

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Gulmåran 12	
Fastighetsadress: Olovsgatan 8a b	
Postnummer: 591 35	Ort: Motala

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2025-08-20	Protokollnummer: 69201893
Temperatur: 12 °C	Väderlek: Sol
Tekniker: Jimmy Sandblom	
E-post: jimmy.sandblom@anticimex.se	
Kontor: Linköping	
Närvarande: Fastighetsägaren	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Fastigheten består av en 2-plans villa med liten källardel och krypgrund, uppförd år 1918. På tomten finns även ett annex och ett dubbelgarage som omfattas av besiktningsprotokollet.

Som köpare till en fastighet med flera byggnader är det viktigt att ta del av hela protokollet och säkerställa att innehållet förstås. Fastigheterna är i eftersatt skick, och köparen bör vara medveten om att omfattande renoveringar kommer att krävas, både in- och utvändigt. Om du som köpare inte deltog vid besiktningen rekommenderas en genomgång av protokollet tillsammans med besiktningsmannen för att få en tydlig bild av fastigheternas skick.

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

69201893



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: 1918	Fönster: 2-glas kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 2-plan	Värmesystem: Oljepanna med vattenburen värme
Taktyp, takbeläggning: Mansardtak, råspont, underlagspapp, läkt och tegelpannor	Grundkonstruktion: Krypgrund och källare
Stomme, material: Plankstomme/trä	Terrängförhållanden: Naturtomt
Fasad: Träpanel och puts	Garage: Fristående dubbelgarage

Övrigt:

69201893



Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastigheten har varit i släktens ägo ända sedan den uppfördes.

Utöver detta finns dock begränsad information att tillgå om fastigheten.

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

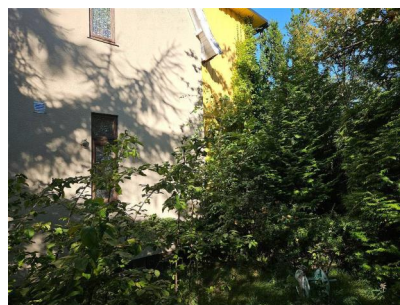
Utvändigt / Markförhållanden



Växter/träd finns i anslutning till byggnaden.

Detta kan i sin tur orsaka invändiga fuktskador. Växternas rötter kan också skada grundmuren och sätta dräneringsledningen ur funktion.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.



Utvändigt / Krypgrund

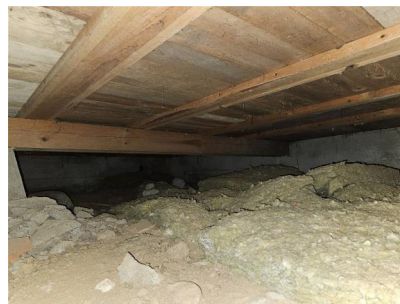


Vid kontroll av konstruktionen i krypgrund uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt.

Golvbjälklaget ovan den uteluftsventilerade krypgrunden riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta kan i sin tur leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan leda till att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.

Fuktkvoten uppmättes till 14 % i blindbottenbrädor.

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om fuktkvoten överstiger 17 %.



69201893

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Sockel



Sprickor/färgsläpp finns i sockel.

Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador.

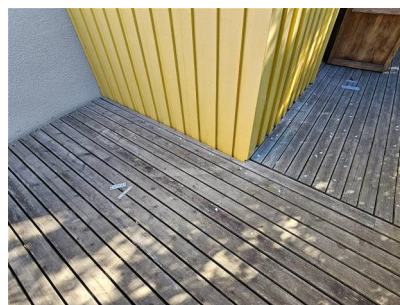
Utvändigt / Altan/trädäck



Vid besiktningen noterades svikt och skador på altanen, liksom på delar av altanracket.

Dessa brister tyder på svagheter i konstruktionen och bör åtgärdas för att undvika fortsatt försämring.

Det är lämpligt att en fackman går igenom altanen i sin helhet och byter ut skadat virke där det behövs.



Utvändigt / Dörrar



Altandörren uppvisar rötskador och även golvet innanför är missfärgat.

Skadorna kan ha uppstått av flera orsaker, till exempel bristande underhåll eller otillräcklig målning.

