

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Stora Gålstad 2:7	
Fastighetsadress: Lambohov Nylund 1	
Postnummer: 58598	Ort: Linköping

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2026-08-20	Protokollnummer: 69892075
Temperatur: 22 °C	Väderlek: Sol
Tekniker: Jimmy Sandblom	
E-post: jimmy.sandblom@anticimex.se	
Kontor: Linköping	
Närvarande: Fastighetsägarna	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Fastigheten är ett 1½-plans hus med källardel, uppfört 1909. Tillbyggnad utfördes 1991 och omfattar källardel, köksdel på entréplan samt sovrum och dusch/wc på övre plan.

I fastigheten förekommer allmänt slitage och äldre ytskikt. I protokollet anges på flera ställen "Inget att notera". Detta innebär att inga särskilda avvikelser noterats för det aktuella utrymmet vid besiktningen. Eventuella specifika skador eller avvikelser redovisas separat under respektive utrymme.

Fastigheten har två krypgrunder. Den ena tillhör byggnadens originaldel och den andra är belägen under tillbyggnaden av vardagsrummet. Vid kontroll noterades förhöjda fuktvärden i den äldre krypgrundsdel. Undertrycksventilation finns installerad i denna del. Även den tillbyggda krypgrunden är försedd med undertrycksventilation, men fläkten var ur funktion vid besiktningstillfället. En radonsug har tidigare varit installerad i källaren och undertrycksventilationen i krypgrunderna bedöms kunna ha samband med tidigare uppmätta radonvärden. Radonsugen är för närvarande avstängd av nuvarande fastighetsägare, men uppges kunna åter tas i drift.

Även om inga synliga fuktrelaterade skador noterades i krypgrunderna bör förhöjda fuktvärden beaktas. Som förebyggande åtgärd rekommenderas installation av krypgrundsavfuktare, särskilt med hänsyn till den noterade fuktbelastningen.

Som köpare är det viktigt att ta del av hela besiktningsprotokollet och sätta sig in i innebörden av noterade iakttagelser och risker. Köpare som inte deltagit vid besiktningen rekommenderas att genomföra en besiktningsgenomgång.

För genomgång av besiktningsprotokollet via telefon eller på plats vänligen maila för bokning till kundservice.oostergotland@anticimex.se

Med vänlig hälsning

Jimmy Sandblom Anticimex
Mobil nr: 0725-380838
jimmy.sandblom@anticimex.se

69892075



Försäkringsbesiktning

Besiktningens graderingar



Inget att notera

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



Mindre brister

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



Risk för skador

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



Fördjupad undersökning rekommenderas

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



Förslag på åtgärder

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



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



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1909	Fönster: 3- glas isolerfönster & 2-glas kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: 1991	Ventilation: Mekanisk från- och tilluft (FT)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan med källardel	Värmesystem: Direktverkande el samt kakelugnar
Taktyp, takbeläggning: Mansardtak, betongpannor	Grundkonstruktion: Krypgrund och källare
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Naturtomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Garage finns inte

Övrigt:

Övrig byggnad på fastigheten omfattas inte av besiktningsuppdraget och har således inte besiktigats.

69892075



Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastighetsägarna tillträdde fastigheten år 2018.

Sedan inflyttningen har normalt underhåll utförts. Inga större förändringar eller ombyggnationer har utförts.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

Utvändigt / Sockel



Sprickor förekommer i sockeln.

Dessa bedöms inte ha medfört några bakomliggande skador.

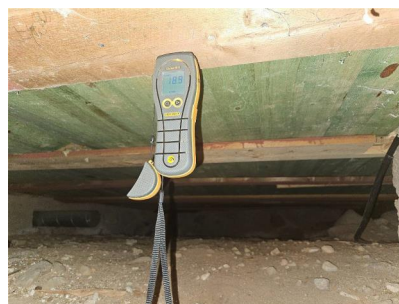
Utvändigt / Krypgrund



Vid kontroll av konstruktionen i krypgrundens originaldel uppmättes en fuktkvot om 19 %, vilket överstiger kritisk fuktnivå.

Krypgrunder med bjälklag av organiskt material är generellt känsliga för fuktpåverkan, vilket kan medföra risk för mikrobiell tillväxt. Risk för mikrobiell tillväxt föreligger vid fuktkvot över 17 %.

