

Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

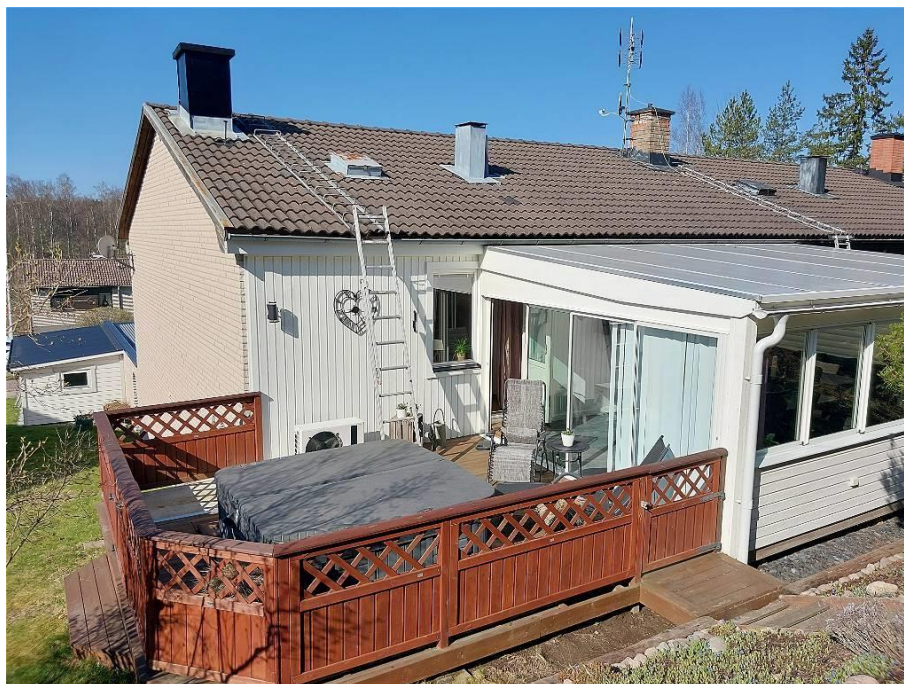
| | |
|-------------------------------------|------------------|
| Fastighetsbeteckning: Vagelö 3:4 | |
| Fastighetsadress: Örtagsvägen 14 | |
| Postnummer: 612 94 | Ort: Finspång |

Anticimex uppgifter

| | |
|----------------------------------------|------------------------------|
| Besiktningdatum: 2026-04-16 | Protokollnummer: 69651781 |
| Temperatur: 6 °C | Väderlek: Sol |
| Tekniker: Elin Arvidsson | |
| E-post: Elin.Arvidsson@anticimex.se | |
| Kontor: Norrköping | |
| Närvarande: Fastighetsägare | |



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Ett soutteränghus från 1971 som har genomgått renoveringar genom åren och upplevs som väl omhändertaget. 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.

Grundkonstruktionen i huset är souterrängkällare med betongplatta på mark och man bör vara medveten om att det alltid kommer att finnas naturlig fukt under huset och även till viss del upp i väggarna. Av denna anledning är det lämpligt att undvika täta ytskikt och organiska material mot golv och väggar i källaren.

Yttertakets är sedan byggåret och dess tekniska livslängd har löpt ut. För att minska risken för inläckage bör man planera för omläggning av taket i framtiden.

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 rekommenderas att en besiktningsgenomgång görs.

Vid frågor eller för genomgång av protokollet som köpare via telefon eller på plats vänligen kontakta Anticimex kundservice via mail: kundservice.ostergotland@anticimex.se eller telefon: 013-495 73 40. Har du som köpare/spekulant någon enstaka fråga på det som står i protokollet kan du kontakta mig via mail.

/Elin Arvidsson, Anticimex
elin.arvidsson@anticimex.se

69651781



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 inspektionssluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

| | |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Byggnadsår: 1971 | Fönster: 2-glas kopplade fönster |
| Ombyggnad/Tillbyggnad: | Ventilation: Självdug |
| Hustyp, antal våningar: Radhus, 2-plan i souterräng | Värmesystem: Elpanna med vattenburen värme, luft/vattenvärmepump |
| Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, betongpannor | Grundkonstruktion: Souterräng |
| Stomme, material: Betong/trä | Terrängförhållanden: Sluttningstomt |
| Fasad: Tegel och träpanel | Garage: Fristående garage och förråd |

Övrigt:

Endast huvudbyggnad/bostadshus och tillhörande garage ingick i besiktningsuppdraget, eventuellt övriga byggnader på tomten omfattas ej.

Huset var möblerat vid besiktningen.

