråd

---

### Souterrängplan / Förråd



Missfärgning finns på källaryttervägg i utrymmet samt förhöjda fuktindikationer, vidare noteras fuktinträning i bakkant vinkällare och bakkant pannrum.

Denna del av grundmur står på berg likt vinförrådet och bakkant pannrum.

Om man vill tareda på orsak och lämplig åtgärd så rekommenderas att markentreprenör kontaktas för bedömning. I dagsläget ses det ej leda till allvarlig följdskada.

---

### Souterrängplan / Vinkällare

Se text förråd

69237273



## Försäkringsbesiktning

### Souterrängplan / Förråd med vatteninstallation



Inget att notera.

### Souterrängplan / Trappförråd



Inget att notera.

### Souterrängplan / Allmänt



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

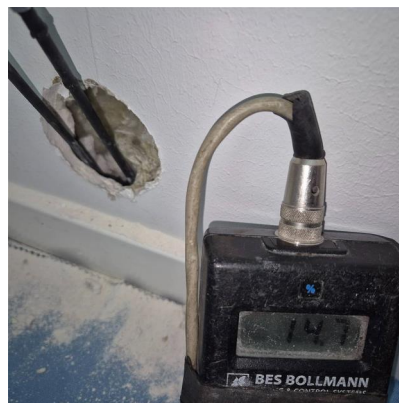
Grundläggningen består av en betongplatta på mark utan underliggande isolering och med ett uppreglat isolerat golv dikt an betongen.

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%.

Provhål 1 togs i sovrum 5 yttervägg. Fuktkvoten uppmättes till 14,7% och normal lukt upplevdes i konstruktionen.

Provhål 2 togs i sovrum 5 golvkonstruktion. Fuktkvoten uppmättes till 15,0% och normal lukt upplevdes i konstruktionen.

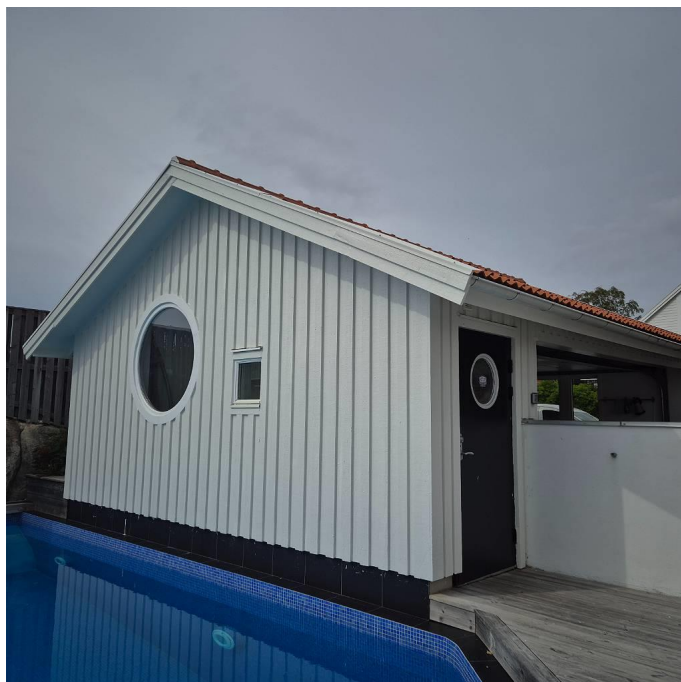
Befintlig golvkonstruktion och eventuella väggsyllar riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön. Om väggsyllarna är tryckimpregnerade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