För att säkerställa orsak och omfattning rekommenderas att en fackman anlitas för bedömning, samt att de skadade delarna byts ut.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fasad



Mindre sprickor finns i den putsade fasaden.

Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador, men bör tätas och kontrolleras.



Utvändigt / Fönster



Vid besiktningen noterades rötskador i vissa fönster, medan andra fönster på huset främst är i behov av målning och löpande underhåll.

Orsaken till rötskadorna kan variera och bero på flera faktorer, såsom bristande underhåll, bakfall på fönsterbleck eller otillräcklig målning.

För att få en klarare bild av skadornas omfattning och orsak rekommenderas att en fackman anlitas, samt att de skadade delarna byts ut där det bedöms nödvändigt.

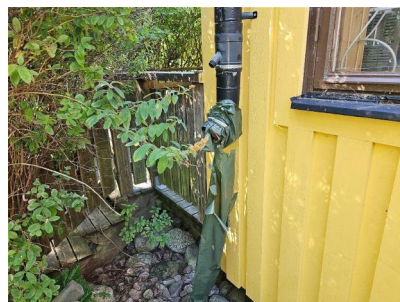


Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Vid besiktningen noterades bristfällig avslutning av stuprör.

I de fall där stuprören avslutas ovan mark, intill huset, finns en risk för ökad fuktbelastning mot grundmur och sockel. Detta kan på sikt leda till fuktrelaterade skador om åtgärder inte vidtas.



69201893



Försäkringsbesiktning



Stuprör allmänt inte är anslutna till markledning.

Detta innebär en risk för att vatten leds ut intill huset, vilket kan öka fuktbelastningen mot grundmur och sockel.



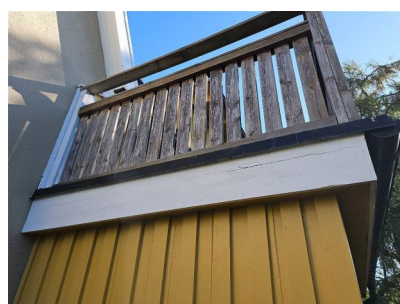
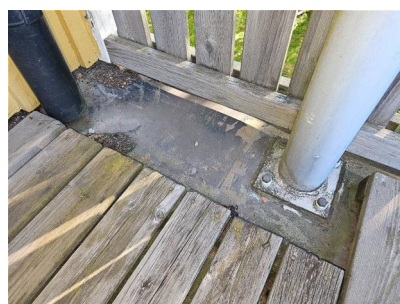
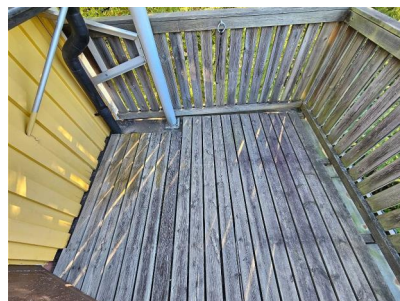
Utvändigt / Balkong



Yttertaket av plåt under trallen är av äldre datum och bedöms därför ha en begränsad återstående livslängd.

Med stigande ålder minskar plåtens motståndskraft mot vatteninträngning, vilket i förlängningen kan innebära risk för fuktskador i underliggande konstruktioner.

Utöver detta noterades även ett generellt behov av underhåll på balkongens konstruktioner.



69201893



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Vind



Vindsutrymmet saknar landgångar bakom murstocken, vilket innebär att hela utrymmet inte kunde besiktas vid tillfället. För att få en fullständig bild av vindens skick rekommenderas en kompletterande besiktning när landgångar har monterats.

Vid kontroll av vinden på åtkomliga delar uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt.

Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 8 %.

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om fuktkvoten överstiger 17 %.

Inga skador kunde noteras vid besiktningstillfället.