69651781



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Nedan upplysningar är lämnade muntligen av fastighetsägare som ägt huset sedan 1988:

- Nytt expansionskärl (i pannrum) från 2026.
- Nya altan/balkongräcken 2024.
- Ny plåt runt skorsten 2023.
- Tvätt av tak utfördes ca 2022.
- Ny dränering 2017.
- Uterum byggdes 2017, luft/luftvärmepump finns där.
- Ny altandörr i sovrum i samband med att uterummet byggdes till. Altandörr i det andra sovrummet går inte öppna helt pga uterummets konstruktion.
- Luft/vattenvärmepump installerades 2016.
- Kök renoverades 2014, ny köksblandare 2026.
- Badrum på övre plan renoverat 2012, ny blandare 2025, golvvärme (el) finns.
- Radonsug finns installerad.
- Eldstad finns i vardagsrum.
- Tvättstuga med duschkabin finns på bottenplan.
- Altandörr i vardagsrum trasig i gångjärn, används inte.
- Solfångare har funnits på taket tidigare.

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

Utvändigt / Markförhållanden



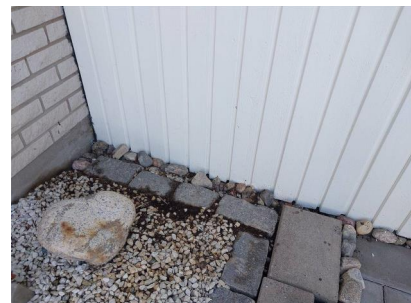
Inget att notera.

Utvändigt / Sockel



Avståndet mellan fasadbeklädnaden och marken är delvis inte tillräckligt.

Då fasadbeklädnaden avslutas nära mark finns risk för att fukt från marken sugas upp i fasadpanelens nederkant. Detta kan orsaka fuktrelaterade skador i fasadbeklädnaden och bakomliggande konstruktioner.



Delar av sockeln är obesiktad då altan/uterum döljer den bakomliggande konstruktionen.

69651781

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fasad



Sprickor finns i tegelfasaden.

Detta kan leda till fukt- och frysskador i konstruktionen. För lämpliga åtgärder efter behov rekommenderas kontakt med fackman.



Utvändigt / Dörrar



Gångjärn på altandörr vid vardagsrum är trasigt/saknas.

Se "Insamling av upplysningar och handlingar".



Utvändigt / Fönster



Inget att notera.

Utvändigt / Uterum



Enklare underhållsbehov noterades på uterummets fasad på baksidan/mot granne.

Det rekommenderas att genomföra tvätt/målning.



69651781




Försäkringsbesiktning


Infästningar vid taket har rest sig, dessa bör ses över och åtgärdas efter behov för att minska risken för otätheter och medföljande risk för inläckage.




Utvändigt / Altan

 Inget att notera.

Utvändigt / Balkong

 Inget att notera.

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör

 Hängrännor är skräpfyllda.

Eftersom hängrännor är fulla med skräp finns risk för fuktskador på fasad och sockel då vatten kan svämma över. För att förhindra översvämning rekommenderas kontinuerlig rensning av hängrännor.

Utvändigt / Tak

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



Försäkringsbesiktning



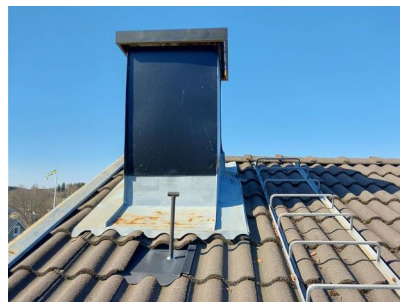
Takpannor med underlagstak av träfiberskivor.

Med denna konstruktion är det extra viktigt att takpannorna är hela. Eftersom underlagstaket inte har en papp kan regn och snö som tränger in genom otätheter leda till fuktskador i underliggande konstruktion.

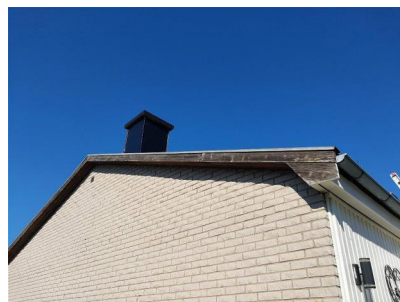
Yttertaket är äldre och noterades med åldersrelaterat slitage, mindre skador finna på vissa takpannor och äldre plåtdetaljer har rostangrepp.

Takpannor, plåtdetaljer och underlagstak har en begränsad livslängd. 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.

Mindre mosspåväxt finns på takpannor, vilket rekommenderas att ta bort.



