

Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Isbiten 3	
Fastighetsadress: Plöjaregatan 5	
Postnummer: 583 33	Ort: Linköping

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2025-06-03	Protokollnummer: 69038495
Temperatur: 14 °C	Väderlek: Sol
Tekniker: Jimmy Sandblom	
E-post: jimmy.sandblom@anticimex.se	
Kontor: Linköping	
Närvarande: Fastighetsägaren och mäklare FSB	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

1½-plans parhus med källare, byggår 1980.

Fastigheten uppvisar ett antal brister som är typiska för byggnadsålder och konstruktion. Flera av dessa förhållanden bedöms vara viktiga att förstå inför ett eventuellt förvärv.

I hobbyrummet i källarplan uppmättes en fuktkvot på 24 % i ytterväggsregel, vilket överstiger gränsvärdet för mikrobiell tillväxt (17 %). Väggarna består av påreglade, isolerade konstruktioner mot källargrundmur, en lösning som generellt är fuktkänslig då eventuella skador kan förbli dolda. Det utvändiga fuktskyddet, inklusive dränering och dagvattenhantering, är av äldre datum och kan ha nedsatt funktion, vilket ytterligare ökar risken för fuktinträning i källaren.

Vidare har yttertaket tydliga tecken på ålder och slitage. Bland annat noterades nedfallen och rötskadad bärläkt i rännal mot hängränna, samt ansamling av skräp som kan hindra avrinning. Dessa brister kan leda till fuktskador i takets underkonstruktion.

Fuktskador observerades även i källarens duschutrymme som är äldre. Det rekommenderas att våtrummet renoveras och att bakomliggande konstruktioner kontrolleras i samband med detta.

Dessa iakttagelser beskrivs mer utförligt med bilder vidare i det fullständiga besiktningsprotokollet.

Köparen rekommenderas att ta del av hela protokollet och vid behov boka en genomgång med besiktningsmannen.

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

Med vänlig hälsning

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

69038495



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 kryppunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1980	Fönster: 3- glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Mekanisk frånluft (F)
Hustyp, antal våningar: Parhus, 1½-plan med källare	Värmesystem: Fjärrvärme
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, råspont, underlagspapp, läkt och betongpannor	Grundkonstruktion: Källare
Stomme, material: Betong/trä	Terrängförhållanden: Mindre trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Vidbyggt garage med carport

Övrigt:

69038495



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastighetsägaren tillträdde huset år 1997.

2006 - 3-glas isolerfönster utbytta.

2010 - Kök renoverat.

2012 - Badrum övre plan renoverad.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Vid besiktningen noterades att det finns växtlighet i direkt anslutning till grundmuren. Det här är något som ofta förbises, men det kan ha större påverkan än man först tror. När växter och rabatter placeras för nära husgrunden finns risk att fukt stannar kvar längre i marken, vilket kan medföra att fukt tränger in i grundmuren och vidare in i husets konstruktion.

Det handlar inte bara om yttre påverkan, rötter från växterna kan också skada grundmuren mekaniskt, samt påverka dräneringen negativt om de tränger in i dräneringsledningen eller täpper till flödet.

Som en förebyggande åtgärd rekommenderas att området närmast huset hålls fritt från växter och rabatter. Det är ett enkelt sätt att minska risken för fuktproblem och förlänga byggnadens livslängd.



Utvändigt / Sockel



Inget att notera.

Utvändigt / Altan/uteplats



Vid besiktningen noterades att uteplatsen sviktar vid belastning, vilket kan vara en indikation på att delar av den bärande konstruktionen har försvagats över tid. Visuella tecken tyder även på att rötskador redan har uppstått i vissa delar av konstruktionen, vilket inte är ovanligt i utsatta utomhusmiljöer där träkonstruktioner utsätts för fukt och väderpåverkan.

För att få en tydligare bild av uteplatsens skick rekommenderas en närmare undersökning, gärna av en fackman, för att fastställa omfattningen av skadorna. Beroende på resultatet kan det bli aktuellt att byta ut delar av, eller hela, konstruktionen för att säkerställa fortsatt säker användning och förhindra att ytterligare skador uppstår.



