

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Solsångaren 6	
Fastighetsadress: Brommagatan 23	
Postnummer: 591 52	Ort: Motala

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2025-06-17	Protokollnummer: 69075547
Temperatur: 19 °C	Väderlek: Halvklart
Tekniker: Jimmy Sandblom	
E-post: jimmy.sandblom@anticimex.se	
Kontor: Linköping	
Närvarande: Fastighetsägarna och anhörig	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

1½-plans villa med källardel, ursprungligen uppförd 1958, där flera tillbyggnader har genomförts under årens lopp.

Fastigheten är i stort sett väl omhändertagen och besiktningsprotokollet innehåller i huvudsak noteringar som speglar byggnadens ålder, uppbyggnad och tekniska livslängder.

Den del som främst bör prioriteras för åtgärd är våtutrymmet i källaren, där kakel har släppt från vägg, vilket är en indikation på förhöjd fuktbelastning. En framtida dränering bör övervägas för att minska denna belastning, följt av en renovering av våtutrymmet. Noteringar kring detta, inklusive fotodokumentation, finns att ta del av längre fram i besiktningsprotokollet.

Det är dock viktigt att förstå att viss fuktvandring genom kapillärsugning från mark, genom betongplattan och upp i väggar är en naturlig process, även med fungerande dränering. Då källarens konstruktion huvudsakligen består av betong, ett material med låg fuktkänslighet, bedöms ingen akut åtgärd krävas i dagsläget. En ny dränering kan dock vara en långsiktigt god investering för att skydda konstruktionen och minska risken för framtida problem.

Som köpare är det viktigt att noggrant ta del av hela protokollet och säkerställa att man förstått innebörden av de bedömningar som gjorts. För köpare som inte närvarat vid besiktningen rekommenderas en genomgång tillsammans med besiktningsmannen.

För att boka besiktningsgenomgång via telefon eller på plats, vänligen kontakta:  kundservice.ostergotland@anticimex.se

Med vänlig hälsning

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

69075547



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.



Obesiktig 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: 1958	Fönster: 3- glas isolerfönster 2+1 kopplade övre plan
Ombyggnad/Tillbyggnad: 1980	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan med källardel	Värmesystem: Bergvärmepump
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, råspont, underlagspapp, läkt och betongpannor	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark samt källare
Stomme, material: Trä/tegel	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Kalkbruk slammat på tegel och träpanel	Garage: Fristående carport

Övrigt:

69075547



Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Nedan följer en sammanställning av renoveringar och förbättringsåtgärder som utförts av nuvarande fastighetsägare:

1980 – Tillbyggnad av övervåning
1988 – Byggnation av inglasad altan
2006 – Installation av bergvärmepump (Thermia Tws12)
2012 – Byggnation av burspråk i matrum
2013 – Installation av insats (Keddy) i öppen spis
2015 – Montering av 3-glas isolerfönster i delar av huset
2015 – Installation av fiber
2015 – Ny asfaltering av uppfart vid carport
2015 – Ny kompressor till bergvärmepump
2017 – Renovering av dusch/WC på entréplan samt ombyggnation av hall
2018 – Montering av ytterligare 3-glas isolerfönster
2019 – Behandling och målning av betongpannor på taket
2022 – Omkoppling av dränering från spillvatten samt ny VA-servis
2023 – Ny köldmediepump till bergvärmeanläggningen
2024 – Installation av Automower gräsklipparrobot

Utöver ovanstående har löpande underhåll skett för att bevara fastighetens skick och funktion.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

Utvändigt / Sockel



Mindre sprickor har noterats i sockeln. Dessa bedöms vara av kosmetisk karaktär och har inte lett till några bakomliggande skador enligt vad som kunnat fastställas vid besiktningstillfället.

Vid fortsatt underhåll bör sprickorna hållas under uppsikt, och eventuell framtida reparation kan övervägas i förebyggande syfte.

69075547



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fasad



Vissa vindskivor är i behov av målning och underhåll.

För att bevara funktion och livslängd rekommenderas att målning och eventuellt lokalt byte av vindskivor utförs.



