

# Besiktningssprotokoll

Försäkringsbesiktning för Anticimex Säljarsförsäkrat



## Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Boden 1:94	
Fastighetsadress: Kuskvägen 18	
Postnummer: 961 74	Ort: Boden

## Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2026-06-09	Protokollnummer: 69755392
Temperatur: 18 °C	Väderlek: Klart
Tekniker: Mia Heikkilä	
E-post: Mia.Heikkilae@anticimex.se	
Kontor: Piteå	
Närvarande: Ombud till säljare	

## Försäkringsbesiktning



### Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Det här huset är byggt 1954 och är i förväntat skick. En del renovering och underhållsbehov förekommer, vilket man får räkna med i äldre hus.

Utvändigt rekommenderar jag en översyn av yttertak på huset och garaget då enstaka spikar sticker upp. Delar av träpanel och balkongdörr är i behov av varierad målningsbehov. Äldre fönster är löpande underhållna och är i bevarat skick.

Sprickor finns på tegelfasad men bedöms inte ha orsakat några bakomliggande skador men jag rekommenderar tätning för att minska risk för större sprickbildning.

Husgrunden är dränerad 1992 och har uppnått sin tekniska livslängd. Runt huset finns större träd, brukar och blombänkar, vilket jag rekommenderar att man ser över och minskar för att minska belastning närmast huset och mot grunden. I källaren finns äldre påreglade väggar i flera rum och förhöjda fuktvärden uppmättes och avvikande lukt känns i vägg/golvinkel. Jag rekommenderar därav att man öppnat upp och avlägsnar träpanel längst ner mot betongsula för att få en bättre luftflöde alt nyttja fuksäkra material vid framtida renoveringar. Kontakt med fackman rekommenderas vid osäkerhet.

I källaren noterades brister med elinstallationer. Flera jordade eluttag har inte kontakt med jord. Rekommenderar kontakt med behörig elektriker för felsökning och åtgärdsförslag.

I källaren har man gjort stambyte i större delar och bytt avloppsledning och golvbrunnar i dusch/relax och tvättstuga. Våtutrymmet på övervåningen är äldre, från byggår och går att nyttja varsamt och under uppsikt men man bör räkna med renovering inom kort.

Har man som ansvarig för fastigheten inte deltagit vid besiktningen och har frågor eller vill ha en genomgång av protokollet rekommenderar jag att en besiktningsgenomgång görs. Kontakta kundtjänst på 0911-278920 för att boka tid för en större genomgång. Vid enstaka frågor kan man ringa mig på 0705902008. Svarar jag inte så lämna meddelande på sms så ringer jag upp så fort jag kan //Mia

69755392

# Försäkringsbesiktning

## Besiktningens graderingar



### Inget att notera

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



### Mindre brister

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



### Risk för skador

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



### Fördjupad undersökning rekommenderas

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



### Förslag på åtgärder

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



### Obesiktigad byggnadsdel

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

## Försäkringsbesiktning



### Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1954	Fönster: Kopplade 1+1 fönster ett 3 glas fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdug
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan med källare	Värmesystem: - Fjärrvärme med radiatorer - Braskamin
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, plåt Konstruktion: Plåt-läkt-papp-underlagstak mot råspont-takstolar.	Grundkonstruktion: Källare med betongsula Konstruktion golv: Matkällare, passage och tvättstuga: Betongsula-klinker. Wc, relax, dusch, bastu: Målad betongsula. Sovrum: Betongsula-plast-golvåsar-spånskiva-ytskikt golv.
Stomme, material: Timmer/betong Konstruktion väggar: Påreglade väggar finns i större delar av källaren. Sovrum: Betongvägg-mineralullsisolering-reglar-träpanel. Tvättstuga, passage, relax, dusch/bastu: Betongväggar-träreglar-panel.	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Mexi tegel och träpanel	Garage: Vidbyggt kallgarage med betongplatta på mark Plåt på sadeltak och träpanel och mexi tegel.

Övrigt:

69755392

## Försäkringsbesiktning

---

(Övriga byggnader ingår inte i dagens kontroll)

# Försäkringsbesiktning

## Besiktningens utlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Muntliga upplysningar av ombud till säljare. Säljare har ägt huset sedan höst/vinter 2025. Alla renoveringar är utförda i egen regi om inget annat nämns av f.d. husägare.

