

Besiktningsprotokoll

Försäkringsbesiktning för Anticimex Säljarförsäkrat



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Kyrkebyn 1:12	
Fastighetsadress: Kyrkebyn 74	
Postnummer: 451 93	Ort: Uddevalla

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2026-07-27	Protokollnummer: 69811136
Temperatur: 18 °C	Väderlek: Sol
Tekniker: Stefan Jarefjäll	
E-post: Stefan.jarefjall@anticimex.se	
Kontor: Uddevalla	
Närvarande: Dödsbodelägare	

Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Byggnaden är enligt min bedömning gedigen och i ett allmänt gott skick. Noterade anmärkningar är jämförbara med liknande hus och förväntande med tanke på byggnadens ålder och byggnadssätt, dock viktiga att känna till för att förebygga framtida skador genom exempelvis löpande underhåll, renoveringar och förbättringar. Vidare konstaterades brister/skador i byggnadens el- och rörsystem samt inredda konstruktioner i källarplan, vilket är vanligt förekommande och min rekommendation är att dessa undersöks vidare.

Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet, samt att säkerställa att man förstått innebörden av det som står skrivet. Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderar jag att en besiktningsgenomgång görs.

Om man som spekulant till denna fastighet har någon enstaka fråga om noteringarna i protokollet går det bra att maila till mig så återkopplar jag så snart jag har möjlighet.

Stefan Jarefjäll, Anticimex

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

Byggnadsår: 1909	Fönster: - Isolerglasfönster (3-glas). - Tvåglasfönster kopplade i bågar.
Ombyggnad/Tillbyggnad: 1976	Ventilation: Mekanisk frånluftsventilation i Kök samt våtrumsfläktar i våtutrymmen.
Hustyp, antal våningar: Friliggande, 1 ½-plansvilla med delvis källare.	Värmesystem: Luft/vatten-värmepump med vattenburen värme genom radiatorer.
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak med betongtakpannor, ovan ett underlagstak av råspont, underlagsduk och läkt.	Grundkonstruktion: - Källare med uppmurade grundmurar av betongsten. Invändigt utreglade mineralullsisolerade träkonstruktioner samt delvis putsade och målade. Betongplatta på mark med uppreglade mineralullsisolerade träkonstruktioner samt klinkerplattor. - Torpargrund/Grovkällare med naturstensmurar och träbjälklag. I Pannrum med valv av betong.
Stomme, material: Timmer- och träregelstomme.	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt.
Fasad: Stående träpanel.	Garage: Garagedel i fristående ladugård, ingår inte i besiktningsuppdraget.

Övrigt:

Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Muntligt lämnade upplysningar av dödsbodelägare:

1947: Fastigheten förvärvades inom familjen.

1976: Tillbyggnad utfördes. Fasaderna på den ursprungliga delen kläddes med ny fasadpanel.

2007: Isolerglaskassetter i tillbyggnaden byttes (tillverkningsår). Okänt om fönsterkarmar etc. byttes.

ca 2016: Taket lades om med ny underlagsduk, läkt och betongtakpannor samt delvis underliggande råspont.

ca 2019: Altandörrar i Vardagsrum/Hall och Veranda byttes ut.

ca 2020: Luft/vatten-värmepump installerades.

ca 2020: Källarens utvändiga fuktskydd renoverades delvis med isolerade och dränerande skivor mot grundmurarna.

ca 2024: Ventilationen förbättrades med våtrumsfläktar.

- Eldstad är inte i bruk.

- Missfärgningar på sidoutrymmen uppkom innan takomläggningen.

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

Utvändigt / Markförhållanden



- Marken lutar delvis mot byggnaden.
- Växter finns i anslutning till grundmurar.

Detta kan medföra en ökad fuktbelastning mot grundmurar/fasad, vilket kan resultera i fuktelaterade skador. Växternas rötter kan även skada grundmuren och sätta dräneringsledningen ur funktion.



