

# Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



## Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Oskarström 3:31	
Fastighetsadress: Gamla Nissastigen 189	
Postnummer: 31332	Ort: Oskarström

## Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2025-12-19	Protokollnummer: 69452508
Temperatur: 7 °C	Väderlek: Mulet, regn
Tekniker: Bengt Olsson	
E-post: bengt.olsson@anticimex.se	
Kontor: Halmstad	
Närvarande: Fastighetsägaren samt fastighetsmäklaren	



## Försäkringsbesiktning



### Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Ett hus från 1998 av fabriken Älvsbyhus som tidigare ägare renoverat samt inrett hela ovanvåningen.

I byggnadens kryppgrund finns en avfuktare installerad. Detta är ett väl beprövat sätt att hålla fuktigheten 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.

Bostadens ventilationssystem har brister så därför rekommenderas att man kontaktar en fackman inom ventilation för kontroll/åtgärd.

Som köpare är det viktigt att ta del av hela besiktningsprotokollet samt att säkerställa att man förstått innebörden av det som står. Genomgång av protokollet kan göras med Anticimex. Som slutgiltig köpare är det kostnadsfritt att göra detta per telefon.

Bengt Olsson, Anticimex, 0709-150173

69452508



# 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 allvarigare 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 krypprunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.



## Försäkringsbesiktning



### Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1998	Fönster: 2+1-glasfönster samt 2- och 3-glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: 2011	Ventilation: Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning
Hustyp, antal våningar: Villa av fabrikat Älvsbyhus, 1½-plan	Värmesystem: Frånluftsvärmepump med ett vattenburet radiatorsystem, direktverkande el, luft-/luftvärmepump samt en braskamin
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, betongpannor med ett underlagstak av en glasfiberarmerad plastfolie	Grundkonstruktion: Krypgrund med grundmurar av betongbalkar
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Något garage finns inte

Övrigt:

69452508



# Försäkringsbesiktning

## Besiktningens utlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Upplysningar lämnade av tidigare fastighetsägare då Anticimex besiktigade huset 2020-02-13:

Fastigheten förvärvades 2009.

2009/10 renoverades hela entréplanet. Badrummets golv försågs då med avjämningsmassa samt nya ytskikt av kakel och klinker med ett bakomliggande tätskikt av folietyp. Den ursprungliga plastmattan finns kvar. Arbetet gjordes av fastighetsägaren själv som är snickare till yrket. Något kvalitetsdokument från våtrumsrenoveringen finns därför inte.

Köket gjordes om med ett nytt ytskikt av klinker på golvet. Under klinkerplattorna lades golvgips.

2011 inreddes hela ovanvåningen (denna var tidigare oinredd). Arbetet gjordes av fastighetsägaren själv.

2014/15 sattes två nya fönster in i gaveln mot söder.

Altanen är ombyggt i olika omgångar till nuvarande utseende 2010-2015.

2019 byttes vardagsrummets fönster mot öster ut mot nya 3-glas isolerfönster.

2020 installerades luftvärmepumpen.

Stuprören är kopplade till ledningar i mark. Det är oklart vart dagvattnet avleds.

Det finns en lokal missfärgning i vardagsrummets tak intill taklampan. Orsaken till detta är att det vid ett tillfälle regnat in vatten via ovanvåningens balkongdörr som då var öppen.

Nuvarande ägare har i övrigt inte drabbats av någon vattenskada eller märkt några tecken på att fukt/vatten trängt in genom husets tak eller väggar.

Braskaminen används och har sotats regelbundet utan anmärkning. Dock finns ett påpekande om att en glasruta är sprucken.

Husets elsystem är sedan tiden då huset byggdes. Det finns en jordfelsbrytare installerad som täcker hela husets elanläggning.

Upplysningar lämnade av nuvarande fastighetsägare 2025-12-19:

Fastigheten förvärvades 2020.

2022 installerades en laddbox till en elbil.

2025 byttes fasadpanelen ut vid entréplanet gavel mot söder. Även delar av den inglasade altanens fasadpanel byttes också ut. Arbetet gjordes av fackman.