1975 Tegelfasad monterades på timmerstomme. Sprickor finns och har uppkommit i olika omgångar. På framsidan har sprickan uppstått efter att man har byggt garaget.

1992 Gjorde man om dräneringen kring huset. Platonmatta nyttjad.

1998 Nytt golv i sovrum i källaren pga. tidigare vattenskada. Åtgärdat via försäkringsbolag och entreprenör.

2000 Ett tre glas fönster på övervåning.

ca 2008-2010

- Målat äldre yttertak och träpanel.

- Tilläggsisolerat vind och tog bort gamla isoleringen före. Har även tilläggsisolerat några innerväggar på övervåningen.

Luckan från insidan av huset nyttjas inte till vinden, finns isolering på. Monterat in en ventil i vinden.

- Tätat fönster och renoverat dem löpande.

- Renoverat köken. Passa även på att isolera väggar.

- Löpande gjort ytskiktets renovering, t ex målat väggar, tak, monterat nya parkett i vissa rum, slipat enstaka golv etc.

- Wc på entréplan renoverad.

2013 Skador uppstod i avloppledningar. Större delar av avlopp byttes ut i källaren. Klinker monterades i hallen, matkällare och tvättstugan.

Skador, brister och övriga muntliga upplysningar

- Brukar skotta taken i förebyggande syfte och även balkongen om de kommer mycket snö.

- Stöttat upp garagetaket invändigt med balk då man för flertal år sedan upplevde att taket svikta lätt.

- Äldre tak, enstaka spikar sticker upp.

- Rötskador har uppstått i räcket på balkongen.

- Väggpålar är inte utbytta i tidigare renoveringar i källaren.

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

#### Utvändigt / Markförhållanden



Växter och större träd finns i nära anslutning till huset.

När det finns träd, rabatter och växter nära byggnaden finns risk att fukt stannar kvar i väggarna. Detta kan i sin tur orsaka invändiga fuktskador. Växternas rötter kan också skada grundmuren och sätta dräneringsledningen ur funktion.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.



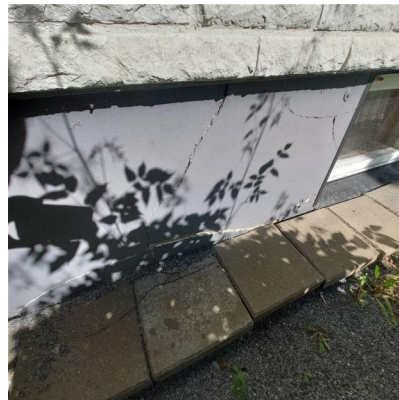
## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Sockel



Flera större sprickor finns på sockelskivor.

Bedöms inte vara några större bakomliggande skador.



### Utvändigt / Fasad



Fleral sprickor finns i tegelfasaden.

Detta kan leda till fukt- och frysskador i konstruktionen.

Rekommenderar tätning av sprickor som uppstått.

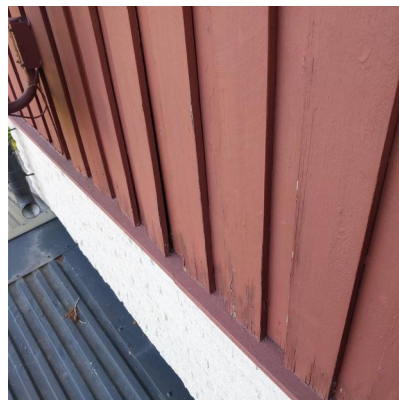


## Försäkringsbesiktning



Delar av fasadpanelen är i behov av målning/underhåll då torrsprickor och färgsläpp förekommer.

För att öka livslängden på fasadbeklädnaden rekommenderas målning och underhåll. I samband med ommålning rekommenderas att de rötskadade panelbrädorna byts ut.



---

### Utvändigt / Dörrar



Balkongdörr har torrsprickor och färgsläpp.

För att öka livslängden på balkongdörr rekommenderas målning och underhåll.



---

### Utvändigt / Fönster



Mindre spricka finns i fönster- och balkongdörrens fönster i sovrum 3 uppe.

Kontakt med glasmästare rekommenderas för åtgärdsförslag.



