

Besiktningsprotokoll

Försäkringsbesiktning för Anticimex Säljarförsäkrat



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Kil 5:6	
Fastighetsadress: Stora Kil 4	
Postnummer: 755 77	Ort: Vänge

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2026-09-09	Protokollnummer: 69917595
Temperatur: 14 °C	Väderlek: Molnigt
Tekniker: Mikael Kjetselberg Lindberg	
E-post: Mikael.Jansson@anticimex.se	
Kontor: Uppsala	
Närvarande: Fastighetsägare och tekniker	

Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Villan, med ett registrerat byggår från 1909 men som sannolikt är äldre, uppvisar till största del ett underhållsbehov som är normalt med hänsyn till byggnadens ålder och geografiska läge. De allra flesta noterade punkter kan åtgärdas inom ramen för fastighetens löpande underhåll. Om man ska lyfta fram två specifika punkter från besiktningsprotokollet som kräver extra uppmärksamhet, så är det elcentralen i garaget samt trappförrådet i bostadsbyggnaden.

Min sammanvägda bedömning är att fastigheten i sin helhet är i ett bra skick för sin ålder. Se även bifogade faktablad kring vind och krypgrund för mer ingående information kring konstruktionstyperna.

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

För protokollfrågor går det bra att kontakta mig på telefon: 073-065 77 15

Eller via mejl: mikael.jansson@anticimex.se

Jag nås säkrast vardagar mellan 13-16

Med vänliga hälsningar
Mikael Kjetselberg Lindberg
Anticimex Uppsala

Försäkringsbesiktning

Besiktningens graderingar



Inget att notera

Denna symbol används då besiktningsteknikern inte ser några avvikelser i utrymmet eller byggnadsdelen.



Mindre brister

Denna symbol används då besiktningsteknikern gör en notering om mindre brister som inte bedöms ha lett till allvarligare skador. Bristerna eller skadorna bedöms inte heller behöva fördjupad undersökning. Symbolen kan även användas då teknikern ger allmän information om huset eller en viss byggnadsdel, om en utförd åtgärd eller teknisk lösning i huset.



Risk för skador

Denna symbol innebär att besiktningsteknikern med sin allmänna kunskap om svagheter i en viss konstruktion eller om andra förhållanden bedömer att det finns risk för skador. Omdömet ges för fel och brister som ännu inte lett till skada. Omdömet kan också omfatta erfarenhetsmässigt kända risker med vissa konstruktioner eller ett visst förhållande som kan dölja befintliga skador som inte upptäcktes vid besiktningstillfället. Om teknikern har gjort en bedömning att det föreligger en risk för skada så kommer teknikern inte för samma risk att lämna en rekommendation om fördjupad undersökning.



Fördjupad undersökning rekommenderas

Denna symbol betyder att besiktningsteknikern har upptäckt brister, fel eller skada som bör undersökas vidare för att fastställa orsak och omfattning. En sådan fördjupad undersökning ingår inte i besiktningen.



Förslag på åtgärder

Vid fel och skador där besiktningsteknikern bedömer att det inte är nödvändigt med en fördjupad undersökning kan besiktningsteknikern lämna förslag på åtgärder. Observera att förslag på åtgärder avser typiska åtgärder och inte är någon garanti för att bristen åtgärdas i det enskilda fallet.



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: 2-glas kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: Farstukvisten har byggts till dock okänt årtal.	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan	Värmesystem: Vattenmantlad köksspis, luftvärmepump och kamin
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, Plank, träfiberskivor, läkt och betongpannor	Grundkonstruktion: Torpargrund med minerallfyllning och bjälklag av trä.
Stomme, material: Timmer	Terrängförhållanden: Kuperad trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Fristående garage

Övrigt:

- Huset har enligt uppgift varit två olika lägenheter. Därför finns det endast vattenburna radiatorer i halva huset och inte hela.

Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Nuvarande fastighetsägare förvärvade fastigheten oktober 2018

Händelser kopplade till fastigheten

● 2018:

- Köket renoverades med nya vitvaror.
- Nya toalett stolar.
- Nytt expansionskärl på vinden.
- Vattenanalys (Tjänligt med anmärkning)

● 2019

- Ny varmvattenberedare.
- Ny garageport.
- Målat om huset.
- Renoverat fönster.
- Monterat ny altandörr.
- Renoverat fönster på utsidan entréplan.

● 2020

- Renoverat övriga fönster
- Monterat jordfelsbrytare i garaget.
- Vattenanalys gamla brunnen (Hög radonhalt)
- Fördelat om elen på faserna samt ökat till 20A huvudsäkring. Samma på övriga byggnader.
- Installerat kamininsats i öppna spisen i vardagrummet inklusive rör i skorsten.

Uppgifter ifrån tidigare besiktningsprotokoll

● 2009

- Ny vattenanläggning - nya avloppsrör utomhus.

● 2011

- Ny fasadpanel med tilläggisolering.
- Yttertakets lades om.

Fler uppgifter finns att tillgå hos säljare/ansvarig mäklare.

I övrigt har löpande underhåll genomförts i mån av behov.

VA och EL har fungerat tillfredsställande under ägo.

Fastighetsägaren känner inte till några skador på huset i dagsläget. Historiskt sett upptäcktes en rötskada på syllén på baksidan utav huset. En timmerman har kontrollerat detta med ett utlåtande att inget utbyte behöver genomföras.

Dom enda avloppsledningarna som inte har bytts ut befinner sig i hallen och en bit under toaletten på övervåningen.

Upplysningar har lämnats av fastighetsägarna vid besiktningsstillfället.

Försäkringsbesiktning

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

Utvändigt / Markförhållanden



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



Utvändigt / Sockel



- Delar av sockeln är obesiktad då altanen döljer den bakomliggande konstruktionen. Dock har inga uppenbara avvikelser noterats på övriga synliga delar.

Utvändigt / Fasad



- På fasaden noteras det en mindre andel torrsprickor som inte kräver någon åtgärd i dagsläget.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Dörrar



- På ytterdörren på baksidan uppmärksammades det färgsläpp på karm/bottenstycke som kan bättras på löpande.



Utvändigt / Fönster



- Inget att notera.

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



- En viss skarp uppbyggnad noteras på hängrännor, vilket bör rensas för att uppnå en tillfredsställande funktion samt noteras det även lättare bakfall på lokala punkter. Dessa observationer har gjorts på hängrännan på baksidan.

Utvändigt / Farstuvist



- På fartukvisten uppmärksammas det både ett målningsbehov på trädetaljer, partier och foderbrädor. Det noteras även att fönsterblecken tätar dåligt vid fönsterna samt en mindre rötskada på enstaka fönsterparti.

Samtliga punkter kan åtgärdas med det löpande underhållet.



Försäkringsbesiktning



Utvändigt / Tak



- Vid besiktning utav yttertaket uppmärksammades det mosspåväxt på tegelpannorna. Min rekommendation är att detta rensas bort med övrigt löpande underhåll då mossans rötter försvagar takpannorna och blir därför mer benägna att spricka.

I övrigt noteras det ett tvätt/målningsbehov på vindskivor som även det kan utföras löpande.



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

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Vind



●Vindsutrymmet kunde inte besiktas eftersom utrymmet är för trångt. Ifrån vindsluckan noteras det äldre fuktfläckar som troligtvis har uppstått innan takomläggningen.



●Expansionskärlet som är i bruk på vinden är olämpligt placerat då ett läckage kan leda till att vatten rinner ut i omkringliggande konstruktioner med fuktskador som följd. Min rekommendation är att detta flyttas på vid en framtida renovering utav värmesystemet.



Utvändigt / Torpargrund



●Torpargrunden är ej besiktningsbar då denna är fylld med sten/grus/sand.

Utvändigt / Altan



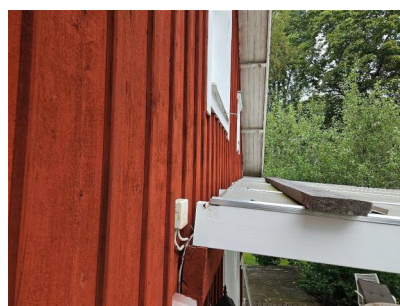
●Altandäcket är något krokigt lokalt samt noteras det ett lättare underhållsbehov som kan utföras löpande.

Vidare noteras det rötskador på tralltrappen. Även detta kan bytas ut löpande.

●Vid skärmtaket rekommenderar jag att ett bleck mellan tak/fasad monteras för att motverka att exempelvis snö lägger sig ovanpå balken som på sikt kan bidra till röta. Jag anser att detta kan åtgärdas löpande med övrigt underhåll.



Försäkringsbesiktning



Entréplan / Allmänt



●Värmeledningssystemet i huset är äldre men har fungerat tillfredsställande under ägo och inga uppenbara brister har noterats. Man bör dock vara medveten om att äldre värmeledningssystem kan ha nedsatt funktion och löper därför större möjlighet för läckage.

●Sedvanligt brister gällande golv och vägglut samt buktande tak utifrån ålder och konstruktion. Detta bedöms inte ha lett till några bakomliggande skador men bör kontrolleras vid i samband med framtida renoveringar.

Entréplan / Fartukvist



●Färgkrackilering noteras på innertaket som troligtvis har uppstått då inomhus färg har applicerats i ett ouppvärm utrymme. Enligt min bedömning är detta mestadels estetiskt och kan åtgärdas löpande.

Entréplan / Entré/Hall



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Matsal



Inget att notera.

Entréplan / Kök



● Vid besiktning utav köket noterades det i diskbänksskåpet att man har fuktsäkrat med fuktskydd samt vattenlarm.

I övrigt noteras det att avloppslangen ifrån diskmaskinen inte är förankrad enligt tillverkarens anvisningar samt en äldre fuktskada på golvytan med okänt datum.



● Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Groventré



Inget att notera.

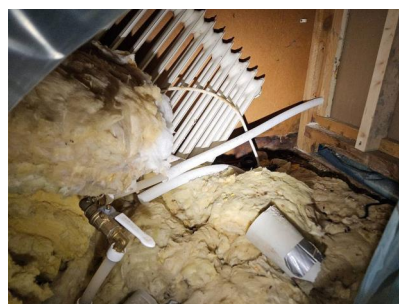
Entréplan / Trappförråd



● Vid kontroll av trappförrådet noterades dålig ventilation, doft av musurin och en monterad ångspärr av plast på innerväggen. Fuktkvoten i träkonstruktionen uppmättes till 19,9 %, vilket överstiger den kritiska gränsen för mikrobiell tillväxt.

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

Den förhöjda fuktnivån bedöms bero på tillskjutande fukt från grundläggningen i kombination med den bristfälliga ventilationen. Plast på en innervägg i ett äldre hus är inte att rekommendera då det stänger in fukten och hindrar uttorkning. En fördjupad undersökning rekommenderas där konstruktionen öppnas för kontroll för att fastställa omfattning, följt av demontering av plasten, förbättrad ventilation samt utbyte av urinskadat material.



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Dusch/Toalett och tvätt



Inget att notera.



•Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

•Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Övre plan / Allmänt

•El-centralen har jordfelsbrytare och gruppförteckning noteras.

Dem lösa kablar som noteras bredvid elcentralen har inget spänning på sig vid besiktningstillfället. Min rekommendation är att dessa kablar rivs eller kaplas in i dosa.

I övrigt noteras det att enstaka porslinssäkring saknar säkringsglas.



Övre plan / Trappa



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Övre plan / Hall



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 1



Inget att notera.

Övre plan / Inredd vind



●Golv och väggar är delvis skymda av bohag och har därför ej kunna besiktigas i sin helhet. Dock noteras det inget uppenbart avvikande i utrymmet på synliga delar.

Övre plan / Sidovind



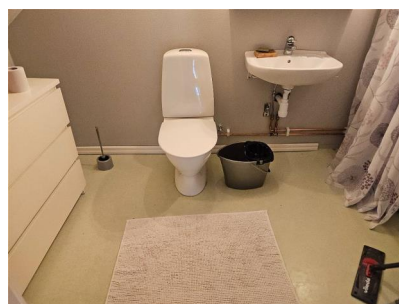
Inget att notera.

Övre plan / Toalett



●Toalettens tätskikt på golvytan har uppnått sin tekniska livslängd men efter min bedömning så anser jag att det fungerar att använda i dagsläget. Man bör räkna med en renovering inom 10år.

Utrymmet är även utrustat för att användas som dusch. Dock är avloppet/tappvattenledningarna pluggade i dagsläget och har inte använts under längre tid.



Övre plan / Sällskapsyta



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.

Övre plan / Sidovind



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 3



• I sovrummet såg jag att termostat till radiator saknas. Jag rekommenderar att en termostat monteras för att reglera värme/kyla.



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Garage

Byggnadsår: Okänt årtal.	Fönster: 2-glas kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Garage, 1-plan	Värmesystem: Ej uppvärmt
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, Trapetsprofil, läkt och armerad duk	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark
Stomme, material: Träregelverk	Terrängförhållanden: -
Fasad: Stående träpanel	Garage: -

Övrigt:

Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Se eventuella upplysningar på bostadens del.

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

Utvändigt / Markförhållanden



- På baksidan/knuten noterade jag en lättare marklutning mot garaget. Detta kan innebära en ökad fuktbelastning mot garaget.



Utvändigt / Sockel



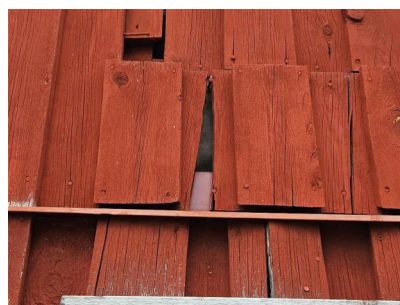
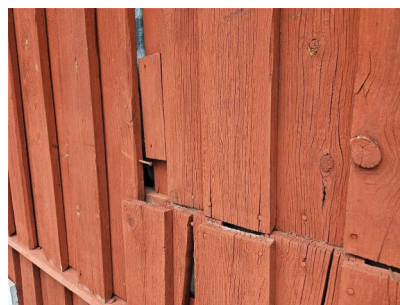
Inget att notera.

Utvändigt / Fasad



- Vid besiktning utav fasaden såg jag torrspruckna panelbrädor samt en del otätheter. Otätheterna kan medföra att väta av olika slag kommer in i vägg/omkringliggande konstruktioner med fuktrelaterade skador som följd. Min rekommendation är att skadade panelbrädor byts ut.

I övrigt noteras det även att vindsluckan på framsidan är otät och faller under samma risk för inträngande väta som nämnts ovan. Även denna bör bekläs med nya brädor och/eller tas bort då vindslucka redan finns på baksidan utav garaget.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fönster



- Fönsterna har byggts igen invändigt dock noteras det dels ett underhållsbehov kring dessa utvändigt samt avsaknad utav fönsterbleck. Min rekommendation är att antingen att fönsterna tas bort helt eller att underhåll och montage utförs.



Utvändigt / Dörrar



- Ytterdörren går inte att använda då denna är igensatt innefrån. Samma rekommendation rekommenderas här kring att färdigställa utförande eller att man tar bort dörren helt och hållet.



Utvändigt / Garageport



Inget att notera.

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak



Inget att notera.



- Besiktning av yttertaket har genomförts från mark och anliggande steg.

Utvändigt / Vind

- Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes. Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 6-7 %.



Inget att notera.

Garage invändigt / Allmänt



- Proppskåpet saknar skyddshölje vilket rekommenderas för att undvika eventuell personskada. Jordfelsbrytare har installerats på denna utav behörig elektriker. Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd utav elcentralen.



- Ett kallgarage som inte har någon värmekälla och/eller bristfällig isolering riskerar att drabbas av mögel och fukt, särskilt under vinterhalvåret. Alla utrymmen som är ouppvärmda lider större risk för att drabbas av fukt och påväxter. Detta kan åtgärdas genom att konvertera om garaget till ett varmgarage istället. Det innebär alltså bättre isolering samt att värmekälla monteras/installeras. Om inte bör ventilationen säkerställas.

69917595

Försäkringsbesiktning

Garage invändigt / Garage



- Golvbrunnen är fylld med skräp och bör rensas innan användning för att undvika stopp.

I övrigt noteras det att doslock saknas på kopplingsdosor.



Garage invändigt / Förråd



Inget att notera.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Mikael Kjetselberg Lindberg
Namn

Uppsala
Kontor

2026-09-09
Datum

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.

69917595

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 provhåltagning i byggnaden.
- Att fastighetsägaren lämnar uppgifter om tidigare skador eller om misstanke finns om fukt, röta, mögel, skadeinsekter eller vattenskadorna. 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 besiktningsstillfället. 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 konstruktions, material och installationer/produkter.

Konstruktioner och material i ett hus har alla olika förväntade tekniska livslängder.

Den tekniska livslängden beräknas utifrån ett normalt underhåll, men kan påverkas av många faktorer såsom val av material, utformning, miljö, geografisk zon och andra externa faktorer.

Anticimex AB, Box 100, 201 21 Malmö

Invändigt

Installationer

Värmepump.....	15
Luft/luft värmepump.....	10
Varmvattenberedare.....	15
och expansionskärl	
Varm- och kallvatten.....	50
ledning (stambyte)	
Elcentral och kablar etc.....	45
Golvvärme, el.....	20
Golvvärme, vatten.....	30

Avloppsledningar.....	25
äldre plast (pvc).	
Före mitten 70-tal	
Avloppsledningar.....	40
modernare plast (pvc). Efter	
mitten 70-tal	
Avloppsledningar, gjutjärn..	50
Värmeledningar, stål	-
Anges ej, den tekniska livslängden påverkas av syre i vattnet	

Våtutrymmen

Plastmatta som ytskikt.....	25
Keramik, äldre.....	15
tätskikt före 1995	
Keramik, modernare.....	30
tätskikt efter 1995	
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
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.

Krypgrund

Mer än varannan krypgrund drabbas tyvärr av fuktskador

Krypgrunden tillhör den del av ett hus som oftast drabbas av problem med fukt och mögel. Kostnaden för att komma till rätta med problemen kan bli hög och vanliga villa-försäkringar täcker sällan utgifterna. Att ha koll på sin krypgrund är därför en bra investering.

Före 1940 och 50-talet byggdes i första hand hus med torpargrunder. På den tiden eldade man året runt och murstocken värmden upp luften i grunden. Ofta var golvisoleringen bristfällig, vilket även bidrog till att värme från bostaden läckte ner till grunden. Detta innebar att torpargrunden höll en jämn temperatur året runt, vilket inte skapade fuktproblem.

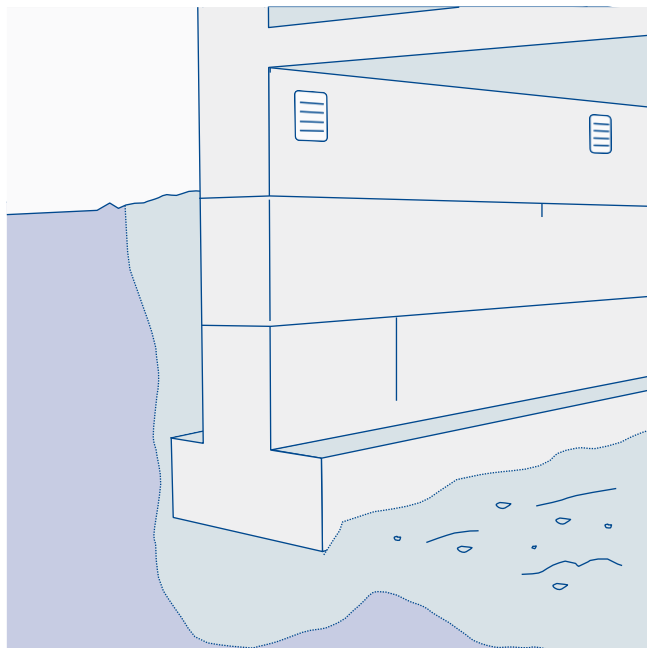
Därefter byggdes mestadels andra typer av grunder, men på 1970-talet började man åter bygga torpargrunder, som numera kallas uteluftsventilerade krypgrunder.

I dag värmer vi upp våra hus på andra sätt och har välisolerade golvbjälklag, vilket kan orsaka fuktskador i krypgrunden.

Fukt och mögel uppstår på grund av kondensation

Problemet med uteluftsventilerade krypgrunder är att de på vintern endast får ett litet värmetillskott. Det medför att de förblir kalla även under en stor del av sommarhalvåret. På sommaren ventileras dock varm uteluft in som kyls ned i grundens kalla miljö. Högre luftfuktighet uppstår och, i värsta fall, kondens.

I denna fuktiga miljö finns risk att mikroorganismer, till exempel mögel, bakterier och röta, utvecklas. Tillförs ytterligare fukt till krypgrunden, exempelvis via vattensom läcker in eller fukt som avges från mark och grundmurar, ökar risken för mikrobiell påväxt (mögel, bakterier och röta). Detta kan dessutom orsaka en obehaglig lukt som kan spridas till boendemiljön.



När varm luft ventileras in i en kall krypgrund, kyls luften ned och kondensation uppstår. Det kan i sin tur leda till fukt- och mögelskador.

En avfuktare håller luftfuktigheten låg

Bland de vanligaste och säkraste åtgärderna för fuktiga krypgrunder är att förse dem med en fast monterad avfuktare som sänker fuktigheten i grunden, och fungerar även i låga temperaturer, en så kallad sorptionsavfuktare. I samband med installationen bör marken i krypgrunden täckas med ett avdunstningsskydd, till exempel kraftig plastfolie, och eventuella ventiler i grundmurarna sätts igen.

Tips

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

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.

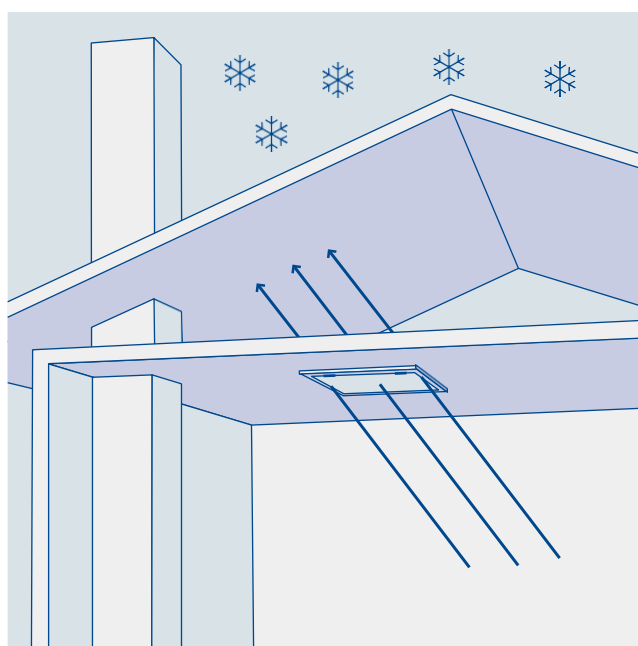
Kondens kan uppstå i välisolerade vindar

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.