69038495



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fasad



Vid besiktningen noterades att enstaka panelbrädor har mindre rötskador, vilket kan vara ett tecken på att fukten fått fäste i materialet över tid. I kombination med att fasadpanelen i stort är i behov av målning och underhåll, ökar risken för att ytterligare skador ska uppstå om åtgärder inte vidtas.

Träfasader kräver regelbundet underhåll för att behålla sin skyddande funktion. När färgskiktet åldras och förlorar sin vattenavvisande förmåga, blir träet mer utsatt för fukt, vilket på sikt kan leda till ytterligare rötskador.

Det rekommenderas därför att fasaden målas om för att återställa skyddet, och att de rötskadade panelbrädorna byts ut i samband med detta. På så sätt kan man förlänga fasadens livslängd och förebygga större renoveringsbehov framöver.



Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

Utvändigt / Fönster



Inget att notera.

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Inget att notera.

Utvändigt / Vind



Vid besiktningen noterades att vindsutrymmet saknar inspektionslucka, vilket innebär att detta utrymme inte kunnat kontrolleras. Det skapar en viss osäkerhet kring vindens skick, särskilt då dolda skador såsom fukt eller brister i isolering och ventilation kan förekomma utan att det syns från övriga delar av huset.

Att ha tillgång till vindsutrymmet är viktigt för att kunna göra en fullständig bedömning av fastighetens skick. Därför rekommenderas att en inspektionslucka installeras, och att en kompletterande besiktning därefter genomförs för att säkerställa att inga skador föreligger i detta utrymme.

69038495



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak



Vid besiktningen framkom att yttertaket är av äldre datum och att det förekommer vissa skador. Bland annat noterades att delar av bärläkten ligger i rännviden, vilket tyder på att konstruktionen delvis har börjat ge vika. I rännviden fanns även ansamlingar av skräp, vilket kan hindra avrinning och öka risken för fuktskador.

Med tanke på takets ålder och de tydliga tecknen på försvagning bör man överväga en takrenovering. Det vore klokt att ta kontakt med en takentreprenör för en mer detaljerad bedömning och planering av ett eventuellt takbyte. I samband med detta rekommenderas även att närliggande konstruktioner kontrolleras noggrant för att utesluta eller upptäcka eventuella följdskador orsakade av takets nuvarande skick.



Utvändigt / Garage utvändigt



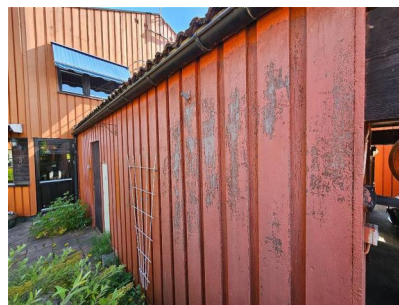
Yttertaket är av äldre datum, vilket naturligtvis påverkar dess funktion över tid. Både takpannor, plåtdetaljer och underlagspapp visar tecken på ålder och har troligen en begränsad återstående livslängd. När taktäckningen börjar nå slutet av sin tekniska livslängd minskar dess förmåga att stå emot vatteninträngning, något som i förlängningen kan orsaka fuktskador på bärande delar som träläkt och konstruktioner under taket.

Det kan därför vara klokt att redan nu börja planera för ett framtida takbyte, för att undvika att dolda skador utvecklas. Regelbunden kontroll av takets skick är också viktigt för att kunna agera i tid och skydda byggnaden mot potentiella fuktproblem.



Fasadpanelen visar tydliga tecken på slitage och behov av underhåll. När färgen börjar släppa eller är uttorkad förlorar fasaden sin vattenavvisande förmåga, vilket ökar risken för att fukt tränger in i träet. Det kan i sin tur leda till rötskador och förkortad livslängd på fasadens material.