Lite torrsprickor finns på enstaka fönster.

## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Inget att notera.

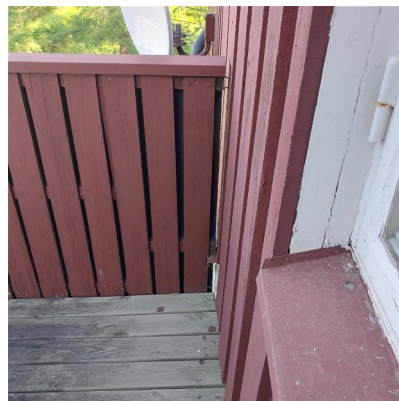
### Utvändigt / Balkong



Balkongen har brister, renoveringsbehov förekommer.

- Balkongen lutar. Räcket har släppt från väggen.
- Mindre rötskador kring räcket.
- Målning och underhållsbehov förekommer på träkonstruktioner kring balkong.

Renovering av balkong rekommenderas. Kontakt med snickare för bedömning av omfattning.



### Utvändigt / Tak



Tak kontrollerad från marken och från takstege.

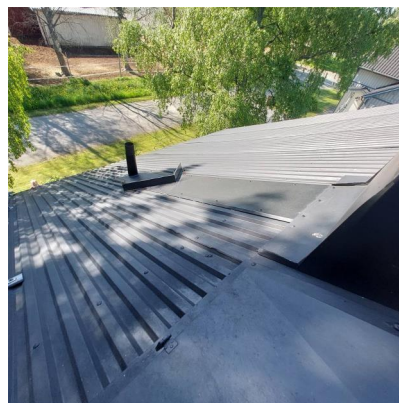
- Yttertaket är äldre spikat plåttak. Enstaka spik sticker upp.

Eftersom husets taktäckning är äldre har det ett minskat motstånd mot vatteninträngning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på träläkt och vidare ner i underliggande konstruktioner.

Genomgång och tätning av spikar rekommenderas på taket.



## Försäkringsbesiktning



### Utvändigt / Vind



Vinden är begränsad kontrollerad då landgång saknas. Murstock och f.d. expaionskärl blockerar så man inte man krypa in.

Mindre missfärgningar syns i vinden. Torrt vid kontroll.



Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes.

Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 9 %.

#### Gränsvärden

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 %.

## Försäkringsbesiktning

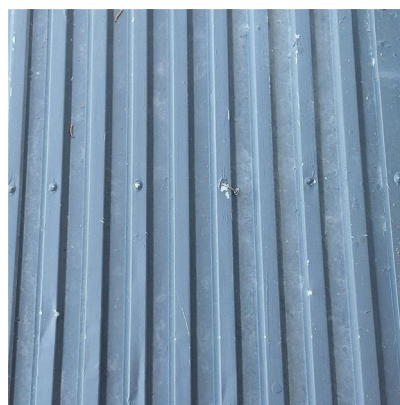
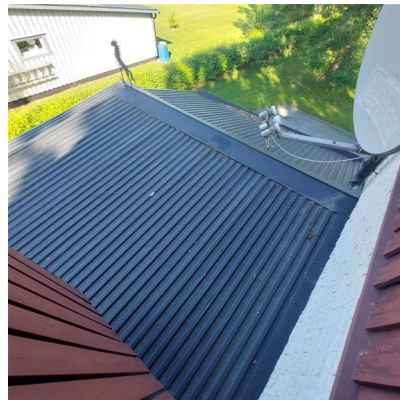
### Utvändigt / Garage utvändigt



Yttertaket är äldre. Otätheter finns.

Eftersom husets taktäckning är äldre har det ett minskat motstånd mot vatteninträngning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på träläkt och vidare ner i underliggande konstruktioner.

Genomgång och tätning av yttertak rekommenderas.



### Utvändigt / Garage invändigt



Äldre kallgarage. Slitage förekommer på ytskikt.

- Tak bågna lätt. Man har stöttat upp med takmonterad balk.
- Grogjuten betongsula.
- Golvbrunn saknas.

69755392

## Försäkringsbesiktning

---

### Entréplan / Allmänt hela huset



- Golvknarr förekommer.



Jordfelsbrytare finns ej.