För att undvika detta så måste grundens klimat bli torrare. Läs Anticimex faktablad om uteluftsventilerade krypgrunder för tips och råd.



Träskyddsbehandlat virke förekommer i krypgrunden.

Vissa typer av träskyddsbehandlat virke kan vid fuktpåverkan avge kemisk lukt, vilken även kan spridas till boendemiljön.



69892075



Försäkringsbesiktning

Utrymmet är undertrycksventilerat.

Mekanisk undertrycksventilation är installerad i grunden i syfte att förhindra att lukt från grunden sprids till boendemiljön samt för att minska risken för eventuell spridning av radon, då radonsug är installerad i källaren. Installationen har ingen fuktsänkande effekt.



Utvändigt / Krypgrund tillbyggnad



Utrymmet är försett med en mekanisk undertrycksventilerad fläkt. Enligt fastighetsägarna är fläkten för närvarande ur funktion.

Undertrycksventilationen är installerad i syfte att förhindra att lukt från grunden sprids till boendemiljön samt för att minska risken för eventuell spridning av radon, då radonsug är installerad i källaren. Installationen har ingen fuktsänkande effekt.

Fläktens funktion bör kontrolleras och vid behov bör fläkten åtgärdas eller bytas ut, främst med hänsyn till radonfunktionen om detta varit installationens syfte.



Vid kontroll av konstruktionen i krypgrunden uppmättes en fuktkvot om cirka 16 %, vilket understiger kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt.

Golvbjälklaget i krypgrunden riskerar att utsättas för fuktskador till följd av naturlig fuktpåverkan. Detta kan medföra mikrobiella skador och därmed risk för mikrobiell lukt i boendemiljön.

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger vid fuktkvot överstigande 17 %.



69892075

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fasad



Fasadpanelen är i behov av målning och underhåll.

Fasadbeklädnad och träkonstruktioner med eftersatt målningsunderhåll riskerar att drabbas av fukt- och rötskador till följd av försämrade vattenavvisande förmåga. För att bibehålla fasadens funktion och öka dess livslängd rekommenderas målning och löpande underhåll.



Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

Utvändigt / Fönster



Vissa fönster är i behov av målning och underhåll.

Fönsterbågar och fönsterkarmar med eftersatt målningsunderhåll riskerar att drabbas av fukt- och rötskador till följd av försämrade vattenavvisande förmåga.

För att bibehålla fönstrens funktion och öka deras livslängd rekommenderas målning och löpande underhåll.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Inget att notera.

69892075



Försäkringsbesiktning

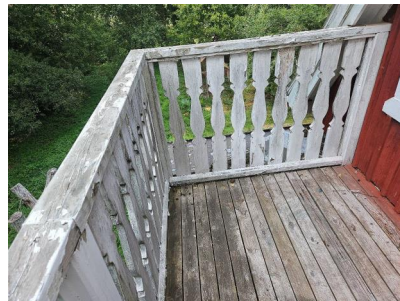
Utvändigt / Balkong



Balkongräcke och träkonstruktioner är i behov av målning och underhåll.

Balkongräcke och träkonstruktioner med eftersatt målningsunderhåll riskerar att drabbas av fukt- och rötskador till följd av försämrade vattenavvisande förmåga.

För att bibehålla konstruktionernas funktion och öka balkongens livslängd rekommenderas målning och löpande underhåll.



Taket under terrass kunde inte besiktas då trallen döljer takets yta.

Vi rekommenderas att trätrallen demonteras så att en kompletterande besiktning kan utföras.

Utvändigt / Vind



Vindsutrymmet kunde inte besiktas då säker transportväg till vindsluckan saknas samt utrymmet bedöms vara för trångt.

Kompletterande besiktning rekommenderas när en säker transportväg till vindsutrymmet har anordnats.

Det rekommenderas att en invändig vindslucka monteras för att möjliggöra framtida inspektion av vindsutrymmet.



69892075



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak



Skorstenen saknar väderskydd.