Mindre rötskador noterades på vindskivor och trädetaljer är i behov av målning/underhåll.



Skorsten saknar huv.

Väderskydd kan monteras för att skydda mot nederbörd som annars kan orsaka fuktskador och frostsprängning i skorstenen/murstocken.



69651781



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Vind



Underlagstaket har fuktfläckar. Missfärgningar/fuktpåverkan noterades intill murstock samt på takstol där underlagstaket är bytt (enl upplysning där solpanel tidigare fanns).

Fuktfläckar kan bero på olika saker, och kan vara ett tecken på en tidigare eller ett pågående läckage. För att bedöma orsak och omfattning rekommenderas en fördjupad undersökning.

Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.



Vinden är tilläggsisolerad.

Eftersom vindsbjälklaget tilläggsisolerats så kommer klimatet på vindsutrymmet att ändras, främst vintertid. Detta i sin tur kan leda till uppfuktning av underlagstakets insida vilket kan resultera i mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer).

Isolering är bristfällig/saknas i enstaka fack, vilket bör återställas/åtgärdas.



Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt. Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till omkring 9 %. Det finns risk för mikrobiell tillväxt om fuktkvoten i gran/furu överstiger 17 %.

69651781



Försäkringsbesiktning

Souterrängplan / Allmänt



Grundläggningen består av en souterrängkällare med betongplatta på mark utan underliggande isolering och med ytskikt dikt an betongen i flera utrymmen.

Flytande golvkonstruktion och eventuella väggsyllar riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan om fuktskyddet är bristfälligt utfört alternativt saknas. Fuktvandring kan ske från marken genom betongen till organiskt material genom så kallad kapillärsugning och diffusion, vilket kan leda till skador med lukt av mikrobiell karaktär. Om väggsyllarna är tryckimpregnerade kan även en kemisk lukt förekomma.

Limmad plastmatta förekommer på betongplattan.

På grund av naturlig fuktpåverkan från mark riskerar plastmattan att släppa från underlaget. Mattan och limmet kan också avge en kemisk lukt som sprids till boendemiljön.

Trädetaljer i kontakt med betonggolvet och källarvägg.

Trädetaljer (trösklar, innervägg samt hyllor mm) kan via kapillärkraft bli fuktiga vilket kan leda till fuktskador. Vid misstanke om detta bör dessa delar bytas ut.

Vid kontroll av konstruktion uppmättes fuktvärden under kritisk nivå för mikrobiell tillväxt. Fuktkvoten uppmättes till 8 % i innerväggsregel vid förråd 2.

Souterrängplan / Entréhall



Inget övrigt att notera.

Souterrängplan / Sovrum 1



Inget övrigt att notera.

Souterrängplan / Sovrum 2



Inget övrigt att notera.

69651781



Försäkringsbesiktning

Souterrängplan / Hall / Trappa

✓ Inget övrigt att notera.

Souterrängplan / Toalett

✓ Inget att notera.

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Souterrängplan / Inre hall

✎ Säkringshuvar saknas i elcentralen, vilket rekommenderas att montera.

Jordfelsbrytare finns installerad vid elcentralen.



Souterrängplan / Tvättstuga med duschkabin

✎ Äldre typ av gjutjärnsbrunn noterades med rostangrepp.

Fuktindikering i utrymmet är inte relevant att utföra eftersom höga indikationer på oisolerad betongplatta under marknivå är att förvänta.

✓ Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Souterrängplan / Förråd 1

✓ Inget att notera.

69651781



Försäkringsbesiktning

Souterrängplan / Pannrum



Äldre typ av gjutjärnsbrunn noterades med rostangrepp.

Avstängningsventil av delvis av äldre modell.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Dock saknas hölje vid eluttag, vilket bör monteras.



Souterrängplan / Förråd 2



Inget övrigt att notera.

Souterrängplan / Förråd 3



Inget övrigt att notera.

Övre plan / Hall



Inget att notera.

Övre plan / Kök



Fuktskydd saknas under kyl/frys. Mindre skada/fuktpåverkan noterades på hyllplan under kyl.

Utan fuktskydd är det svårt att upptäcka läckage. Vatten kan då tränga in i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador. För att upptäcka eventuella läckage, installera fuktskydd.



69651781



Försäkringsbesiktning

Fuktskydd saknas i diskbänkskåp, dock finns uppvikt golvmatta i utrymmet.

För att enklare upptäcka eventuella läckage rekommenderas att installera fuktskydd i diskbänkskåpet.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Övre plan / Vardagsrum



Golvknarr förekommer och åldersrelaterat slitage noterades på parkettgolv.