Hösten 2025 installerades en avfuktare i husets kryppgrund. Installationen gjordes av Anticimex i Halmstad och fastighetsägaren har ett serviceavtal med Anticimex som bl.a. innebär en årlig kontroll av fuktigheten i grunden samt byte av filter.

69452508



## Försäkringsbesiktning

Vid den besiktning som gjordes av Anticimex 2020-02-13 upptäcktes en fuktskada i kryppgrundens bjälklag under köket. Orsaken till skadan visade sig bero på ett läckage från en vattenledning.

Nuvarande ägare har inte drabbats av någon vattenskada eller märkt några tecken på att fukt/vatten trängt in genom husets tak eller väggar.

Fastighetsägaren kommer att kontakta en fackman inom ventilation för kontroll av husets ventilationssystem samt bedömning av lämplig åtgärd.

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

#### Utvändigt / Markförhållanden



Kondensvatten från luftvärmepumpens utomhusdel droppar ner på det underliggande trädäcket.

Detta medför ökad risk för fuktskador i fasadpanelen.



#### Utvändigt / Sockel



Inget att notera.

#### Utvändigt / Fasad



Rötskador finns i fasadpanelen ovanför balkongdörren mot söder.

Skadan medför ökad risk för inträngning av vatten med fuktskador i bakomliggande material som följd.



69452508



## Försäkringsbesiktning



Fasadpanelen som är utbytt är endast grundmålad.



### Utvändigt / Fönster



Vid ovanvåningens fönster på båda sidor om balkongdörren är fönsterblecken bristfälligt monterade, då fönsterblecken är infästa mot fönsterkarmens utsida.

Risk finns att vatten tränger in i glipan mellan fönsterblecken och fönsterkarmen med fuktrelaterade skador i underliggande material som följd.



Vid matplatsens fönster i gaveln mot söder finns glipor mellan smygbrädorna och fönsterkarmen.

Gliporna medför ökad risk för att vatten tränger in i väggkonstruktionen med fuktskador i intilliggande material som följd.



Fönsterblecket vid vid groventré/tvättstuga sticker inte tillräckligt långt ut från foderbrädan.

Bristen medför ökad risk för att vattnet fuktar upp underliggande foderbräda/fasadpanel med rötskador som följd.



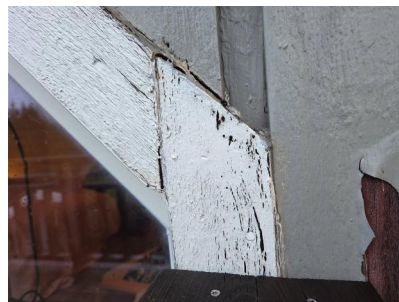
69452508



## Försäkringsbesiktning



Rötskador finns i foderbrädor kring ovanvåningens fönster vid gaveln mot söder.



---

### Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

---

### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Läckage i hängrännans gavelbeslag där denna ansluter mot fasadpanelen intill entrédörren. Färgen på panelbrädan bubblar sig där och panelbrädan är något rötskadad.



---

### Utvändigt / Balkong



Inget att notera.

69452508



## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Tak



Taket har av säkerhetsskäl besiktigats från marken, stege rest mot takfoten samt från den fasta takstegen.



Mossa finns i rännalsplåten på takets sida mot öster.

Detta kan medföra att vattnet inte avleds på rätt sätt utan kan tränga in under takpannorna med fuktrelaterade skador som följd.



### Utvändigt / Sidovind mot öster och väster



Vindsutrymmena har inga luckor.  
Sidovindsutrymmena har inte kunnat besiktas eftersom inspektionsluckor inte finns.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när inspektionsluckor installerats.

### Utvändigt / Nockvind ovanför sovrums



Utrymmet har inte besiktigats då någon lucka/öppning inte finns.  
Utrymmet bedöms vara så pass trångt att det inte går att krypa där.

69452508



## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Inglasad altan



Altandörren mot väster saknar tröskelplåt.

Då tröskelplåt saknas medför detta ökad risk för inträngning av vatten med fuktskador i intilliggande material som följd.



Lokala rötskador finns i vindskivan/takfotsbrädan vid altanens hörna mot nordväst.



### Utvändigt / Altandäck



Inget att notera.

### Utvändigt / Krypgrund



Krypgrunden nås från klädkammaren via en lucka i golvet.