69201893



Försäkringsbesiktning

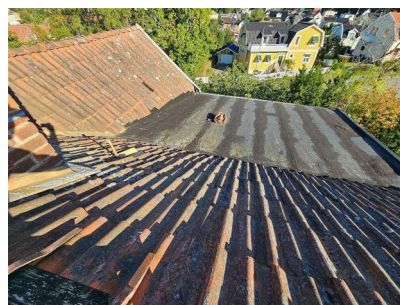
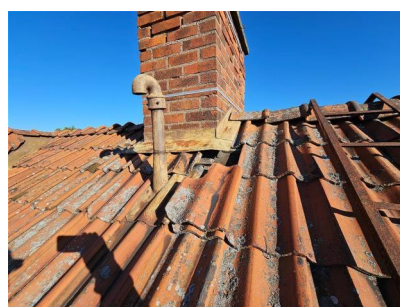
Utvändigt / Tak



Vid besiktningen noterades att flera takpannor är skadade eller saknas helt.

Detta innebär en ökad risk för att fukt tränger ner i underliggande konstruktioner och orsakar skador över tid. Det finns även anledning att kontrollera samtliga vindskivor, då dessa kan vara i behov av utbyte.

För att få en tydligare bild av takets skick rekommenderas en fördjupad undersökning för att fastställa både orsak och omfattning av bristerna.



Skorstenen saknar väderskydd.

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

Vi rekommenderar att du kontaktar en fackman för att ta reda på hur och om ett väderskydd ska monteras.



69201893



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Entréhall/hiss



Inget att notera.

Entréplan / Hall



Inget att notera.

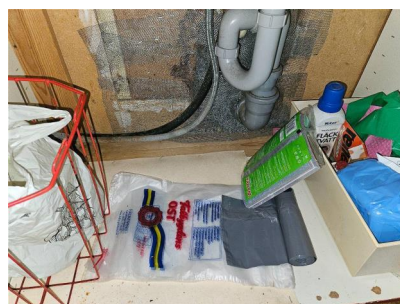
Entréplan / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänksskåp och under vitvaror.

Utan fuktskydd är det svårt att upptäcka läckage från rörledningar. Vatten kan då tränga in i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador.

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Kapprum/hall



Inget att notera.

Entréplan / Allrum



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Toalett



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



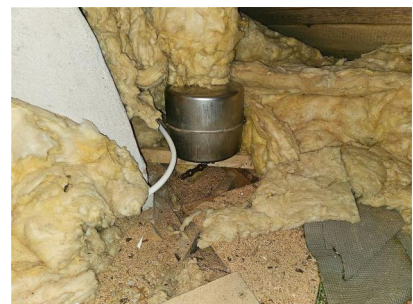
Övre plan / Hall/hiss



Taket och väggen uppvisar fuktfläckar som orsakats av ett läckage från ett expansionskärl på vinden, vilket inte längre är i bruk.

Vid besiktning från vinden noterades inga förhöjda fuktvärden, då händelsen inträffade för länge sedan.

För att säkerställa att bakomliggande konstruktioner inte har tagit skada rekommenderas ändå en kontroll.



Övre plan / Sovrum 1



Inget att notera.

Övre plan / Allrum



Inget att notera.

69201893

Försäkringsbesiktning

Övre plan / Badrum/Wc



Utrymmet är äldre och har passerat sin tekniska livslängd, vilket gör att det är i behov av renovering.

Sprickor i plastmattan och mattsläpp har noterats vid besiktningen.

Det rekommenderas att en behörig våtrumsentreprenör anlitas för renovering, och i samband med detta bör även omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att identifiera eventuella följdskador.



Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.

69201893

Försäkringsbesiktning

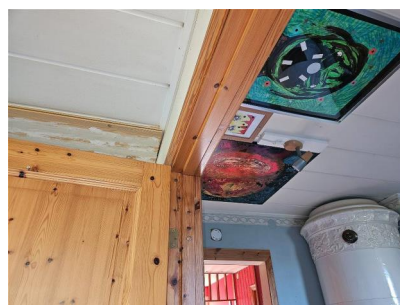
Övre plan / Sovrum 3



Taket och väggen har tidigare drabbats av fuktskador till följd av ett takläckage. De bakomliggande konstruktionerna har inte kunnat kontrolleras fullt ut, och en ny trävägg har monterats men är ännu inte färdigställd.

I det angränsande rummet finns tavlor uppsatta i taket som döljer fuktfläckar från samma läckage.