Övre plan / Sovrum 1



Inget att notera.

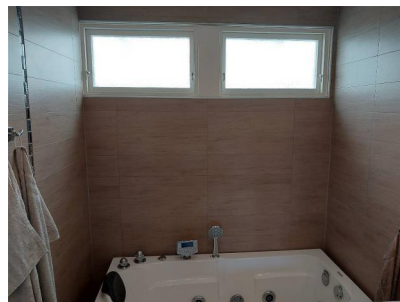
Övre plan / Badrum/Wc



Fönster är olämpligt placerat intill plats för bad/dusch.

För att minska risken för fuktskador på fönster och väggkonstruktion rekommenderas att man skyddar fönstret mot vattenbegjutning.

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



69651781

Försäkringsbesiktning

Ventilationen fungerar bristfälligt/luften upplevs som instängd i utrymmet.

Bristen kan innebära att fukt inte ventileras bort från bostaden. Detta riskerar att skada husets konstruktioner och kan leda till försämrad inomhusmiljö. Observera att besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget. Det rekommenderas kontakt med ventilationsentreprenör för vidare kontroll och lämpliga åtgärder efter behov. Generellt rekommenderas mekanisk frånluft med kontinuerlig drift i husets våtrum samt friskluftsintag i samtliga sovrum och sällskapsutrymmen.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Övre plan / Sovrum 2



Altandörr går inte att öppna helt. Se "Insamling av upplysningar och handlingar".



69651781



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Enklare byggnad- Garage (ej uppvärmt)

| | |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Byggnadsår: 1971 | Fönster: 2-glas kopplade fönster |
| Ombyggnad/Tillbyggnad: 1988 | Ventilation: Finns ej |
| Hustyp, antal våningar: Garage, 1-plan | Värmesystem: Ej uppvärmt |
| Taktyp, takbeläggning: Låglutande tak, korrugerad plåt | Grundkonstruktion: Betongplatta på mark |
| Stomme, material: Betong/trä | Terrängförhållanden: Trädgårdstomt |
| Fasad: Tegel och träpanel | Garage: Fristående garage |

Övrigt:

69651781



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

- Garaget byggdes ut 1988.
- Nymålat samt ny panel på långsidan 2025.
- Förrådet på utsidan av garaget byggdes 2018.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

Utvändigt / Sockel



Inget att notera.

Utvändigt / Fasad



Inget att notera.

Utvändigt / Fönster



Inget att notera.

Utvändigt / Dörrar



Tröskelbleck saknas under dörr. Otätheter under garagedörrar noterades.

Avsaknad av tröskelbleck medför att det finns risk för att vatten kan rinna in och orsaka fuktskador på tröskel och/eller i kringliggande vägg och bjälklag.

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Inget att notera.

69651781



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak



Inget att notera.

Garage / Invändigt



Det finns inte någon golvbrunn i garaget vilket bör beaktas om bil ska parkeras här.

Ventilation saknas i utrymmet.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Elin Arvidsson
Namn

Norrköping
Kontor

2026-04-20
Datum

69651781



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. |
| 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 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. |
| Fördelningsskåp | Fördelningsskåp för golvvärmeslingor 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 forma av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringssegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon. |
| 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. |

69651781



Försäkringsbesiktning

| | |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Platta på mark | Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Inngolv ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan. |
| 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. |

69651781



Försäkringsbesiktning

Besiktningens omfattning

Syfte

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

Vem har rätt till 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 aktuell protokoll inte användas och Anticimex har således inte ansvar för besiktningen mot köpare i senare överlåtelser. Detta protokoll kan endast användas i fastighetsaffär förmedlad av Fastighetsbyrån.

Vad besiktningsteknikern gör

Besiktningen innehåller flera moment och resultatet av varje moment noteras i 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 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 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 väggstyllarna.

69651781



Försäkringsbesiktning

Har byggnaden kryp- eller torpargrund med bottenbjälklag av organiskt material görs normalt kontroll av syll underifrån. I vissa fall kan det bli nödvändigt att uppdragsgivaren tar upp en lucka eller utför någon motsvarande åtgärd för att möjliggöra relevant kontroll av syll och grund.

Fuktmätning utförs i vissa känsliga konstruktioner. Teknikern mäter relativ fuktighet (RF) och/- eller fuktkvot (FK). Då fuktmätningen utförs stickprovsmässigt så kan det finnas högre fuktvärden på andra ställen än där fuktmätningen utförs.