Enstaka sprickor har noterats i tegelfasaden, främst på kortsidan av huset vid tillträde till vindslucka.

Sprickorna bedöms vara av mindre omfattning och har inte lett till några bakomliggande skador enligt vad som kunde konstateras vid besiktningstillfället.

Det rekommenderas att sprickorna hålls under uppsikt inom ramen för normalt fasadunderhåll.



Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

Utvändigt / Fönster



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Altan/uteplats



Träkonstruktioner för altan/uterum är i behov av målning och underhåll. Bristande ytbehandling medför en ökad risk för fukt- och rötskador till följd av sämre vattenavvisande egenskaper.

För att säkerställa konstruktionernas hållbarhet och förlänga livslängden rekommenderas att målning och nödvändigt underhåll utförs inom överskådlig tid.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Inget att notera.

Utvändigt / Balkong



Inget att notera.

Utvändigt / Vind/vinkel



Vid kontroll av vindsutrymmet uppmättes fuktkvoter under kritisk nivå för mikrobiell tillväxt, där fuktkvoten i underlagstak och takbjälkar låg på 8 %. Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om fuktkvoten överstiger 17 %.

Trots detta noterades mindre mikrobiell påväxt på underlagstaket vid takfot enligt bild, vilket kan indikera att fukt tillförs eller har tillförts från bostadens inre. Isolering noteras ligga direkt mot underlagstaket i detta område, vilket kan hindra luftcirkulation och bidra till fuktproblematik.

Det bör även noteras att någon granskning av bostadens ventilationssystem inte ingått i besiktningssuppdraget. Övriga delar av vinden bedömdes vara i gott skick, med fungerande luftspalt för ventilation.

För att förebygga fortsatt mikrobiell påväxt rekommenderas att man säkerställer god ventilation i vindsutrymmet. Undersöka möjligheten att minska fukttillförsel från bostaden samt se över isoleringen och, där möjligt, ta bort eller justera isolering som ligger an direkt mot underlagstaket.



69075547



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Vind



Vid kontroll av vindsutrymmet uppmättes fuktkvoter under kritisk nivå för mikrobiell tillväxt, där fuktkvoten i underlagstak och takbjälkar låg på 8 %. Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om fuktkvoten överstiger 17 %.

Precis som i vind vinkeldel noterades mindre mikrobiell påväxt även här på underlagstaket vid takfotsluftning enligt bild, vilket kan indikera att fukt tillförs eller har tillförts från bostadens inre. Isolering noteras ligga direkt mot underlagstaket i detta område, vilket kan hindra luftcirkulation och bidra till fuktproblematik.

Det bör även noteras att någon granskning av bostadens ventilationssystem inte ingått i besiktningsuppdraget. Övriga delar av vinden bedömdes vara i gott skick, med fungerande luftspalt för ventilation.

För att förebygga fortsatt mikrobiell påväxt rekommenderas att man säkerställer god ventilation i vindsutrymmet. Undersöka möjligheten att minska fukttillförsel från bostaden samt se över isoleringen och, där möjligt, ta bort eller justera isolering som ligger an direkt mot underlagstaket.



Vid besiktning noterades enstaka fuktfläckar på underlagstaket, främst runt murstock och takgenomföringar. Fläckarna bedömdes som torra vid kontrolltillfället, vilket tyder på att de är av äldre datum och inte orsakade av ett pågående läckage.

Fuktfläckar kan dock ha flera orsaker och utgör ett tecken på att läckage kan ha förekommit tidigare.

Det är lämpligt att området hålls under uppsikt över tid för att säkerställa att det inte finns kvarvarande eller återkommande brister i den yttre taktäckningen, särskilt vid genomföringar och anslutningar.



69075547



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak



Yttertaket är av äldre datum men har tvättats och målats år 2019, vilket förbättrat dess estetiska utseende och delvis skyddande egenskaper.

Takpannor, plåtdetaljer och underlagspapp bedöms dock ha en begränsad återstående livslängd. Med stigande ålder minskar takets förmåga att stå emot vatteninträngning, vilket kan leda till fuktskador på träläkt och vidare ner i underliggande konstruktioner.