För att säkerställa omfattning rekommenderas en fördjupad undersökning.



Källarplan / Hall



Jordfelsbrytare saknas i fastigheten. För byggnader uppförda före år 2000 finns inget krav på installation av jordfelsbrytare, men en sådan minskar risken för personskador och brand orsakad av elanläggningen.

Gruppförteckning för el-centralen saknas. En gruppförteckning är en lista som ska placeras vid el-centralen och visar vilka säkringar som är anslutna till armaturer, vägguttag och apparater. Den underlättar felsökning och elarbeten.

Vi rekommenderar kontakt med behörig elektriker för att upprätta en korrekt gruppförteckning och placera denna i anslutning till el-centralen.



69201893



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Trappa/förråd



Rötskador har konstaterats i trappan, och fuktvärden överstiger kritisk nivå för mikrobiell tillväxt.

Vid tillträde till källardelen kunde även en svag mikrobiell lukt upplevas. Puts- och färgsläpp på källarväggarna tyder på att den utvändiga dräneringen är bristfällig.

Trappkonstruktionen, som består av organiskt material, är ofta utsatt för skador på grund av naturlig fuktvandring.

För att säkerställa trappans skick och åtgärda skadorna rekommenderas att en fackman kontaktas.



Källarplan / Pannrum

Tillträde krypgrund finns i utrymmet vid varmvattenberedaren på väggen.



69201893



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Annexet

Byggnadsår: 30-tal	Fönster: 2-glas kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan med källare	Värmesystem: Elpanna med vattenburen värme
Taktyp, takbeläggning: Pulpettak, råspont, underlagspapp, läkt och tegelpannor	Grundkonstruktion: Källare
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Naturtomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Dubbelgarage

Övrigt:

69201893



Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Enligt fastighetsägaren är större delen av huset i dåligt skick. Takläckage ska finnas på flera ställen samt förekomst av fukt/mögel i källaren.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Växter/träd finns i anslutning till byggnaden.

Detta kan i sin tur orsaka invändiga fuktskador. Växternas rötter kan också skada grundmuren och sätta dräneringsledningen ur funktion.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.

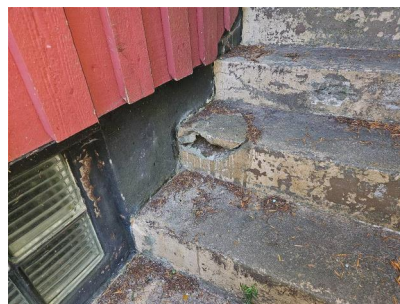


Utvändigt / Sockel/trappa



Sprickor har noterats i sockeln och stentrappan.

Dessa kan medföra risk för fukt- och frysskador i konstruktionen, varför det rekommenderas att åtgärder vidtas.



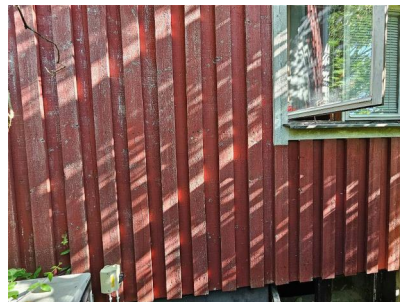
Utvändigt / Fasad



Fasadpanelen är i behov av målning/underhåll.

Fasadbeklädnad och träkonstruktioner där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

För att öka livslängden på fasadbeklädnaden rekommenderas målning och underhåll.



69201893



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

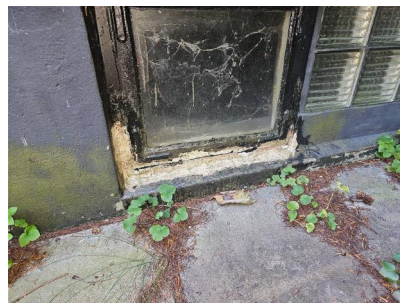
Utvändigt / Fönster



Vid besiktningen noterades rötskador i vissa fönster, medan andra fönster på huset främst är i behov av målning och löpande underhåll.

Orsaken till rötskadorna kan variera och bero på flera faktorer, såsom bristande underhåll, bakfall på fönsterbleck eller otillräcklig målning.