69237273



## Försäkringsbesiktning



### Byggnadsbeskrivning Garage (uppvärmt)

|                                                                                           |                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Byggnadsår:<br>2000- talet                                                                | Fönster:<br>2- och 3-glasfönster                                       |
| Ombyggnad/Tillbyggnad:                                                                    | Ventilation:<br>Självdreg (S)                                          |
| Hustyp, antal våningar:<br>Garage, 1-plan                                                 | Värmesystem:<br>Direktverkande el                                      |
| Taktyp, takbeläggning:<br>Sadeltak, tegelpannor på ett underlag av läkt, papp och råspont | Grundkonstruktion:<br>Betongplatta på mark med underliggande isolering |
| Stomme, material:<br>Trä                                                                  | Terrängförhållanden:<br>Trädgårdstomt med berg                         |
| Fasad:<br>Stående träpanel                                                                | Garage:<br>Avser byggnad                                               |

Övrigt:

69237273

# Försäkringsbesiktning

## Besiktningsutlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Se lämnade upplysningar bostad.

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

---

#### Utvändigt / Markförhållanden/Sockel



Inget att notera.

---

#### Utvändigt / Fasad



Inget att notera.

---

#### Utvändigt / Dörrar/Fönster



Överbleck saknas ovan det runda fönstret.

Avsaknad av bleck ovanför fönster medför en ökad risk för att vatten kan rinna in och orsaka fuktrelaterade skador i omkringliggande konstruktioner.

---

#### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



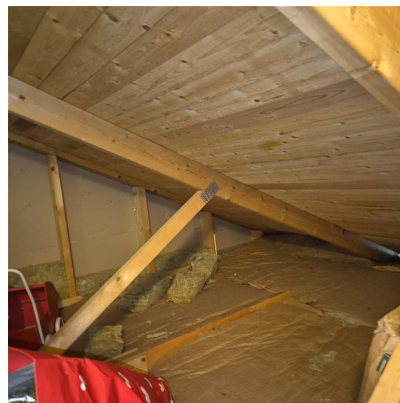
Stuprör är ej anslutet till markledning. Bedöms ej leda till följdskada.

---

#### Utvändigt / Vind



Inget att notera.



69237273



## Försäkringsbesiktning

---

### Utvändigt / Tak



Inget att notera.

Taket är besiktat från anliggande takstege.

---

### Garage + förråd invändigt / Allmänt



Inget att notera.

En kontroll av konstruktion har inte utförts då befintlig grundläggning (betongplatta på mark med underliggande isolering) inte är att betrakta som en känd riskkonstruktion.

Med vänliga hälsningar  
Anticimex

Fredrik Svensson  
Namn

Göteborg  
Kontor

2025-09-09  
Datum

69237273



## 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

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anlöpta/Anlöpning</b>             | Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Asbest</b>                        | Asbest är ett ämne som är vanligt förekommande i äldre byggnader. Asbest kan finnas i exempelvis eternit som tidigare användes som konstruktionsmaterial bl.a. för tak, fasad och väggar. Asbest kan även finnas i murbruk/fix/fog, mattlim, golvbeläggningar ventilationstrummor, isoleringsmaterial etc. Sedan 1982 är det förbjudet att använda asbest. Asbest förbjöds att användas i nya produkter och material men asbest kan finnas i äldre produkter och byggnaden. |
| <b>Bjälklag</b>                      | Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Blindbotten</b>                   | Undersidan av ett bjälklag i en krypgrund eller torpargrund.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Boardskivor</b>                   | Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Dagvattensystem</b>               | Ett dagvattensystem med ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Dränering</b>                     | Dränering ska bestå av dräneringsledning samt ett dränerande material utanför och under grunden. Dräneringen har som funktion att hindra grundvattnet och ytvattnet att komma i kontakt med betongplattan och i förekommande fall även källargrundmuren, se vidare dagvattensystem och källarens utvändiga fuktskydd.                                                                                                                                                       |
| <b>Flytande golv</b>                 | Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvskivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Fuktkvot (FK)</b>                 | Fuktkvoten beskriver fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% Fk finns det risk för mikrobiell tillväxt.                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Fördelningsskåp</b>               | Fördelningsskåp för golvvärmslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Krypgrund</b>                     | Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast krypbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Källarens utvändiga fuktskydd</b> | Källarens utvändiga fuktskydd består normalt av tre delar. Dagvattensystem, dränering samt fuktskydd. Fuktskyddet kan vara en värmeisolering med dränerande funktion eller en fuktspärr i ett vattentätt material.                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Läkt (strö- och bärläkt)</b>      | Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Lättbetong</b>                    | Ett byggnadsmaterial i forma av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringsegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Markplan</b>                      | Det plan som ligger i kontakt med marken, dvs det nedersta planet i huset.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Mikrobiell lukt</b>               | Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Mikroorganismer</b>               | Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Okulär besiktning</b>             | Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