Taket besiktigades från marknivå, då takhöjden kräver sele för fullständig besiktning. Vid denna begränsade inspektion noterades inga synliga skador eller brister.

Taktäckningens ålder bör beaktas i planeringen av framtida underhåll och eventuellt byte på sikt.



Utvändigt / Carport



Vid besiktning noterades torrsprickor i fasadbeklädnad/taksarg. Torrsprickor i träkonstruktioner uppstår normalt med tiden, särskilt i väderutsatta lägen, och kan försämra det vattenavvisande skyddet.

Med nedsatt skyddsfunktion ökar risken för att fukt tränger in i träet, vilket i förlängningen kan leda till rötskador.

Delar med omfattande torrsprickor bör underhållas eller vid behov bytas ut för att säkerställa ett långsiktigt skydd mot fukt- och rötrelaterade skador.



Vid besiktningen bedömdes den svetsade takpappen vara i gott skick. Inga synliga brister eller skador noterades vid kontrolltillfället.

Takpappens ålder är okänd, vilket gör det svårt att bedöma dess återstående livslängd. Med stigande ålder ökar risken för torrsprickor, slitage och otätheter, vilket kan medföra fuktskador i underliggande konstruktioner.

Det är viktigt att takpappen kontrolleras årligen, särskilt i anslutningar och skarvar, för att i god tid upptäcka eventuella skador eller åldersrelaterade förändringar.



69075547



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Allmänt

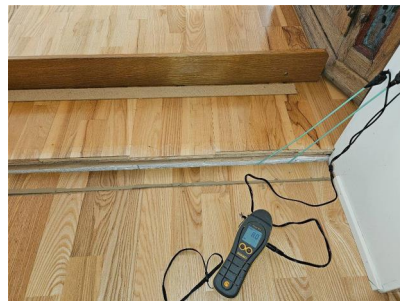


Husets grund består av en betongplatta på mark utan underliggande isolering, där ytskiktet ligger dikt an mot betongen.

Vid kontroll uppmättes fuktvärden under kritisk nivå för mikrobiell tillväxt. Fuktkvoten i spånskivan, mätt via demontering av nivålist mellan kök och matplats, uppmättes till 8 %. Risk för mikrobiell tillväxt föreligger vid fuktkvoter över 17 %.

Uppbyggnaden består av golvyta med underliggande spånskiva på cellplast, placerad direkt mot betongplattan.

Det finns en risk att flytande golvkonstruktioner och väggssyllar kan drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan om fuktskyddet är bristfälligt eller saknas. Fukt kan vandra från marken genom betongen till organiskt material via kapillärsugning och diffusion, vilket kan leda till fuktskador och mikrobiell lukt. Vid tryckimpregnerade väggssyllar kan även kemisk lukt förekomma.



Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Dusch/Toalett

Normala fuktvärden indikerades mot klinker/kakel. Våutrymmet renoverat år 2017.

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.



Entréplan / Kapprum



Inget att notera.

69075547



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Pannrum



Jordfelsbrytare finns installerad vid el-centraler.



Entréplan / Groventré/verkstad



Inget att notera.

Entréplan / Allrum/tv rum



Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum/matplats



Inget att notera.

Entréplan / Kök



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Fuktskydd är installerat under diskbänksskåp och vid vitvaror, vilket minskar risken för fuktrelaterade skador i dessa områden.

Entréplan / Matplats



Inget att notera.

69075547



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Hall/kontor



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 2



Inget att notera.

Övre plan / Hall



Inget att notera.

Övre plan / Badrum/Wc



Våtutrymmet har äldre yt- och tätskikt.

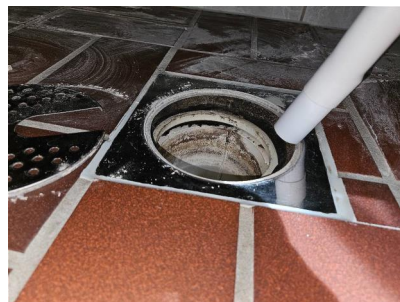
Eftersom tätskiktets funktion att vara helt vattentätt kan vara nedsatt finns en förhöjd risk för att vatten tränger igenom och orsakar vattenskador i omkringliggande konstruktioner.