Utvändigt / Sockel



- Det utvändiga fuktskyddet är delvis synligt ovan mark och otätheter förekommer mellan täcklist och grundmur.
- Luftvärmepumpens utedel saknar underliggande avrinningsplåt och kondensvatten leds inte bort från husgrunden.

Bristerna medför ökad risk för att vatten kan tränga in i anslutande konstruktioner, vilket kan resultera i fuktelaterade skador.



Utvändigt / Altan



- Rötskadad trall noterades, byte rekommenderas.

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fasad



Fasadpanel är i behov av målning/underhåll.

Risk för fuktrelaterade skador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.



Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

Utvändigt / Fönster



- Fönster är i behov av målning/underhåll.
- Rötskador noterades, främst vid Veranda men även Vardagsrum där fönster är skadat/lagat.
- Fönsterbleck är delvis otäta mot foder samt otätheter förekommer lokalt vid fönster/salning.

Risk för fuktrelaterade skador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

Kontakt rekommenderas med fackman för vidare bedömning av skadade fönster och eventuella bakomliggande skador samt för förslag på åtgärder.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



- Stuprör är inte anslutna till markledning och avslutas intill grundläggningen.
- Falsen på stuprören är vända mot fasaden.
- Hängränna vid Veranda är lokalt skadad.

Detta kan medföra en ökad fuktbelastning mot grundläggningen vilket kan resultera i fuktrelaterade skador.

Falsen på stuprören kan med fördel vändas ut från fasaden för att lättare se skador/läckage.

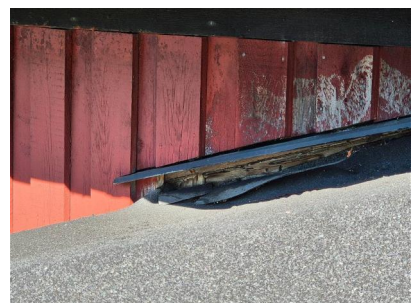
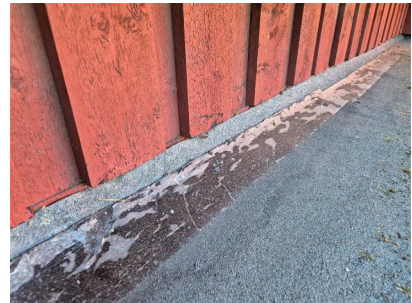


Utvändigt / Tak (Entré och Veranda)



- Papptaktäckning ovan entré är äldre och är bristfälligt skarvad samt otät mot fasader. Omkringliggande plåt har rostangrepp.
- Papptaktäckning ovan Veranda är otät mot fasad. Takfotsplåt har rostangrepp.

Bristerna kan leda till fuktrelaterade skador i omkringliggande och underliggande konstruktioner.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak



- Stentäckning på skorsten har mosspåväxt i fogar samt otätheter noterades mot nederbeslag.
- Taket har av säkerhetsskäl besiktigats från mark och takstege.

Risk för fuktrelaterade skador på underliggande konstruktioner på grund av sämre vattenavvisande förmåga.



Utvändigt / Nockvind (ursprunglig)



- Fuktfläckar noterades på underlagstaket, som bedöms ha uppkommit efter takomläggningen (nyare råspont).
- Vindsutrymmet är besiktigat från lucka då säker stege/uppstigning samt landgång saknas.

Fuktfläckarna ser ut att vara begränsade till närmst murstocken. Se även Utvändigt / Tak. Kontakt rekommenderas med fackman för vidare bedömning och åtgärder.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Sidovindar



Mikrobiell påväxt finns på underlagstaket i den tillbyggda delen.

Detta kan vara ett tecken på att vinden tillförs fukt inifrån bostaden. Det noterades även att ventilationsdon till Klädkammare 2 mynnar ut på ena sidovinden.

För att komma tillrätta med detta kan fuktillförseln inifrån bostaden behöva minskas. Det kan göras genom att ventilationen i bostaden förbättras samt att eventuella otätheter i vindsbjälklaget tätas. Läs Anticimex faktablad om ouppvärmda vindsutrymmen för tips och råd.