Det finns inget krav att hus byggda före år 2000 ska ha jordfelsbrytare. Jordfelsbrytaren minskar dock risken för personskador och brand orsakade av elanläggningen.

### Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

### Entréplan / Allrum

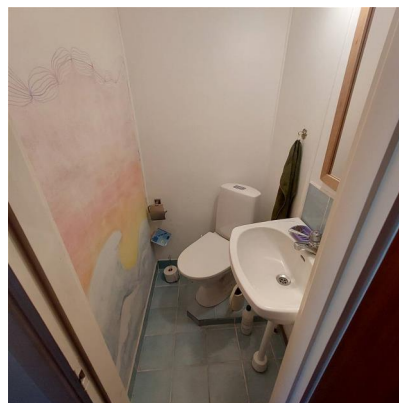


Inget att notera.

### Entréplan / Toalett



Inget att notera.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

## Försäkringsbesiktning

---

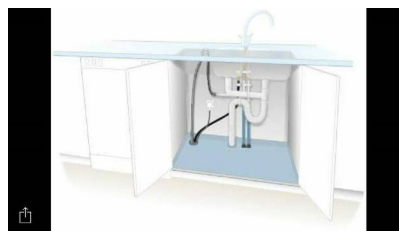
### Entréplan / Kök



Fuktskydd saknas under vitvaror och i diskbänksskåpet.

Utan fuktskydd är det svårt att upptäcka läckage.

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

---

### Entréplan / Trappa upp



Spaljé saknas.

---

### Övre plan / Passage/kontor



Inget att notera.

---

### Övre plan / Klädkammare



Inget att notera.

---

### Övre plan / Sovrum 1



Inget att notera.

---

### Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.

## Försäkringsbesiktning

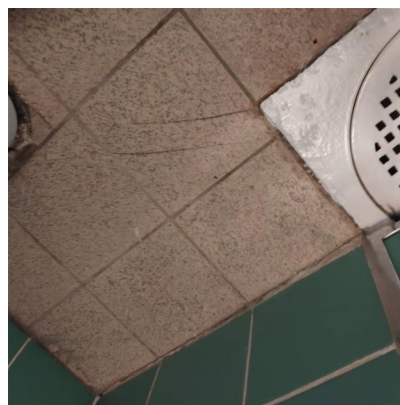
### Övre plan / Badrum/Wc med badkar



Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt. Från byggår.

-Äldre tätskikt alt. saknas mot delar av målade väggar.

Eftersom funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet ska vara vattentätt, kan vara nedsatt finns en ökad risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd.



Gjutjärnsbrunnen är rostangripen.

Det finns risk att golvbrunnen rostar sönder med fuktskador som följd.



Rör genomföring finns i golv.

Rör genomföringar i golvet medför en ökad risk för att vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner och orsakar fuktskador. Vid uppbyggnaden av utrymmet var detta tillåtet och utförandet anses därför vara fackmässigt utfört. I dagens branschregler är detta inte längre tillåtet.



Heltäckningsmatta finns på golvet, svårt att se golvet fullt ut.

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

## Försäkringsbesiktning

### Övre plan / Sovrum 3

✓ Inget att notera.

### Övre plan / Litet förråd

✓ Inget att notera.

### Källarplan / Allmänt källare

⚠ Utvändigt fuktskydd är äldre.

Eftersom källarens utvändiga fuktskydd (dagvattensystem, dräneringssystem samt källarytterväggarnas utvändiga fuktskydd) är äldre, så kan systemet ha nedsatt funktion. Detta ökar risken för invändiga fuktskador i källaren.

⚠ Avvikande lukt känns vid inträdet till källaren och kring vägg/golvvinklar mot träpaneler i källaren. Vid kontroll av väggkonstruktion uppmättes fuktvärden över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt.

Källargrundmurar med påreglade isolerade ytterväggar finns i flera rum. Denna konstruktion får ofta skador på grund av naturlig fuktvandring.

Gränsvärde:

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 %.

Mät punkt 1 i vägg i sovrummet uppmättes relativa fuktigheten till 63% vid 18 grader.

Mät punkt 2 i vägg i relax uppmättes relativa fuktigheten till 75% vid 16 grader.

Mät punkt 3 i vägg i passage uppmättes relativa fuktigheten till 83% vid 14 grader.