69237273



## Försäkringsbesiktning

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Platta på mark</b>                   | Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Innergolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.                                                                                              |
| <b>Relativ fuktighet (RF)</b>           | Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur och anges i %. Vid 75% RF finns det risk för mikrobiell tillväxt.                                                                                                                                                 |
| <b>Radon</b>                            | Osynlig, luktfri radioaktiv gas som bildas då grundämnet radium sönderfaller. Radon kan förekomma i byggnadsmaterial blå lättbetong (blåbetong) eller i marken. Enda sättet att upptäcka radon är att göra en mätning. Blåfärgad lättbetong har använts som byggnadsmaterial från slutet av 1920-talet till slutet av 1970-talet. Radon kan även förekomma i vatten |
| <b>Råspont</b>                          | Hyvlade och spontade brädor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Syll (syllkonstruktion)</b>          | Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Taktäckning</b>                      | Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Torpargrund</b>                      | Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför sockeln/grundmuren är oftast inte krypbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)                                                                                                                                                                    |
| <b>Tryckimpregnering</b>                | Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Uppreglat golv</b>                   | Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Utreglad vägg</b>                    | Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttervägg.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Yttertakspanel/<br/>underlagstak</b> | Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.                                                                                                                                                                                                                       |

69237273



## 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.

69237273

## Försäkringsbesiktning

Har byggnaden kryp- eller torpargrund med bottenbjälklag av organiskt material görs normalt kontroll av syll underifrån. I vissa fall kan det bli nödvändigt att uppdragsgivaren tar upp en lucka eller utför någon motsvarande åtgärd för att möjliggöra relevant kontroll av syll och grund.

Fuktmätning utförs i vissa känsliga konstruktioner. Teknikern mäter relativ fuktighet (RF) och/- eller fuktkvot (FK). Då fuktmätningen utförs stickprovsmässigt så kan det finnas högre fuktvärden på andra ställen än där fuktmätningen utförs.

### Bedömning av installationer

I besiktningsprotokollet noterar besiktningsteknikern för en lekman uppenbara okulära brister/skador i invändiga installationer för ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, murstock och eldstäder. I kök och våtrum görs också stickprovsmässig indikation av skyddsjord. Några andra undersökningar än stickprovsmässig indikationskontroll av skyddsjord i kök och våtrum görs ej, dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet tekniker med särskild behörighet för respektive installation. För en mer omfattande undersökning av installationerna rekommenderar vi att kontakt tas med sakkunnig på respektive område. Bedömningarna och rekommendationerna kan också grunda sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel.

### Bedömning av altaner, uterum och trappor

Vid bedömning av altaner, uterum utvändiga trappor och andra likvärdiga konstruktioner i anslutning till markplan och i direkt anslutning till byggnaden görs en okulär funktionsbesiktning utan ingrepp eller mätningar.

### Gradering av upptäckta brister, risker och skador

I besiktningsprotokollet gör besiktningsteknikern noteringar om det som har framkommit vid besiktningen. Iakttagelserna graderas efter hur allvarliga bristerna eller skadorna är och om det finns särskilda risker.

Om teknikern inte upptäcker något som avviker från vad som kan förväntas av en viss byggnadsdel så noteras även detta i protokollet.