Renovering av yt- och tätskikt rekommenderas för att säkerställa en långsiktig vattentäthet och minimera risken för framtida fuktskador.



Klämringen i golvbrunnen är inte korrekt placerad och ligger inte hela vägen ner i golvbrunnssätet. Detta innebär att klämringen inte har hamnat i sitt avsedda läge, vilket kan medföra att vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner och orsakar fuktskador.

Åtgärd bör utföras för att säkerställa korrekt montering av klämringen och därigenom minimera risk för vattenskador.



69075547



Försäkringsbesiktning

Rör genomföringar finns i golvet under badkar samt till radiator.

Dessa genomföringar medför en ökad risk för att vatten kan tränga ner i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador. Vid tidpunkten för uppbyggnaden var detta tillåtet och utförandet bedöms därför som fackmässigt utfört. Enligt nuvarande branschregler är dock denna lösning inte längre godkänd.

Vid framtida renoveringar bör rör genomföringarna åtgärdas för att minska risk för fuktrelaterade skador.



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.

Övre plan / Sovrum 3



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 4



Inget att notera.

Övre plan / Klädkammare



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 5/allrum



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Allmänt



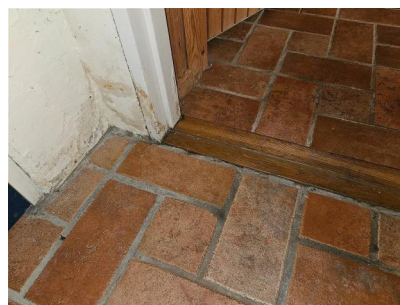
Det utvändiga fuktskyddet runt källaren, inklusive dagvatten- och dräneringssystem samt källarytterväggarnas fuktskydd, är delvis äldre.

Eftersom systemet är äldre kan dess funktion vara nedsatt, vilket ökar risken för invändiga fuktskador i källaren. Vissa tecken på ökad fuktbelastning har noterats vid besiktningen.

En översyn och eventuell uppgradering av det utvändiga fuktskyddet rekommenderas för att säkerställa ett fungerande skydd mot fukt och minska risken för skador i källaren.

Trädetaljer såsom trösklar och innerväggar som står i kontakt med betonggolv eller källarvägg kan via kapillärkraft ta upp fukt. Detta kan leda till fuktskador och mikrobiell påväxt.

Vid misstanke om fuktskador bör berörda trädetaljer bytas ut för att förhindra vidare fuktelaterade skador.



Källarplan / Gillestuga



Inget att notera.

Källarplan / Trappförråd



Inget att notera.

Källarplan / Bastu



Den befintliga påreglade bastuväggen riskerar att drabbas av fuktskador till följd av naturlig fuktpåverkan. Detta kan i sin tur leda till mikrobiella skador, alltså angrepp av mikroorganismer, vilket kan orsaka spridning av mikrobiell lukt till boendemiljön.

På grund av att bastufolie kan vara monterad i väggkonstruktionen har inga hål tagits i väggen för fuktmätning av väggreglar, eftersom dessa hål inte kan återställas eller täckas utan att skada konstruktionen.

Vid besiktningstillfället kunde ingen avvikande lukt noteras.



69075547



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Dusch/tvättstuga



Utrymmet är i behov av renovering. Kakel har släppt och buktar ut från väggen, vilket tyder på ökad fuktbelastning. Detta stämmer överens med den generella bedömningen av källarplanet och det äldre utvändiga fuktskyddet för källargrunden.

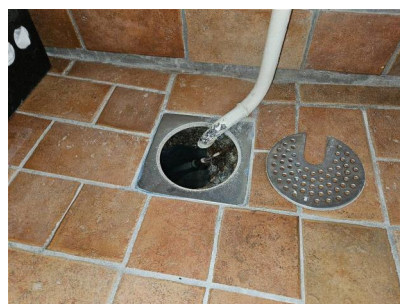
Renovering rekommenderas både på grund av de noterade skadorna och med tanke på utrymmets tekniska livslängd. Vi rekommenderar att en behörig våtrumsentreprenör kontaktas för utförande av renoveringen.