Jag rekommenderar att man öppnar upp täta ytskikt mot betongväggar som ligger närmast golvet för att kunna kontrollera om t ex äldre fuktskador finns på väggpanel och för att öppna upp så värme/luft kan komma in bakom panelen (luftspalt).


Vid framtida renoveringar, nyttjar fuktsäkra material. Kontakt med fackman rekommenderar vid osäkerhet.




## Försäkringsbesiktning

---


### Källarplan / Trappa ner

 Inget att notera.


### Källarplan / Passage

 Inget att notera.

### Källarplan / Matkällare

 Lite puts och färgsläpp finns mot väggar. Torrt vid kontroll.  
Bedöms inte påverka utrymmet i någon större omfattning.

### Källarplan / Tvättstuga

 Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades felkoppling i flera eluttag i tvättstugan.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.



69755392

## Försäkringsbesiktning

- ✓ Inget att notera i övrigt i tvättstugan.

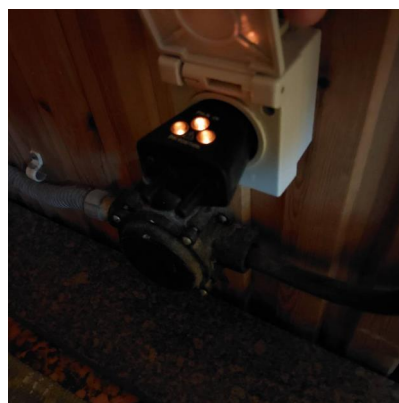


Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

---

### Källarplan / Dusch/relax och teknikrum

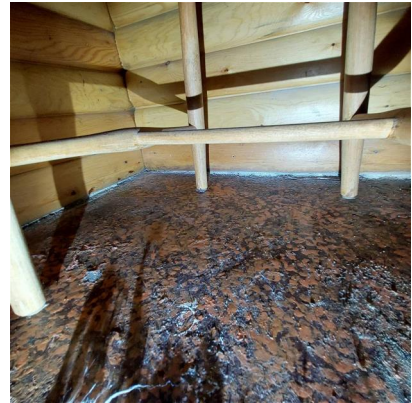
- 🔍 Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades felkoppling.  
Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.



- ✎ Putssläpp finns längst med väggar i relaxavdelningen bakom panelen.



## Försäkringsbesiktning



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

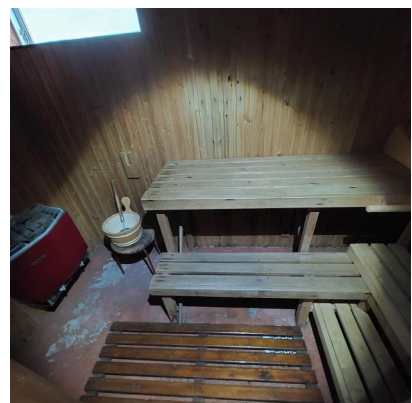
---

### Källarplan / Bastu



Puts och färsläpp på golvet.

Lite missfärgad panel längst med nedre panelvägg.



Gjutjärnsbrunnen är rostangripen.

## Försäkringsbesiktning

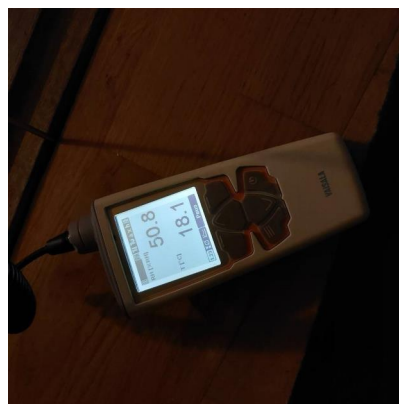
### Källarplan / Sovrum



Uppreglat golv med plast mot betongplatta. Vid kontroll av golvkonstruktion uppmättes inga förhöjda fuktvärden och normal lukt känns kring golvspringor.

Relativa fuktigheten uppmättes till 51-53% vid 18 grader kring trösklar mot relax och wc.

Om trädetaljer är i kontakt med betongplatta riskerar på grund av naturlig fuktpåverkan att drabbas av fuktskador. Dock syns en plast mot betongplattan, som ska fuktsäkra konstruktionen.