69452508



## Försäkringsbesiktning



I husets kryppgrund finns en kryppgrundsavfuktare installerad.

Syftet med denna installation är att genom avfuktning hålla fuktigheten i kryppgrunden 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.



Under köket finns missfärgningar i bjälklagets undersida som är orsakade av det tidigare inträffade läckaget.

Se även rubrik "Insamling av upplysningar och handlingar".



Missfärgningar av mikrobiell påväxt finns på bjälklagets undersida. Undersidan av bjälklaget består av masonitskivor. (Missfärgningarna på bjälklagets undersida fanns även vid den besiktningen som gjordes 2020-02-13).

Kontroll av konstruktion:

Fuktkvoten mättes stickprovsvis i underlagstaket till 15-17%.

Det finns risk för mikrobiell påväxt om den relativa fuktigheten (RF) är över 75%, vilket i gran- och furuvirke motsvarar en fuktkvot på 17%. Vid en långvarig fuktkvot på över 28% finns risk för rötskador.



### Hela huset / Allmänt



Ventilationen fungerar bristfälligt. Frånluftsventilerna i klädkammaren, badrummet, köket samt i groventré/tvättstuga var på besiktningdagen stängda/igensatta av damm. Husets ovanvåning är helt oventilerad.

Bristen innebära att fukt inte ventileras bort från bostaden. Detta riskerar att skada husets konstruktioner och kan leda till försämrad inomhusmiljö.

Det rekommenderas att kontakta en fackman inom ventilation för kontroll/åtgärd.



Vid kontroll av skyddsjord i vägguttag i kök och våtutrymmen noterades inga avvikelser.

69452508



## Försäkringsbesiktning

---

### Entréplan / Entré/trapphall

- Inget att notera.

### Entréplan / Vardagsrum

- Balken ovan öppningen mot matplatsen bågnar något.



### Entréplan / Matplats

- En lokal missfärgning finns i taket.  
Se även under rubrik "Insamling av upplysningar och handlingar".



### Entréplan / Passage

- Inget att notera.

### Entréplan / Klädkammare

- Inget att notera.

69452508



## Försäkringsbesiktning

### Entréplan / Badrum



Missfärgningar av mikrobiell påväxt finns i taket.  
Fritt vatten (kondens) finns på frånluftsventilen i taket.

Se även rubrik "Hela huset / Allmänt".



Vid hörnan finns rör genomföringar i golvet.  
I golvet finns det dubbla tätskikt, vilket avviker från nu (och då) gällande branschregler.

Rör genomföringar i ett våtrumsgolv medför en ökad risk för att vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner och orsakar fuktskador.



Wc-stolens vattenbehållare sitter något löst.

Vid fuktindikering i utrymmet kunde inga förhöjda indikationer påvisas.

### Entréplan / Sovrum 1 mot väster



Inget att notera.

### Entréplan / Kök




Vid fuktindikering mot golvytan framför diskbänkskåp, diskmaskin samt kyl och frys kunde inga förhöjda indikationer påvisas.

69452508




## Försäkringsbesiktning

### Entréplan / Groventré/tvättstuga

 I utrymmets hörna mot nordväst finns det inget tätskikt på golvet.

Om vatten hamnar på golvet finns risk att vattnet tränger in i anslutande väggar med fuktrelaterade skador som följd.




 I utrymmets hörna mot nordväst finns det inget tätskikt på golvet.

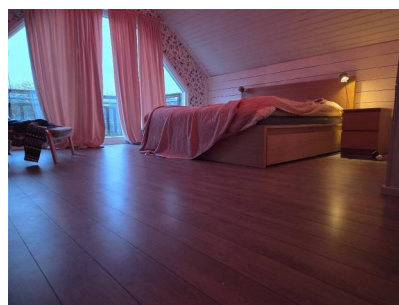
Om vatten hamnar på golvet finns risk att vattnet tränger in i anslutande väggar med fuktrelaterade skador som följd.

Vid fuktindikering i utrymmet kunde inga förhöjda indikatorer påvisas.




### Övre plan / Allrum

 I utrymmets del mot söder (ovanför vardagsrum/matplats) lutar golvbjälklaget.



### Övre plan / Klädkammare 1


 Inget att notera.