Utvändigt / Grovkällare/Torpargrund



- Fuktinträngningar och mikrobiell lukt upplevdes i Pannrum. Tröskel till utrymmet är fuktpåverkad.
- Torpargrunden har ej besiktigats då inspektionslucka till utrymmet saknas.

Torpar-/Krypgrunder med bjälklag av organiskt material har ofta fuktrelaterade skador, som kan resultera i mikrobiella skador.

En fördjupad undersökning rekommenderas för att konstatera orsak och omfattning samt för en kompletterande besiktning av torpargrunden när en inspektionslucka installerats.



Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

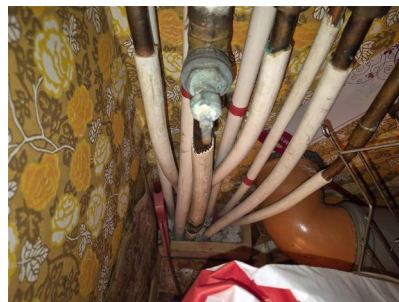
Entréplan / Förråd/Klädkammare



- Fördelningscentraler till värme/vatten är placerade i utrymmet.
- Fuktfläckar noterades på innertak vid genomföring, dessa bedöms ej bero på eller ha lett till bakomliggande skador.

Risk att vatten/fukt på grund av läckage inte upptäcks och tränger ner i omkringliggande konstruktioner med fuktrelaterade skador som följd.

Utrymmet kan med fördel kompletteras med ett fuktalarm.



Försäkringsbesiktning



Entréplan / Badrum med Dusch och WC



- Utrymmet är av äldre standard och utförande.
- Golvbrunnarna är av gjutjärnstyp och är rostangripna.
- Fuktindikering i utrymmet gav förhöjda fuktindikationer mot golvet i anslutning till golvbrunnen.
- Golvbeklädnaden har lokalt släppt från underlaget och formförändringar förekommer. Vatten blir lokalt stående på golvet.
- Rör genomföringar till radiator finns i golvet.

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

Kontakt rekommenderas med behörig våtrumsentreprenör för renovering. I samband med renoveringen bör omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följdskador.



Entréplan / Trappförråd



Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Hall



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

Entréplan / Veranda



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 2



Inget att notera.

Entréplan / Förråd



Inget att notera.

Entréplan / Kök



Inget att notera.

Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.

Övre plan (tillbyggnad) / Trappa



Inget att notera.

Övre plan (tillbyggnad) / Hall



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Övre plan (tillbyggnad) / Sovrum 1



Inget att notera.

Övre plan (tillbyggnad) / Klädkammare/Förråd 1



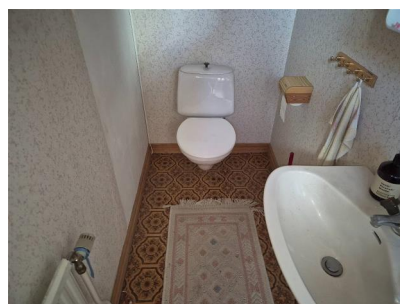
Inget att notera.

Övre plan (tillbyggnad) / Toalett



Utrymmet är av äldre standard och utförande.

Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.



Övre plan (tillbyggnad) / Sovrum 2



Inget att notera.

Övre plan (tillbyggnad) / Klädkammare/Förråd 2



Inget att notera.

Övre plan (ursprunglig) / Trappa



Inget att notera.

Övre plan (ursprunglig) / Hall



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Övre plan (ursprunglig) / Sovrum 1



Inget att notera.

Övre plan (ursprunglig) / Sovrum 2



Inget att notera.

Övre plan (ursprunglig) / Allmänt (Sidoutrymmen 1-3)



Fuktfläckar förekommer på sidoutrymmen.

Fuktfläckar kan bero på olika saker och kan vara tecken på tidigare eller pågående skada/läckage. Se även lämnade upplysningar.