- Jordade och ojordade eluttag finns i samma rum. Jordat eluttag har inte kontakt med jord.

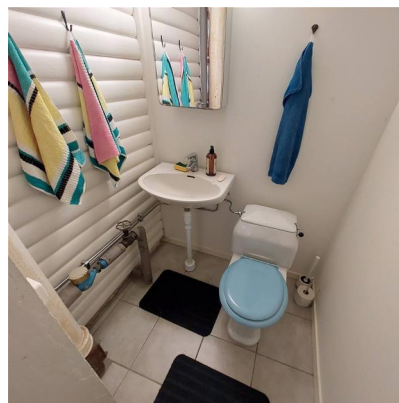
När man blandar jordade och ojordade eluttag i samma rum finns det en ökad risk för personsador.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.

### Källarplan / Toalett



Inget att notera.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

## Försäkringsbesiktning

---

Med vänliga hälsningar  
Anticimex

Mia Heikkilä  
Namn

Piteå  
Kontor

2026-06-11  
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. Kaker och klinker fungerar som ytskikt i våtrum och tätskiktet finns under plattorna. Det går därför inte att göra en bedömning av skicket och tätheten hos materialet eller om det saknas tätskikt. Det är viktigt att tätskiktet är rätt monterat. Utföranden som inte är fackmässigt utfört drabbas ofta av skador.

### Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

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

69755392

## Försäkringsbesiktning

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

# Försäkringsbesiktning

## Besiktningens omfattning

### Syfte

Försäkringsbesiktningen har till syfte att avgöra om och till vilken omfattning 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 aktuell 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. Besiktningssuppletet 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 vattenskadorna. I besiktningsprotokollet framgår det vilket utslag fuktindikatorn visar. Ibland är det inte möjligt att göra en fuktindikering som visar ett relevant resultat. I sådana fall framgår detta i besiktningsprotokollet. Det är viktigt att veta att en fuktindikering inte är jämförbar med en mer ingående fuktmätning.

### Kontroll av konstruktion

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

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

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

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

### 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.

## 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 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

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](https://anticimex.se/integritetspolicy). Om du önskar kontakta oss med anledning av vår hantering av dina personuppgifter, ställa frågor eller lämna klagomål är du välkommen att kontakta oss på [gdpr@anticimex.se](mailto:gdpr@anticimex.se), ringa till vår kundtjänst eller använda någon av de andra kontaktvägarna listade i vår integritetspolicy. Om du anser att vi behandlat dina uppgifter i strid med dataskyddsförordningen har du även rätt att inge klagomål till Integritetsskyddsmyndigheten (IMY).

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

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

## Invändigt

### Installationer

Värmepump.....	15	Avloppsledningar.....	25
Luft/luft värmepump.....	10	äldre plast (pvc).	
Varmvattenberedare.....	15	Före mitten 70-tal	
och expansionskärl		Avloppsledningar.....	40
Varm- och kallvatten.....	50	modernare plast (pvc). Efter	
ledning (stambyte)		mitten 70-tal	
Elcentral och kablar etc.....	45	Avloppsledningar, gjutjärn..	50
Golvvärme, el.....	20	Värmeledningar, stål	-
Golvvärme, vatten.....	30	Anges ej. den tekniska livslängden	
		påverkas av syre i vattnet	

### Våtutrymmen

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

### Vitvaror

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

## Tips!

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

## Utvändigt

### Tak

Papp, fuktisolering tjära på.....	20	Korrugerad takplåt med.....	35
lågglutande takkonstruktion		underlagspapp	
Gummiduk på lågglutande.....	30	Band/skivtäckt plåt.....	40
takkonstruktion		Plåt detaljer t.ex. runt skor-	35
Underlagspapp under.....	30	sten, rännalar, ventilation etc.	
takpannor		Asbestcementskivor/eter-	35
Tegel och betongpannor.....	40	nitskivor (riskavfall)	
Hängrännor och stuprör.....	25	Skorsten, murad.....	40
Enklare plåttak monterade.....	20	Skorsten, plåt/stål.....	25
med skruv, spik el klippis			

### Fasad

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

### Fönster / Dörrar

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

### Dränering källaryttvägg

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

## Har du frågor?

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