## Undantag och begränsningar

### Anticimex besiktning omfattar inte

- Ingrepp, analyser, mätningar, provtryckning och liknande som inte anges under rubriken Besiktningens omfattning ovan.
- Radonmätning, kontroll av vattenkvalitet eller vattenkvantitet, kontroll av system för el\*, värme\*, vatten\*, ventilation\* och avlopp\* samt kontroll av maskinell utrustning, eldstäder\*, rökgångar, murstock\*, oljepanna, simbassänger, andra markanläggningar så som murar och stenanläggningar samt marken.
- Att notera eller anmärka på bagatellartade förhållanden.
- Att notera eller anmärka på estetiska eller arkitektoniska förhållanden som inte påverkar byggnadens funktion eller nyttjandet av byggnaden.
- Att notera, anmärka på eller undersöka om byggnads- eller konstruktionsmaterial innehåller eller kan innehålla asbest eller radon.
- Undanflyttning av lösöre såsom exempelvis mattor, sängar, soffor eller bokhyllor.

\*En invändig okulär besiktning görs dock för att upptäcka för en lekman uppenbara skador/ brister, se ovan under Bedömning av installationer. *Observera att krav på ersättning för dolt fel avseende installationer märkta\* omfattas av Dolda Fel-Försäkringen. Se försäkringsvillkoren och produktblad på [www.fastighetsbyran.se](http://www.fastighetsbyran.se).*

### Uppdragsgivaren ansvarar för

- Att fastighetsägaren godkänner 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.

69237273

## Försäkringsbesiktning

### Betalning för försäkringsbesiktning

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

### Ansvar

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

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

### Reklamationer

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

### Besiktningsprotokoll och tecknande av försäkring

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

### Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

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

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

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

Uppgifterna vi samlar in är avsedda att i första hand användas av bolag inom Anticimex-gruppen, men personuppgifter kan komma att lämnas ut till andra företag, föreningar och organisationer som Anticimex-gruppen samarbetar med, exempelvis ditt försäkringsbolag, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag. I det fall uppdraget är 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](http://anticimex.se/integritetspolicy). Om du önskar kontakta oss med anledning av vår hantering av dina personuppgifter, ställa frågor eller lämna klagomål är du välkommen att kontakta oss på [gdr@anticimex.se](mailto:gdr@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).

69237273

Här ger vi dig våra rekommendationer avseende tekniska livslängder för det vanliga konstruktionsmaterial 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 |    |

### Våtrummen

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Plastmatta som ytskikt..... | 25 |
| Keramik, äldre.....         | 15 |
| tätskikt före 1995          |    |
| Keramik, modernare.....     | 30 |
| tätskikt efter 1995         |    |
| Vårumstapet.....            | 15 |
| Målning, väv.....           | 10 |

### Vitvaror

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

## Tips!

Det bästa sättet att uppnå och förhoppningsvis förlänga den tekniska livslängden är att regelbundet underhålla ditt hus genom exempelvis kontroller, rengöring, service, målning och mindre reparationer.

## Utvändigt

### Tak

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Papp, fuktisolering tjära på..... | 20 |
| läglutande takkonstruktion        |    |
| Gummiduk på läglutande.....       | 30 |
| takkonstruktion                   |    |
| Underlagspapp under.....          | 30 |
| takpannor                         |    |
| Tegel och betongpannor.....       | 40 |
| Hängrännor och stuprör.....       | 25 |
| Enklare plåttak monterade.....    | 20 |
| med skruv, spik el klipp          |    |

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

### Fasad

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

### Fönster / Dörrar

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

### Dränering källaryttervägg

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| Äldre utvändigt.....            | 20 |
| fuktskydd typ asfalts-strykning |    |
| Modernare fuktskydd.....        | 30 |
| och vertikal fuktisolering      |    |
| Dräneringsledning och.....      | 30 |
| dagvattenledning                |    |

## Har du frågor?

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