För att få en klarare bild av skadornas omfattning och orsak rekommenderas att en fackman anlitas, samt att de skadade delarna byts ut där det bedöms nödvändigt.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Vid besiktningen noterades att hängrännorna läcker.

Bristfälliga hängrännor kan leda till att vatten läcker mot fasad och sockel, vilket ökar risken för fuktskador i bakomliggande konstruktioner.

För att förebygga skador rekommenderas att hängrännorna byts ut.



69201893



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Vind



Vindsutrymmet saknar landgångar.

Hela vindsutrymmet kunde inte besiktas eftersom landgångar saknas.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när landgång monterats.



Utvändigt / Tak



Vid besiktningen noterades takpannor som är skadade och i dåligt skick. Detta ökar risken för att fukt tränger ner i underliggande konstruktioner och orsakar skador över tid.

Eftersom det även finns läckage i innertaket på flera ställen rekommenderas att hela taket kontrolleras.

För att få en tydligare bild av takets skick och bedöma omfattning och orsak till bristerna rekommenderas en fördjupad undersökning.



Murstocken har sprickor och otätheter.

Sprickor och otätheter kan leda till att rökgaser kommer ut i bostaden. Läckage är farligt då rökgaser kan utgöra brandfara och är giftiga att andas in. Läckage kan oftast upptäckas med hjälp av en provtryckning.

Vi rekommenderar att du kontaktar en fackman för kontroll och åtgärd. I samband med detta kan man rådfråga om ett väderskydd ska monteras.



69201893



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Allmänt



Taket uppvisar fuktskador på flera ställen, och fastigheten är i övrigt eftersatt med brister i ytskikt, elinstallationer, våtrum med mera.

Denna allmänna information syftar till att ge köparen en bild av att omfattande renoveringar kommer att krävas. I samband med renoveringsarbeten bör samtliga bakomliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella skador eller brister.

De utrymmen som anges i besiktningsprotokollet har inga särskilda anmärkningar, utan listas enbart för att ge en översikt över vilka delar som ingår i bostaden.



Entréplan / Groventré

Entréplan / Kök

Entréplan / Vardagsrum

69201893



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Entréhall

Entréplan / Dusch/Toalett

Entréplan / Allrum

Källarplan / Allmänt



Vid tillträde till källaren noterades mögelpåväxt och en mikrobiell lukt. Vissa konstruktioner består av trä där förhöjda fuktvärden konstaterades.

Med tanke på de noterade bristerna rekommenderas en fördjupad undersökning av hela källarplanet. Troligen kommer omfattande sanering att krävas för att åtgärda den mikrobiella påverkan.

Denna information syftar till att ge köparen en bild av att större renoveringar kommer att krävas. Vid eventuella åtgärder bör samtliga bakomliggande konstruktioner kontrolleras för att identifiera och åtgärda eventuella skador eller brister.

De utrymmen som anges i besiktningsprotokollet har inga särskilda anmärkningar, utan listas enbart för att ge en översikt över vilka delar som ingår i källaren.



69201893



Försäkringsbesiktning



Puts- och färgsläpp finns på källarväggar.

Puts- och färg som släppt från underlaget invändigt på källarytterväggarna är ett tecken på att källarens utvändiga fuktskydd inte längre fungerar tillfredsställande.

För att åtgärda detta måste källarens utvändiga fuktskydd förbättras. Läs Anticimex faktablad om källare för tips och råd.



Källarplan / Matkällare

.

Källarplan / Förråd

.

Källarplan / Allrum via entréplan

.

Källarplan / Verkstad

.

Källarplan / Pannrum

.

69201893



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Garage (uppvärmt)

Byggnadsår: 70-tal	Fönster: 2-glas kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Dubbelgarage, 1-plan	Värmesystem: Direktverkande el
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, eternitplattor	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark
Stomme, material: Lättbetong/blåbetong	Terrängförhållanden: Naturtomt
Fasad: Puts	Garage: Fristående dubbelgarage

Övrigt:

69201893



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

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

Utvändigt / Sockel/fasad



Sprickor/lagningar finns i fasaden/sockel.

Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador.



Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

Utvändigt / