

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning – Plus



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Åkarp 4:24	
Fastighetsadress: Källvägen 17	
Postnummer: 232 51	Ort: Åkarp

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2026-06-15	Protokollnummer: 69745666
Temperatur: 16 °C	Väderlek: Växlande
Tekniker: Mats Wahlfrid	
E-post: mats.wahlfrid@anticimex.se	
Kontor: Malmö	
Närvarande: Ägare	

Försäkringsbesiktning Plus



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Huset är byggt tidigt 1900-tal, ev 1902.

En del brister i takläggningen ökar risken för läckage.

Generellt sett betraktas krypgrunder som fuktkänsliga konstruktioner. Några skador i åtkomliga delar som jag kunnat undersöka upptäcktes dock ej.

En del brister i utförande gällande våtrummen ökar risken för skador, några skador kunde jag dock inte hitta eller indikera fram med instrument.

En del brister gällande utförande vid takomläggning ökar risken för otätheter och läckage.

Mikrobiell påväxt finns på underlagstaket inne på vinden, fenomenet är mycket vanligt förekommande i lite äldre hus med självdragsventilation. Se bifogat faktablad.

Fuktuppsug noteras på farstu/entrédel. Oklart varför. En fortsatt teknisk undersökning rekommenderas för att utreda orsak och omfattning av detta.

Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet, samt säkerställa att man förstått innebörden av det som står skrivet. Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderar jag att en besiktningsgenomgång görs, antingen på plats eller på telefon. Kontakta kundtjänst på 040-402000 för mer information, prisuppgifter samt ev bokning.

69745666

Försäkringsbesiktning Plus

Besiktningens graderingar



Inget att notera

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



Mindre brister

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



Risk för skador

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



Fördjupad undersökning rekommenderas

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



Förslag på åtgärder

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



Obesiktigad byggnadsdel

Denna symbol visar att besiktningsteknikern inte har kunnat besiktiga en eller flera byggnadsdelar. Dessa bör besiktigas. Exempel är tak där en säker uppstigningsanordning saknas eller tak som är snötäckta eller hala. Vindar och krypgrunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.

Försäkringsbesiktning Plus



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1909	Fönster: 2- och 3-glasfönster, mestadels isolerglas
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 2-plan	Värmesystem: Vattenburen värme, gaspanna. Luft/luftvärmepump samt elslingor i kök och groventré.
Taktyp, takbeläggning: Halvvalmat tak, råspont, underlagspapp, läkt och betongpannor	Grundkonstruktion: Krypgrund och källare, träbjälklag i båda
Stomme, material: Tegelstomme	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Puts	Garage: Fristående garage/skyddsrum. Betongstomme. Sadeltak täckt med betongpannor, undertak av plastduk.

Övrigt:

Uthus ingår ej i besiktningen

69745666

Försäkringsbesiktning Plus

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Följande upplysningar är lämnade av ägare:

- Man har ägt huset sedan 2010.
- Balkonggolvet/taket ovanför farstu/entrébyggnad läckte. Allt togs upp, och man fick även byta bjälklag samt lägga ny takpapp. Utfört 2013.
- All puts på fasader togs ner, putsades om och målades, utfört ca 2013-2014. Innan dess var huset målat med en för tät färg.
- Hela grunden, inkl entrédelen dränerades om med Isodrän år 2013.
- Våtrummen renoverade av tidigare ca 2010. Det finns ingen dokumentation gällande detta.
- Taket lades om med nya pannor och ny underlagspapp 2001.
- När föregående ägare skulle ta upp ett valv nere i vardagsrummet, inträffade en sättning, vilket man kan se i hallen på plan 2.
- Ev har det varit ett eternittak på huset. När man lade betongpannor ökade vikten på taket. För att inte riskera rörelser i takstolar, spändes stålvarjor mellan dessa.
- Varierande ålder gällande elinstallationer i huset. Ny elcentral är installerad samt ny el i kök. Vad man sett finns det plastisolerade kablar på de ställen man kontrollerat.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

Utvändigt / Sockel



Tunna sprickor förekommer. Det finns en brunn i källartrappan. Tänk på att se över denna regelbundet och rensa vid behov. Stopp i denna kan göra att det rinner in i källaren via dörr vid skyfall.

Utvändigt / Fasad



På farstu/entrédelen noteras det fuktuppsug i både sockel och fasad. För att utreda orsak och omfattning av detta, rekommenderas det att göra en fortsatt teknisk undersökning. Se även insida.



69745666

Försäkringsbesiktning Plus

Utvändigt / Fönster och dörrar



Kitt- och färgsläpp förekommer samt en del lokal/mindre rötskador på äldre fönster. Kontakta bygg/fönsterentreprenör för en fortsatt kontroll av omfattning samt bedömning av åtgärder. Källardörren behövs målas.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Inget att notera.

Utvändigt / Balkong



Tätskiktet består av en takpapp. Den är dold av plattor. Tänk på att göra regelbundna kontroller av avrinning. Delvis inbyggt stuprör ökar risken för läckage speciellt om det är igensatt.



Utvändigt / Tak



Taket har i huvudsak besiktigats frånnockstege och upp mot landgång vid skorstenen.

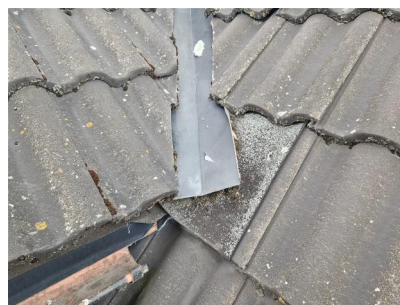
Under de pannor jag lyfte fanns en takpapp som bedöms vara sedan början av 2000-talet. Oklart varför man använt takpapp till vissa detaljer på taket. Bristfälligt utförande gällande plåtbeslagning på skorstenen. Den nedre delen är satt utanpå, dvs fel överlapp där det kan komma in regnvatten. Bristfälligt utförande i framkant. Inget nockskydd.

Underlagspappen är inte renskuren vid rakfot, med risk för att pappen blir skadad av väderslitage och uv-strålning. I en sammantagen bedömning finns det brister i utförande som ökar risken för läckage.



69745666

Försäkringsbesiktning Plus



Utvändigt / Vind



Det noteras även att det finns ingen luftspalt mellan undertak och isolering. Gamla fuktfläckar under fönster. Vid mitt besök hade det varit skyfallsliknande regn på natten innan besöket. Ny plåtbeslagning utanför fönster. Samma fuktkvot på golv under fönster samt på brädor i undertaket, dvs 9-10%. Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i träporerna och den omgivande luften är över c:a 75 %, vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på 17 %. Takstolar har försetts med vajrar, enligt äldre uppgift då man inte ville riskera rörelser i dessa när man lade på betongpannor. Isolera ventilationsrör för att undvika kondensbildning. Oklart om detta är i drift. Enligt äldre uppgifter är detta kopplat till badrum på plan 1. Notera att funktionskontroll av ventilation ej ingår i detta uppdrag.



69745666

Försäkringsbesiktning Plus



Vid kontroll av vinden har fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt uppmätts, dock finns mikrobiell påväxt på underlagstak.

Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 9-10%. Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i träporerna och den omgivande luften är över c:a 75 %, vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på 17 %.

Den upptäckta mikrobiella påväxten på underlagstaket är ett tecken på att vinden har tillförts eller tillförs fukt inifrån bostaden. Observera att besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget.

För att komma tillrätta med detta kan fukttillförseln inifrån bostaden behöva minskas. Det kan göras genom att ventilationen i bostaden förbättras samt att eventuella otätheter i vindsbjälklaget (tak-/väggvinklar, taklucka med mera) tätas. Läs Anticimex faktablad om oppvärmda vindsutrymmen för tips och råd.



Utvändigt / Krypgrund



Man kommer in i delen efter källare/pannrum och in under kök samt begränsat under vardagsrum via luckan i garderoben, hörn sydöst. I dessa delar finns plastfolie utlagd. Man kommer bara åt ett par kvadratmeter i sydöst, låg höjd i resterande delar. Där jag kom åt och gjorde stickprov kunde några rötskador ej noteras i div virke/bjälklag. Mindre insektsangrepp finns, bedöms som ej aktiva, och på de ställen jag kontrollerade var angreppen inte djupa. Fuktkvoten i både dessa delar låg på ca 13% upp till ca 16%. Uteluftsventilerade krypgrunder med bjälklag av organiskt material har ofta fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta kan resultera i mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) och, i värsta fall, rötskador. Mikrobiell lukt kan då spridas till boendemiljön.

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



Resterande grunder är inte åtkomliga. Det rekommenderas att ta upp luckor så att man kan göra dessa grunder åtkomliga för en kompletterande besiktning. Luckor/hål ska vara så pass stora att man utan större besvär kan ta sig in och vidare. Notera dock att det är Inte säkert att grunderna är krypbara pga låg höjd, men man hade åtminstone fått en viss inblick.

Utvändigt / Sidovindar



Det finns inga luckor till dessa. Kompletterande besiktningar rekommenderas under förutsättning att luckor monterats. Dock tveksamt om de är krypbara. Luckor hade dock gjort att man kunnat titta in åtminstone.

69745666

Försäkringsbesiktning Plus

Utvändigt / Garage utvändigt



Byt rötskadad träpanel.



Mycket mossa på takpannor bidrar till att sänka livslängden på dessa. Undertaket består av plastduk. Dessa är relativt vanligt förekommande, men är mera väderkänsliga. Läckage kan ske vid överlappningar i duken. Marken ligger högre upp på baksidan, vilket kan bidra till en onödig fuktbelastning på byggnaden.



Utvändigt / Garage invändigt



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning Plus

Utvändigt / Vind över garage

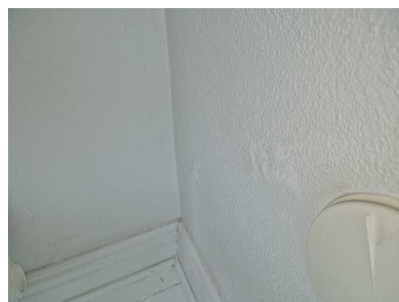


Fuktkvoten i takstolar låg på 11-12%.
Isolering nedtrampad närmast luckan. (betongbjälklag)
Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i träporerna och den omgivande luften är över c:a 75 %, vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på 17 %.

Entréplan / Entréhall/farstu



Fuktpåverkan finns. En fortsatt teknisk undersökning rekommenderas för att utreda orsak och omfattning av fukt. Se även utsida/fasad.



Entréplan / Kapprum



Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Entréplan / Groventré



Inget att notera.

Entréplan / Kök

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

69745666

Försäkringsbesiktning Plus



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.



Kranpipen går att vrida ut över diskbänken.



Fäst diskmaskinens tömningslang med en för ändamålet avsedd bygel eller klammer. Brister eller släpper denna slang finns det risk för vattenläckage.

Entréplan / Matsal



Inget att notera.

Entréplan / Badrum/Wc

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



Bitvis bristfälligt golvfall mot brunnen. Manschetten i brunnen är inte renskuren enligt brunnstillverkarens föreskrifter, bristen kan leda till otätheter in under tätskikt. Brunnen är placerad för nära vägg, minsta godkända avstånd sedan 1995 är 20 cm. Inget skvallerhål till inbyggd wc-cistern, ett ev läckage riskerar upptäckas försent. Infälld eldosa, placerad relativt nära badzonen. Våtrum som inte följer branschregler har en ökad risk för skador samt att ens Villa/hemförsäkring kan påverkas med en nedsatt eller utebliven ersättning vid en ev skada.

Våning 2 / Trappa



Inget att notera.

Våning 2 / Dusch/Toalett

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Försäkringsbesiktning Plus



Manschetten i brunnen är inte renskuren enligt brunttillverkarens föreskrifter, bristen kan leda till otätheter in under tätskikt. En hög sarg vallar in brunnen, dvs ett ev läckage utanför duschzonen riskerar rinna över tröskel och ut i angränsande rum. Rörgenomföringar finns i golv, enligt Säker Vatten är detta inte ett godkänt utförande sedan 2005, detta pga risken för otätheter mellan rör och golv/tätskikt.

Våning 2 / Sovrum nordöst



Inget att notera.

Våning 2 / Klädkammare vid sovrums nordöst



Inget att notera.

Våning 2 / Hall



Innertak lutar. Troligtvis uppstått när man öppnat upp vägg i vardagsrum och innan man satt i balk. Någon speciell svikt upplevs inte.

Våning 2 / Förråd sydöst



Inget att notera.

Våning 2 / Kontor/- arbetsrum söder



Inget att notera.

Våning 2 / Allrum sydväst



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning Plus

Våning 2 / Sovrum nordväst



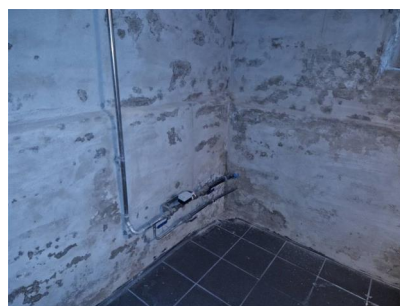
Inget att notera.

Källarplan / Allmänt



Ärg på rörkoppling bakom panna, syntes inget pågående läckage nu. Håll under uppsikt. I övrigt kan man notera tecken på fuktgenomslag på väggar, men även på golv i form av salt/kalkutfällningar. Man ska vara medveten om att även om man dränerar om en äldre källare/hus, kommer det alltid att finnas en naturlig fuktpåverkan. Äldre hus/källare kommer alltid att ha en viss naturlig fuktpåverkan.

Fuktkvoten i åtkomligt bjälklag låg på 12-14%. Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i träporerna och den omgivande luften är över c:a 75 %, vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på 17 %.



Hela huset / Allmänt



En del dörrar och fönster griper.
Golvunderlag på både plan 1 och 2 har ojämnheter.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Mats Wahlfrid
Namn

Malmö
Kontor

2026-06-17
Datum

69745666

Försäkringsbesiktning Plus

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

Anlöppta/Anlöpnings	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.
Dagvattensystem	Ett dagvattensystem med ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör.
Dränering	Dränering ska bestå av dräneringsledning samt ett dränerande material utanför och under grunden. Dräneringen har som funktion att hindra grundvattnet och ytvattnet att komma i kontakt med betongplattan och i förekommande fall även källargrundmuren, se vidare dagvattensystem och källarens utvändiga fuktskydd.
Flytande golv	Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvschivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.
Fuktkvot (FK)	Fuktkvoten beskriver fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% Fk finns det risk för mikrobiell tillväxt.
Fördelningsskåp	Fördelningsskåp för golvvärmslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.
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).
Källarens utvändiga fuktskydd	Källarens utvändiga fuktskydd består normalt av tre delar. Dagvattensystem, dränering samt fuktskydd. Fuktskyddet kan vara en värmeisolering med dränerande funktion eller en fuktspärr i ett vattentätt material.
Läkt (strö- och bärläkt)	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
Lättbetong	Ett byggnadsmaterial i form 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.
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.

69745666

Försäkringsbesiktning Plus

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

Försäkringsbesiktning Plus

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. När säljaren är uppdragsgivare har också köparen samma rätt till protokollet som säljaren, se även under Ansvar och Reklamation.

När säljaren är uppdragsgivare rekommenderar Anticimex köparen att beställa en så kallad besiktningsgenomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningsgenomgång går besiktningsteknikern igenom besiktningsprotokollet med köparen så att denne får samma information som säljaren fått.

Observera att Anticimex ansvar gäller för en fastighetsöverlåtelse. Om köparen i överlåtelsen i sin tur säljer fastigheten kan den aktuella protokoll inte användas och Anticimex har således inte ansvar för besiktningen mot köpare i senare överlåtelser.

Vad besiktningsteknikern gör

Besiktningen innehåller flera moment och resultatet av varje moment noteras i besiktningsprotokollet. Besiktningsuppdraget är slutfört när besiktningsprotokollet har skickats till uppdragsgivaren.

Upplysningar

Om köparen eller säljaren är med vid besiktningen så går Anticimex besiktningstekniker igenom vad som ska göras under besiktningen och ställer frågor om byggnaden. Om teknikern får ta del av handlingar och muntliga upplysningar om byggnaden så antecknas dessa i besiktningsprotokollet.

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar. Uppgifterna som har lämnats är inte en garanti för att inga fel kan förekomma.

Besiktning

Om inte annat särskilt anges i uppdragsbekaäftelsen så besiktigas fastighetens huvudbyggnad och i förekommande fall även garage/-carport. Besiktningsteknikern besiktigar tillgängliga utrymmen som kan nås genom anvisade dörrar, inspektionsluckor och liknande. Fönster och dörrars öppning- och stängningsfunktion kontrolleras stickprovsmässigt. Utvändiga ytor som fasader och tak besiktigas också. Fasader besiktigas från marken och tak besiktigas från marken eller från uppställd, säkrad och godkänd stege mot takfot eller i de fall det är möjligt på ett säkert sätt från takstege. Besiktningen är huvudsakligen en okulär besiktning där byggnadens skick och funktion kontrolleras. Med okulär besiktning menas det man kan se och känna utan ingrepp i byggnaden.

Fuktindikering

Förutom den okulära besiktningen utför besiktningsteknikern fuktindikering på något eller några ställen i våtrummen för i möjligaste mån upptäcka vattenskador. I besiktningsprotokollet framgår det vilket utslag fuktindikatorn visar. Ibland är det inte möjligt att göra en fuktindikering som visar ett relevant resultat. I sådana fall framgår detta i besiktningsprotokollet. Det är viktigt att veta att en fuktindikering inte är jämförbar med en mer ingående fuktmätning.

Kontroll av konstruktion

Besiktningen innehåller också en kontroll av konstruktion i syfte att upptäcka fukt- och 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.

69745666

Försäkringsbesiktning Plus

Har byggnaden platta på mark utan uppreglade eller flytande golv görs normalt minst två kontroller av väggsyllarna. 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

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, altaner, uterum, 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.

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 besiktningstekniker 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

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

Försäkringsbesiktning Plus

faktureras uppdragsgivaren för besiktningen efter gällande prislista. Om en kompletterande besiktning eller en ombesiktning ut förs 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-försäkring inte tecknas och försäljning inte fullföljs ansvarar Anticimex för innehållet i besiktningsprotokollet i enlighet med villkor som levereras separat i samband med fakturering av uppdraget, och under förutsättning att besiktningsuppdraget betalats. För villkor se även www.anticimex.se "Anticimex Överlåtelsebesiktning Nivå 2".

Reklamationer

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

Besiktningsprotokoll och tecknande av försäkring

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

Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

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

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

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

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

Mer information om hur vi behandlar dina personuppgifter, dina rättigheter enligt dataskyddsförordningen och hur du utövar dem finner du på anticimex.se/integritetspolicy. Om du önskar kontakta oss med anledning av vår hantering av dina personuppgifter, ställa frågor eller lämna klagomål är du välkommen att kontakta oss på 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).

Försäkringsbesiktning Plus

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

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.