69452508

## Försäkringsbesiktning

---


### Övre plan / Sovrum 2 mot nordväst

 Ventil i tak mynnar felaktigt i vindsutrymmet.

Se även rubrik "Hela huset / Allmänt".




### Övre plan / Sovrum 3 mot nordost


 Ventil i tak mynnar felaktigt i vindsutrymmet.

Se även rubrik "Hela huset / Allmänt".

### Övre plan / Förråd

 Inget att notera.

### Övre plan / Klädkammare 2

 Inget att notera.

Med vänliga hälsningar  
Anticimex

Bengt Olsson  
Namn

Halmstad  
Kontor

2025-12-19  
Datum

69452508



## 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 kryppgrund 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 kryppgrund 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 golvvärmeslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.
<b>Kryppgrund</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 värmeisoleringssegenskaper. 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.

69452508



## 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. Inngolv 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/ underlagstak</b>	Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.



# Försäkringsbesiktning

## Besiktningens omfattning

### Syfte

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

### Vem har rätt till besiktningssprotokollet

Besiktningssprotokollet upprättas av Anticimex Försäkringar AB.

Rätt till besiktningssprotokollet 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 besiktningssgenomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningssgenomgång går besiktningsteknikern igenom besiktningssprotokollet 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 aktuell 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 besiktningssprotokollet. Besiktningssuppdraget är slutfört när besiktningssprotokollet 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 besiktningssprotokollet.

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 vattensador. I besiktningssprotokollet 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 besiktningssprotokollet. 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 väggsvällarna.

69452508

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

69452508



## 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 kopplad till en överlåtelseförsäkring kan besiktningsprotokollet delas med både köparen och säljaren i affären, samt med presumtiva köpare. Dina personuppgifter sparas hos oss i 10 år, eller, om uppdraget kopplas till en försäkring, 10 år efter försäkringens upphörande.

Mer information om hur vi behandlar dina personuppgifter, dina rättigheter enligt dataskyddsförordningen och hur du utövar dem finner du på [anticimex.se/integritetspolicy](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 [gdpr@anticimex.se](mailto:gdpr@anticimex.se), ringa till vår kundtjänst eller använda någon av de andra kontaktvägarna listade i vår integritetspolicy. Om du anser att vi behandlat dina uppgifter i strid med dataskyddsförordningen har du även rätt att inge klagomål till Integritetsskyddsmyndigheten (IMY).

69452508



Här ger vi dig våra rekommendationer avseende tekniska livslängder för det vanligaste konstruktioner, material och installationer/ produkter.

Konstruktioner och material i ett hus har alla olika förväntade tekniska livslängder. Den tekniska livslängden beräknas utifrån ett normalt underhåll, men kan påverkas av många faktorer såsom val av material, utformning, miljö, geografisk zon och andra externa faktorer.

## Invändigt

### Installationer

Värmepump.....	15	Avloppsledningar.....	25
Luft/luft värmepump.....	10	äldre plast (pvc).	
Varmvattenberedare.....	15	Före mitten 70-tal	
och expansionskärl		Avloppsledningar.....	40
Varm- och kallvatten.....	50	modernare plast (pvc). Efter	
ledning (stambyte)		mitten 70-tal	
Elcentral och kablar etc.....	45	Avloppsledningar, gjutjärn..	50
Golvvärme, el.....	20	Värmeledningar, stål	-
Golvvärme, vatten.....	30	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	
Våtrumstapet.....	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	Korrugerad takplåt med.....	35
lågglutande takkonstruktion		underlagspapp	
Gummiduk på lågglutande.....	30	Band/skivtäckt plåt.....	40
takkonstruktion		Plåt detaljer t.ex. runt skor-	35
Underlagspapp under.....	30	sten, rännalar, ventilation etc.	
takpannor		Asbestcementskivor/eter-	35
Tegel och betongpannor.....	40	nitskivor (riskavfall)	
Hängrännor och stuprör.....	25	Skorsten, murad.....	40
Enklare plåttak monterade.....	20	Skorsten, plåt/stål.....	25
med skruv, spik el klipp			

### Fasad

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

### Fönster / Dörrar

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

### Dränering källaryttvägg

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.