För att bevara fasadens funktion och förlänga dess livslängd är det klokt att planera in målning och nödvändigt underhåll. Det är ofta mer kostnadseffektivt att åtgärda i tid än att vänta tills mer omfattande skador uppstår.



69038495



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Garage invändigt

Inget att notera.

Entréplan / Entréhall

Inget att notera.

Entréplan / Klädkammare

Inget att notera.

Entréplan / Hall

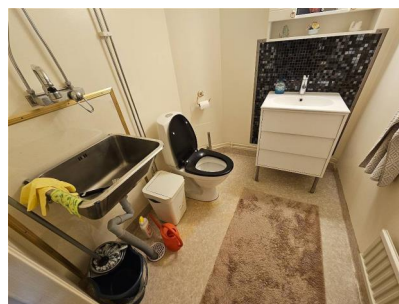
Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 1

Inget att notera.

Entréplan / Toalett

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



Entréplan / Kök


Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

69038495




Försäkringsbesiktning


Entréplan / Vardagsrum

 Inget att notera.


Entréplan / Matsal

 Inget att notera.


Övre plan / Sovrum 2

 Inget att notera.


Övre plan / Sovrum 3

 Inget att notera.

Övre plan / Allrum/tv rum

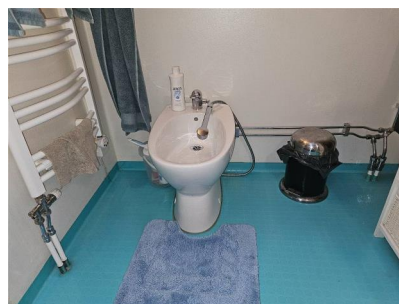
 Inget att notera.

Övre plan / Dusch/Toalett

 Vid besiktningen noterades rörgenomföringar i golvet som inte följer gällande branschregler från 2008, vilka redan var i kraft när utrymmet renoverades år 2012. Enligt dessa regler får endast avloppsrör och golvbrunnar passera genom tätskiktet i våtrum, andra genomföringar anses innebära en förhöjd risk för fuktskador.

Att tätskiktet bryts av rör innebär att vatten lättare kan leta sig ner i de underliggande konstruktionerna, särskilt om genomföringarna inte är korrekt tätade. Det här är något som kan utvecklas till problem över tid, även om inga synliga skador finns just nu.

Vi rekommenderar att detta beaktas i en framtida renovering.



69038495



Försäkringsbesiktning

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



- ✓ Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Övre plan / Sovrum 4

- ✓ Inget att notera.

Övre plan / Klädkammare

- ✓ Inget att notera.

Källarplan / Allmänt

- ✗ Det utvändiga fuktskyddet kring källaren, det vill säga dräneringssystemet, dagvattenhanteringen samt skyddet på källarytterväggarna är av äldre datum. Med tiden förlorar sådana system gradvis sin funktion, vilket innebär att vatten inte leds bort lika effektivt från byggnaden.

När fuktskyddet inte längre fungerar optimalt ökar risken för att fukt tränger in i källarens väggar eller golv. Detta kan i sin tur leda till skador på material, inredning och själva byggnadens konstruktion. Vid besiktningen uppmättes förhöjda fuktvärden i den påreglade väggen i källarplan, vilket redovisas mer i detalj i nästa anmärkning.

Mot bakgrund av detta rekommenderas att det utvändiga fuktskyddet kontrolleras av en fackman, för att bedöma skick, funktion och behov av eventuella åtgärder.

69038495



Försäkringsbesiktning



Vid kontroll av konstruktionen i hobbyrummet uppmättes fuktvärden som överstiger den kritiska nivån för mikrobiell tillväxt. Fuktkvoten i ytterväggsregeln låg på 24 %, vilket konstaterades genom ett 70 mm provhål i gipsväggen. Gränsvärdet för mikrobiell tillväxt går vid 17 %, vilket innebär att det finns en reell risk för att fuktproblem kan ha lett till mögel eller annan mikrobiell påverkan i konstruktionen.