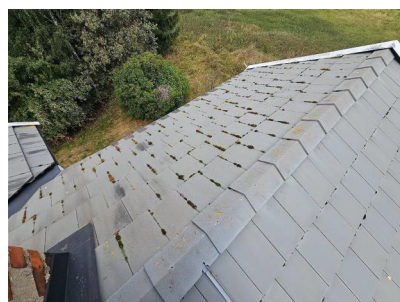
Avsaknad av väderskydd innebär ökad risk för fuktpåverkan, vilket kan medföra fuktskador och frostsprängning i skorstenen/murstocken.

Det rekommenderas att en fackman kontaktas för bedömning av behovet av väderskydd samt hur detta lämpligen ska utföras.



Inget särskilt att notera avseende takets allmänna skick.

Mosspåväxt förekommer och bör avlägsnas för att minska risken för fuktrelaterade skador.



Hela huset / Allmänt



Golv är på sina ställen ojämna och lutar. Allmänt slitage samt äldre ytskikt förekommer i bostaden.

Inga större renoveringar eller förändringar har utförts sedan fastighetsägarnas inflyttning år 2018.

Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

69892075



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Entréplan / Hall



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

Entréplan / Badrum/Wc



Rör genomföringar förekommer i golv samt i nära anslutning till vägg, vilket inte överensstämmer med gällande branschregler.

Rör genomföringar i golv medför ökad risk för att vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner och orsakar fuktskador.



Normala fuktvärden indikerades mot klinker/kakel.

En viss fukt tränger alltid in bakom kakel/klinker via fogarna, detta är helt normalt och innebär inte att tätskiktet/ våtrumsisoleringen under kaklet/klinkern är bristfälligt eller ur funktion.



69892075



Försäkringsbesiktning



Entréplan / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänksskåpet. Skador på bänkskiva och luckor noteras.

Avsaknad av fuktskydd medför ökad risk för att läckage från rörledningar inte upptäcks i tid. Vatten kan då tränga in i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador.

Fuktskydd rekommenderas att installeras för att underlätta upptäckt av eventuella läckage.



Golvlutning/sänka noteras i området vid kyl/frys. Troligen har ett för mjukt foamunderlag monterats under klickgolvet ovanpå befintlig golvtyta, vilket kan ha medfört den noterade golvlutningen. Befintlig golvtyta kan eventuellt ha varit tillräcklig som underlag.

Inga förhöjda fuktvärden noterades vid kontroll. En synlig sänka i golvet förekommer vid vitvarorna, se bild.

Golvtytan med klickgolv bedöms inte vara fackmannamässigt utförd.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

69892075



Försäkringsbesiktning

Övre plan / Hall



Inget att notera.

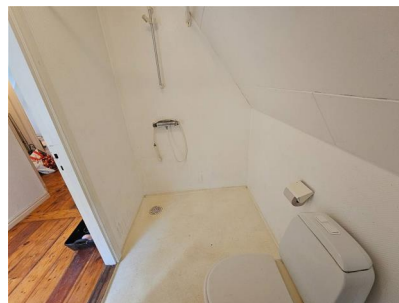
Övre plan / Dusch/Toalett



Våtutrymmet har äldre yt- och tätskikt från tillbyggnadsåret 1991.

Med hänsyn till tätskiktets ålder kan dess funktion vara nedsatt. Detta medför en ökad risk för att vatten tränger igenom yt- och tätskiktet och orsakar fuktskador i omkringliggande konstruktioner.

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



Övre plan / Förråd/kattvind



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.

Övre plan / Allrum



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 3



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Allmänt



Källardelen samt kök och övervåning är tillbyggda 1991. Det utvändiga fuktskyddet är således äldre.

Eftersom källarens utvändiga fuktskydd, inklusive dagvatten- och dräneringssystem samt källarytterväggarnas utvändiga fuktskydd, är äldre kan funktionen vara nedsatt. Detta medför en ökad risk för invändiga fuktskador i källaren.

Inga brister avseende den utvändiga dräneringens funktion kunde konstateras vid besiktningstillfället.

Grundläggningen består av betongplatta på mark utan underliggande isolering, med ytskikt i direkt anslutning till betongen.

Vid kontroll uppmättes en fuktkvot om 8 % i spånskivan under trappförrådet, vilket understiger kritisk nivå för mikrobiell tillväxt.

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger vid fuktkvot överstigande 17 %.