En fördjupad undersökning rekommenderas för att främst konstatera omfattningen av fuktfläckarna i bakomliggande konstruktioner men även om orsaken är pågående.

Källarplan / Allmänt



- Kontroll av konstruktion utfördes genom håltagning i golv (ytterväggshörn Gillestuga) och vägg (yttervägg Förråd). Vid kontroll av konstruktion uppmättes fuktvärden över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och mikrobiell lukt upplevdes i Gillestuga.
- Avvikande lukt upplevdes vid tillträde till källarplan.
- Utvändigt fuktskydd är delvis äldre.

Grundläggningen består av en betongplatta på mark utan underliggande isolering och med ett uppreglat isolerat golv dikt an betongen samt källargrundmurar med invändigt utreglade isolerade träkonstruktioner. Dessa konstruktioner får ofta fuktrelaterade skador på grund av naturlig fuktvandring. Fuktkvoten uppmättes till 20 - >28 % i golv. Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om fuktkvoten överstiger 17 %.

En fördjupad undersökning rekommenderas för att konstatera orsak och omfattning samt för förslag på åtgärder.



Källarplan / Trappa



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Källarplan / Hall



Inget att notera.

Källarplan / Tvättstuga



- Golvbrunnen är av gjutjärnstyp och är rostangripen.
- Utrymmet är av äldre standard.

Byte av golvbrunnen och dess anslutningar rekommenderas vid framtida renovering.

Källarplan / Dusch och WC



- Utrymmet är av äldre standard och i behov av renovering.
- Golvbrunnen är av gjutjärnstyp och är rostangripen.
- Väggbeklädnaden i duschzonen är lokalt otät i skarvar. Väggbeklädnaden utanför duschzonen består av träpanel.
- Fuktindikering i utrymmet gav förhöjda fuktindikationer mot väggskivor i duschzonen.

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

Kontakt rekommenderas med behörig våtrumsentreprenör för renovering. I samband med renoveringen bör omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följdskador.



Källarplan / Bastu



Inget att notera.

Källarplan / Gillestuga



Inget att notera.

Källarplan / Förråd



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Källarplan / Matkällare



Inget att notera.

Hela huset / EI



- Elanläggningen/-installationer i den ursprungliga delen är mestadels äldre.
- Jordfelsbrytare finns inte vid elcentralen.
- Gruppförteckning finns till elcentralen.
- Vid stickprovsvis funktionskontroll av jordade eluttag i kök och våtutrymmen noterades inga avvikelser.

Äldre elanläggningar och elkablar är en säkerhetsrisk som kan orsaka både personskador och brand. Det är inget krav att hus byggda före år 2000 ska ha jordfelsbrytare. Jordfelsbrytaren minskar dock risken för personskador och brand orsakade av elanläggningen.

Kontakt rekommenderas med elektriker för kontroll och åtgärd.



Hela huset / Allmänt



Husets värmeledningssystem är äldre i den ursprungliga delen.

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

Kontakt rekommenderas med fackman för kontroll och eventuella åtgärder.



Med vänliga hälsningar
Anticimex

Stefan Jarefjäll
Namn

Uddevalla
Kontor

2026-07-28
Datum

69811136

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

Anlöpta/Anlöpning	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
Asbest	Asbest är ett ämne som är vanligt förekommande i äldre byggnader. Asbest kan finnas i exempelvis eternit som tidigare användes som konstruktionsmaterial bl.a. för tak, fasad och väggar. Asbest kan även finnas i murbruk/fix/fog, mattlim, golvbeläggningar ventilationstrummor, isoleringsmaterial etc. Sedan 1982 är det förbjudet att använda asbest. Asbest förbjöds att användas i nya produkter och material men asbest kan finnas i äldre produkter och byggnaden.
Bjälklag	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
Blindbotten	Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.
Boardskivor	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
Flytande golv	Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvskivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.
Fuktkvot (FK)	Fuktkvoten beskriver fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% Fk finns det risk för mikrobiell tillväxt.
Kryppgrund	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).
Läkt (strö- och bärläkt)	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
Lättbetong	Ett byggnadsmaterial i forma av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringsegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.
Markplan	Det plan som ligger i kontakt med marken, dvs det nedersta planet i huset.
Mikrobiell lukt	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
Mikroorganismer	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
Okulär besiktning	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.
Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Innergolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.
Relativ fuktighet (RF)	Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur och anges i %. Vid 75% RF finns det risk för mikrobiell tillväxt.
Radon	Osynlig, luktfri radioaktiv gas som bildas då grundämnet radium sönderfaller. Radon kan förekomma i byggnadsmaterial blå lättbetong (blåbetong) eller i marken. Enda sättet att upptäcka radon är att göra en mätning. Blåfärgad lättbetong har använts som byggnadsmaterial från slutet av 1920-talet till slutet av 1970-talet. Radon kan även förekomma i vatten.
Råspont	Hyvlade och spontade bräder som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.

69811136

Försäkringsbesiktning

Syll (syllkonstruktion)	Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.
Taktäckning	Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.
Torpargrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför sockeln/grundmuren är oftast inte krypbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)
Tryckimpregnering	Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.
Uppreglat golv	Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.
Utreglad vägg	Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttersvägg.
Yttertakspanel/ underlagstak	Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.

Försäkringsbesiktning

Besiktningens omfattning

Syfte

Försäkringsbesiktningen har till syfte att avgöra om och till vilken omfattning en försäkring mot dolda fel 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. Om säljaren är uppdragsgivare har också köparen samma rätt till protokollet som säljaren, se vidare under Ansvar och Reklamationer.

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.

Vad besiktningsteknikern gör

Besiktningen innehåller olika 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 att i möjligaste mån upptäcka vattenskador. I besiktningsprotokollet framgår det vilket utslag fuktindikatorn visat. Ibland är det inte möjligt att göra en fuktindikering som visar ett relevant resultat. I sådana fall framgår detta i besiktningsprotokollet. Det är viktigt att veta att en fuktindikering inte är jämförbar med en mer ingående fuktmätning.

Kontroll av konstruktion

Besiktningen innehåller också en kontroll av konstruktion i syfte att upptäcka fukt- och luktrelaterade skador. Kontroll av konstruktion kan innebära att provhål behöver utföras.

Kontroll av konstruktion görs på följande ställen där delar av stommen kan vara i kontakt med grundläggningen:

I byggnader med platta på mark, källare eller suterrängvåning görs normalt minst två kontroller per markplan. Denna kontroll utförs förutsatt att det finns uppreglade eller flytande golv och vid upp- eller utreglade väggar i anslutning till grundkonstruktionen.

Har byggnaden platta på mark utan uppreglade eller flytande golv görs normalt minst två kontroller av väggkonstruktionen och eventuella väggsyllar.

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 kan det finnas högre fuktvärden på andra ställen än där fuktmätningen utförs.

Gradering av upptäckta brister, risker och skador

I besiktningsprotokollet gör besiktnings teknikern 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.

Bedömning av installationer

I besiktningsprotokollet noterar besiktnings teknikern 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.

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.

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 upplyser om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.
- Att fastighetsägaren bereder Anticimex besiktnings tekniker tillträde för undersökning av alla utrymmen i byggnaden.
- 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.

Betalning för försäkringsbesiktning

Försäkringsbesiktningen innefattas av 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.

Försäkringsbesiktning

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-försäkring inte tecknas tar Anticimex inget ansvar för innehållet i besiktningsprotokollet gentemot någon annan än den säljare som är uppdragsgivare och under förutsättning att besiktningsuppdraget har betalats. I detta fall gäller villkor för besiktningen som levereras och faktureras separat.

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.

Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

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

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

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

Uppgifterna vi samlar in är avsedda att i första hand användas av bolag inom Anticimex-gruppen, men personuppgifter kan komma att lämnas ut till andra företag, föreningar och organisationer som Anticimex-gruppen samarbetar med, exempelvis ditt försäkringsbolag, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag. I det fall uppdraget är kopplad till en överlåtelseförsäkring kan besiktningsprotokollet delas med både köparen och säljaren i affären, samt med presumtiva köpare. Dina personuppgifter sparas hos oss i 10 år, eller, om uppdraget kopplas till en försäkring, 10 år efter försäkringens upphörande.

Mer information om hur vi behandlar dina personuppgifter, dina rättigheter enligt dataskyddsförordningen och hur du utövar dem finner du på anticimex.se/integritetspolicy. Om du önskar kontakta oss med anledning av vår hantering av dina personuppgifter, ställa frågor eller lämna klagomål är du välkommen att kontakta oss på gdpr@anticimex.se, ringa till vår kundtjänst eller använda någon av de andra kontaktvägarna listade i vår integritetspolicy. Om du anser att vi behandlat dina uppgifter i strid med dataskyddsförordningen har du även rätt att inge klagomål till Integritetsskyddsmyndigheten (IMY).

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
låg lutande takkonstruktion	
Gummiduk på låg lutande.....	30
takkonstruktion	
Underlagspapp under.....	30
takpannor	
Tegel och betongpannor.....	40
Hängrännor och stuprör.....	25
Enklare plåttak monterade.....	20
med skruv, spik el klipp	

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

Fasad

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

Fönster / Dörrar

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

Dränering källaryttervägg

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

Har du frågor?

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

Vind – uppvärmt utrymme

Håll utkik efter fukt och mögel på din kalla vind

En vind ska inte släppa in vatten eller för mycket fukt, vare sig inifrån eller utifrån. Därför är det viktigt att inspektera vinden regelbundet.

I äldre hus består vindsutrymmets ventilation av några ventiler i gavlarna och ibland ett öppningsbart fönster. Dessa vindar har dessutom ett vindsbjälklag med en fyllning av sågspån eller kutterspån ovanpå gamla tidningar eller papp.

Trots att denna typ av vindsutrymme får ett fukttillskott via luft från bostaden så skapar detta sällan problem på vinden, om inte produktionen av fukt inomhus är extremt hög. Sågspånet släpper nämligen kontinuerligt igenom värme, vilket innebär att vinden håller en någorlunda jämn temperatur. Tack vare detta klarar sig vinden utan fuktskador.

Kondens kan uppstå i välisolerade vindar

På en välisolerad vind i ett nyare hus eller i ett tilläggsisolerat äldre hus kan dock ett litet tillskott av fukt från bostaden orsaka stora problem med mikrobiell påväxt (mögel, bakterier och röta) på yttertakspanelen som följd. Problemen uppstår vintertid, då vinden blir kall och den fuktiga luften når den kalla yttertakspanelen. Kondens skapas, och ibland isbildning, som gör materialet fuktigt.

För att minska fukttillskottet har under många år rekommendationen om att öka vindsventilationen varit vanlig. Detta är dock en tveksam åtgärd, eftersom det är mycket sannolikt att vinden då blir ännu kallare vintertid.

Ventilation i boendemiljön förebygger problem

För att en välisolerad vind ska fungera, krävs i stället att ventilationen i själva bostaden är tillräcklig. Fukttillskottet inne ska vara minimalt samt att vindsbjälklaget är lufttätt, det vill säga, inte släpper igenom luft från bostaden. Självklart är det viktigt att yttertaket också är tätt.



När ett litet tillskott av fuktig luft från bostaden tränger upp, till exempel genom otät vindslucka, till ett uppvärmt, kallt vindsutrymme, kyls luften ned och kondensation kan uppstå. Det kan i sin tur leda till fukt- och mögelskador.

Utg. 2 Design och produktion: www.luxlucid.com

Tips

Om du har frågor om ventilation av din bostad bör du ta kontakt med en ventilationsentreprenör.

Läs mer om vindar på www.ri.se (RISE Research Institutes of Sweden).

För mer information om fuktproblem på vinden, kontakta oss på 075-245 10 00.