Källarplanet är uppbyggt med källargrundmurar där påreglade och isolerade ytterväggar förekommer. Denna typ av konstruktion är särskilt känslig, eftersom fukt kan stängas in mellan vägg och grundmur, vilket gör det svårt att upptäcka problem i tid.

Med tanke på det uppmätta värdet och konstruktionstypens sårbarhet rekommenderas en fördjupad undersökning för att klargöra både orsak och omfattning av fuktproblematiken. Det är viktigt att betona att denna rekommendation inte bara gäller hobbyrummet, utan bör omfatta hela källarplanet där liknande väggkonstruktioner finns. En sådan genomgång kan ge en tydligare bild av eventuella åtgärdsbehov och förebygga framtida skador.



Grundläggningen i delar av källaren utgörs av en betongplatta på mark utan underliggande isolering, där golvet är uppbyggt med en flytande konstruktion bestående av masonitskiva ovanpå cellplastisolering.

Vid kontroll av konstruktionen uppmättes fuktvärden som låg under den kritiska nivån för mikrobiell tillväxt, vilket är positivt i nuläget. Samtidigt är det viktigt att känna till att denna typ av golvkonstruktion generellt sett är känslig för fuktpåverkan, särskilt om fuktskyddet är bristfälligt eller saknas helt.

Fukt från marken kan vandra upp genom betongplattan via kapillärsugning eller diffusion och ansamlas i organiska material som masonit, vilket med tiden kan leda till skador, ofta märkbara genom lukt av mikrobiell karaktär. Även om inga akuta problem noterades vid kontrolltillfället, är det klokt att ha fortsatt uppsikt över golvet och dess funktion, särskilt vid förändringar i inomhusmiljön eller vid renoveringsarbeten.

Att vara medveten om konstruktionens begränsningar är ett bra första steg mot att förebygga framtida fuktproblem.



Källarplan / Gillestuga



Vid besiktningen noterades att golvet är något ojämnt, särskilt i området vid trappan. Denna typ av ojämnheter kan ofta bero på tilltryckt cellplast under golvbeläggningen, något som är vanligt förekommande i gångstråk eller utrymmen där man vistas mycket. Med tiden trycks cellplasten samman av belastning, vilket kan leda till att ytskiktet blir sviktande eller ojämnt.

Detta är i grunden ett normalt slitage i denna typ av konstruktion, men det kan vara bra att ha i åtanke om man planerar framtida underhåll eller golvbyte. Om ojämnheter upplevs som störande eller tilltar, kan det vara klokt att undersöka konstruktionen närmare och överväga förstärkning eller justering.




69038495




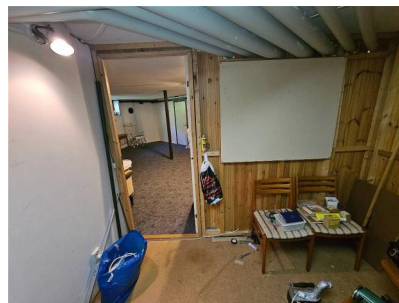
Försäkringsbesiktning

Källarplan / Förråd


-  Inget att notera.

Källarplan / Hobbyrum

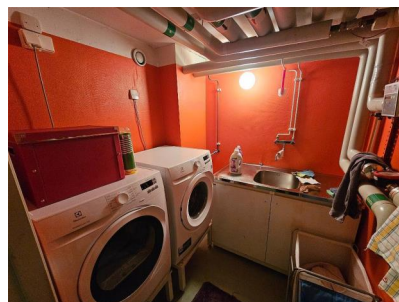
-  Vid besiktningen framkom att utrymmet saknar färdigställda ytskikt. Det innebär att väggar och golv ännu inte har klätts med slutgiltiga material.




Källarplan / Tvättstuga

-  Vid besiktningen noterades att gjutjärnsbrunnen är rostangripen. Det är inte ovanligt att äldre golvbrunnar av gjutjärn med tiden drabbas av rost, särskilt i fuktutsatta miljöer. Med ökad rostbildning finns en risk att brunnen försvagas eller rostar sönder, vilket i sin tur kan leda till läckage och fuktskador i omkringliggande konstruktioner.