Bedömning av installationer

I besiktningsprotokollet noterar besiktningsteknikern för en lekman uppenbara okulära brister/skador i invändiga installationer för ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, murstock och eldstäder. I kök och våtrum görs också stickprovsmässig indikation av skyddsjord. Några andra undersökningar än stickprovsmässig indikationskontroll av skyddsjord i kök och våtrum görs ej, dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet tekniker med särskild behörighet för respektive installation. För en mer omfattande undersökning av installationerna rekommenderar vi att kontakt tas med sakkunnig på respektive område. Bedömningarna och rekommendationerna kan också grunda sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel.

Bedömning av altaner, uterum och trappor

Vid bedömning av altaner, uterum utvändiga trappor och andra likvärdiga konstruktioner i anslutning till markplan och i direkt anslutning till byggnaden görs en okulär funktionsbesiktning utan ingrepp eller mätningar.

Gradering av upptäckta brister, risker och skador

I besiktningsprotokollet gör besiktningsteknikern noteringar om det som har framkommit vid besiktningen. Iakttagelserna graderas efter hur allvarliga bristerna eller skadorna är och om det finns särskilda risker.

Om teknikern inte upptäcker något som avviker från vad som kan förväntas av en viss byggnadsdel så noteras även detta i protokollet.

Undantag och begränsningar

Anticimex besiktning omfattar inte

- Ingrepp, analyser, mätningar, provtryckning och liknande som inte anges under rubriken Besiktningens omfattning ovan.
- Radonmätning, kontroll av vattenkvalitet eller vattenkvantitet, kontroll av system för el*, värme*, vatten*, ventilation* och avlopp* samt kontroll av maskinell utrustning, eldstäder*, rökgångar, murstock*, oljepanna, simbassänger, andra markanläggningar så som murar och stenanläggningar samt marken.
- Att notera eller anmärka på bagatellartade förhållanden.
- Att notera eller anmärka på estetiska eller arkitektoniska förhållanden som inte påverkar byggnadens funktion eller nyttjandet av byggnaden.
- Att notera, anmärka på eller undersöka om byggnads- eller konstruktionsmaterial innehåller eller kan innehålla asbest eller radon.
- Undanflyttning av lösöre såsom exempelvis mattor, sängar, soffor eller bokhyllor.

*En invändig okulär besiktning görs dock för att upptäcka för en lekman uppenbara skador/ brister, se ovan under Bedömning av installationer. *Observera att krav på ersättning för dolt fel avseende installationer märkta* omfattas av Dolda Fel-Försäkringen. Se försäkringsvillkoren och produktblad på www.fastighetsbyran.se.*

Uppdragsgivaren ansvarar för

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

69651781



Försäkringsbesiktning

Betalning för försäkringsbesiktning

Ersättning för Försäkringsbesiktningen ingår i den premie som faktureras uppdragsgivaren i samband med tecknande av försäkring. Om uppdragsgivaren väljer att inte teckna försäkring efter utförd besiktning men fullföljer försäljningen har Anticimex rätt att fakturera uppdragsgivaren för besiktningen efter gällande prislista. Om en kompletterande besiktning eller en ombesiktning utförs efter beställning av kund kommer även sådan besiktning faktureras separat efter då gällande prislista.

Ansvar

För att protokollet ska få användas i annat syfte eller av en annan person, än vad som framgår under rubrikerna Syfte och Vem har rätt till besiktningsprotokollet, så måste Anticimex godkänna detta skriftligen. I annat fall tar Anticimex inget ansvar för protokollets innehåll. Om uppdragsgivaren eller annan som har rätt till besiktningsprotokollet menar att annan information framkommit muntligen än vad som framgår av besiktningsprotokollet så ska personen i fråga omedelbart vid mottagandet av protokollet begära skriftlig komplettering. Sådan begäran om komplettering ska ske skriftligen till Anticimex. Begärs inte en sådan komplettering så kan inte uppdraget reklameras med hänvisning till den muntliga informationen.

Om Dolda Fel-Försäkringen inte tecknas och försäljning inte fullföljs med Fastighetsbyrån ansvarar Anticimex för innehållet i besiktningsprotokollet i enlighet med villkor som levereras separat i samband med fakturering av uppdraget, och under förutsättning att besiktningsuppdraget betalats. För villkor se även www.anticimex.se "Anticimex Överlåtelsebesiktning Nivå 2".

Reklamationer

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

Besiktningsprotokoll och tecknande av försäkring

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

Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

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

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

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

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

Mer information om hur vi behandlar dina personuppgifter, dina rättigheter enligt dataskyddsförordningen och hur du utövar dem finner du på anticimex.se/integritetspolicy. 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 gdrp@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).

69651781



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.

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.