Via ett 70 mm stort provhål i allrummet noterades att de påreglade väggarna är utförda med plåtreolar, inklusive syll och reglar. Konstruktionen bedöms därmed inte utgöra någon riskkonstruktion avseende organiskt material i väggens nederdel.

Flytande golvkonstruktioner och eventuella väggsyllar kan vid bristfälligt eller avsaknat fuktskydd utsättas för fuktpåverkan från marken. Fukt kan transporteras genom betongen via kapillärsugning och diffusion och därigenom orsaka fuktrelaterade skador samt mikrobiell lukt.



Källarplan / Tvättstuga

Fuktindikering i utrymmet visade inga förhöjda fuktindikationer.

Tätskikt saknas vid golvbrunnen, vilket är vanligt förekommande i utrymmen som inte är avsedda att vattenbegjutas likt ett duschutrymme. Avsaknaden av tätskikt medger fukttransport från betongplattan och minskar risken för att fukt styrs mot inner- och yttrevägg, vilket annars kan medföra fuktrelaterade skador.

Det kan inte bekräftas om tätskikt förekommer under klinkergolvet, eftersom tätskikt saknas i anslutning till golvbrunnens montering.



69892075



Försäkringsbesiktning



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Källarplan / Allrum



Inget att notera.

Källarplan / Förråd/Ventilationssystem

En radonsug har installerats av tidigare ägare. Anläggningen är för närvarande avstängd av nuvarande ägare, men uppges vara fungerande och kan åter tas i drift vid behov.



Källarplan / Matkällare



Inget att notera.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Jimmy Sandblom

Jimmy Sandblom
Namn

Linköping
Kontor

2026-08-20
Datum

69892075



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 krypgrund 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/Anlöpnig	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 krypgrund 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 golvvärmslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.
Krypgrund	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 värmeisoleringsegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.
Markplan	Det plan som ligger i kontakt med marken, dvs det nedersta planet i huset.
Mikrobiell lukt	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
Mikroorganismer	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
Okulär besiktning	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.

69892075



Försäkringsbesiktning

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.

69892075



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 aktuellt 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 väggsyllarna.

69892075

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 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 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.

69892075

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 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 gdp@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).

69892075



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

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

Våtrummen

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

Vitvaror

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

Tips!

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

Utvändigt

Tak

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

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

Fasad

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

Fönster / Dörrar

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

Dränering källaryttervägg

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

Har du frågor?

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

Krypgrund

Mer än varannan krypgrund drabbas tyvärr av fuktskador

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

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

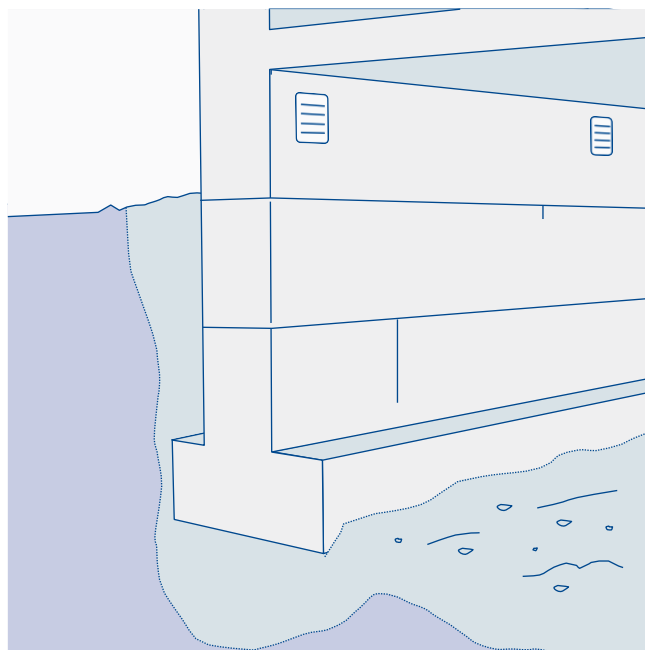
Därefter byggdes mestadels andra typer av grunder, men på 1970-talet började man åter bygga torpargrunder, som numera kallas uteluftsventilerade krypgrunder.

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

Fukt och mögel uppstår på grund av kondensation

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

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



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

En avfuktare håller luftfuktigheten låg

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

Tips

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