Även om det i dagsläget inte är fråga om ett akut problem, är det klokt att planera för ett byte i samband med en framtida renovering av utrymmet. Då kan brunnen ersättas med en modern, godkänd lösning som uppfyller dagens branschregler och minskar risken för framtida skador.



-  Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Försäkringsbesiktning

Källarplan / Allrum

Vid besiktningen noterades att det finns en jordfelsbrytare installerad vid el-centralen, vilket är positivt ur elsäkerhetssynpunkt. Däremot saknades en synlig gruppförteckning i direkt anslutning till centralen.

En tydlig och korrekt gruppförteckning är viktig för att man snabbt och enkelt ska kunna identifiera vilken säkring som hör till vilket utrymme eller funktion i huset. Detta underlättar vid felsökning, underhåll och eventuella framtida elarbeten.

Vi rekommenderar att en gruppförteckning upprättas och anslås vid el-centralen, gärna med hjälp av en behörig elektriker vid behov.



Källarplan / Dusch



Vid besiktningen noterades förhöjda fuktindikationer i golv/väggvinkel i våtutrymmet, vilket tyder på att fukt tränger in i konstruktionen. Dessutom finns synliga fuktspår en bit upp på väggarna vid duschplatsen, något som kan vara tecken på att tätskiktet inte längre fyller sin funktion.

Golvets ytskikt består av en plastmatta som är lös med trasiga skarvar, vilket ytterligare ökar risken för fuktinträngning. Gjutjärnsbrunnen är också rostangripen, vilket med tiden kan leda till att den förlorar sin täthet. Att dörrtröskel saknas gör dessutom att vatten lättare kan rinna ut i angränsande utrymmen.

Mot bakgrund av dessa observationer rekommenderas en fördjupad undersökning för att bedöma orsak, omfattning och behov av åtgärder. Det är särskilt viktigt att klargöra om det finns större fuktskador i bakomliggande konstruktioner, och i så fall planera för en reovering av hela våtutrymmet.



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Bastu



Inget att notera.



Med vänliga hälsningar
Anticimex

Jimmy Sandblom

Jimmy Sandblom
Namn

Linköping
Kontor

2025-06-03
Datum

69038495



Försäkringsbesiktning

Vad man kan förvänta sig av ett hus

Ett hus kräver kontinuerligt underhåll, då alla byggnadsdelar 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

Anlöpta/Anlöpning	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
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 golvsikvor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.
Fuktkvot (FK)	Fuktkvoten beskriver fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% Fk finns det risk för mikrobiell tillväxt
Fördelningsskåp	Fördelningsskåp för golvvärmslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.
Kryppgrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast kryppbart (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.
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.

69038495



Försäkringsbesiktning

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 källaryttermvägg.
Yttertakspanel/ underlagstak	Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.



Försäkringsbesiktning

Besiktningens omfattning

Syfte

Försäkringsbesiktningen har till syfte att avgöra om och till vilken omfattning 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 besiktningssprotokollet

Besiktningssprotokollet upprättas av Anticimex Försäkringar AB.

Rätt till besiktningssprotokollet 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 besiktningssgenomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningssgenomgång går besiktningsteknikern igenom besiktningssprotokollet 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 besiktningssprotokollet. Besiktningssuppdraget är slutfört när besiktningssprotokollet 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 besiktningssprotokollet.

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 vattenskadorna. I besiktningssprotokollet 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 besiktningssprotokollet. 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 väggsvällarna.

69038495

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, mätningar, provtryckning och liknande som inte anges under rubriken Besiktningens omfattning ovan.
- Radonmätning, kontroll av förekomst av asbest, 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.
- Anmärkning på bagatellartade förhållanden.
- Noteringar om estetiska eller arkitektoniska förhållanden som inte påverkar byggnadens funktion eller nyttjandet av byggnaden.
- 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 vattenskadorna. 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.

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.

69038495



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-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 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.

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 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).

69038495