Tätskikt saknas i golvbrunnen för duschen och sannolikt även på flera delar av våtutrymmet.

Våtutrymmet är uppbyggt utan tätskikt under klinker eller golvbrunn av avsiktliga skäl. Detta är gjort för att möjliggöra naturlig fuktvandring från betongplattan och källarväggen, vilket minskar risken för att fukt sprids vidare till andra delar av byggnaden och orsakar fuktrelaterade skador.

En äldre rostig gjutjärnsbrunn finns vid tvättmaskinen och bör bytas ut vid framtida renovering.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

69075547



Försäkringsbesiktning

Hela huset / Allmänt



Golvtytor är generellt något ojämna i bostaden, vilket är naturligt med tanke på byggnadens konstruktion och de rörelser som sker över tid. Glipor och rörelser har noterats i vissa trägolv, framför allt på övre plan där dokumentation via bild finns.

Detta bedöms inte utgöra fel eller brist i konstruktionen, utan lämnas som en upplysning till dig som köpare.



Med vänliga hälsningar
Anticimex

Jimmy Sandblom
Namn

Linköping
Kontor

2025-06-19
Datum

69075547



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 källaryttersvägg eller en dräneringsledning. Olika typer av fuktpåverkan är det vanligaste problemet. Fuktisolering och en dräneringsledning har en begränsad livslängd. En äldre dräneringsledning eller fuktisolering har normalt utsatts för sådant slitage att man kan förvänta sig att funktionen är nedsatt. En kryppgrund eller en vind utsätts för olika stora fuktbelastningar beroende på årstid, användning och geografi. Detsamma gäller konstruktioner på betongplatta, exempelvis golv i gillestugor.

Tätskiktet i ett våtrum kan vara utformat på olika sätt. Plastmattor på väggar och golv fungerar både som ytskikt och tätskikt. På plastmattor är det relativt enkelt att se om skador eller brister finns. Kakel och klinker fungerar som ytskikt i våtrum och tätskiktet finns under plattorna. Det går därför inte att göra en bedömning av skicket och tätheten hos materialet eller om det saknas tätskikt. Det är viktigt att tätskiktet är rätt monterat. Utföranden som inte är fackmässigt utfört drabbas ofta av skador.

Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

Anlöppta/Anlöpnig	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 golvschivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.
Fuktkvot (FK)	Fuktkvoten beskriver fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% Fk finns det risk för mikrobiell tillväxt.
Fördelningsskåp	Fördelningsskåp för golvvärmslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.
Kryppgrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast 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 fuktspärri 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.
Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Inngolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.
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.

69075547



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

69075547



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.

69075547

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 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.

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.

69075547

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 besiktningstillfället. Om reklamation inte görs enligt ovan så får inte eventuella fel göras gällande. Anticimex ansvar är under alla förhållanden begränsat till 1 000 000 kronor för det här besiktningsuppdraget. Anticimex friskriver sig för samtliga skador och krav understigande 10 000 kronor. Om säljaren är uppdragsgivare kan köparen reklamera besiktningen och Anticimex tar samma ansvar mot denna som om köparen själv varit uppdragsgivare.

Besiktningsprotokoll och tecknande av försäkring

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

Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

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

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

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

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

Mer information om hur vi behandlar dina personuppgifter, dina rättigheter enligt dataskyddsförordningen och hur du utövar dem finner du på anticimex.se/integritetspolicy. Om du önskar kontakta oss med anledning av vår hantering av dina personuppgifter, ställa frågor eller lämna klagomål är du välkommen att kontakta oss på gdpr@anticimex.se, ringa till vår kundtjänst eller använda någon av de andra kontaktvägarna listade i vår integritetspolicy. Om du anser att vi behandlat dina uppgifter i strid med dataskyddsförordningen har du även rätt att inge klagomål till Integritetsskyddsmyndigheten (IMY).

69075547

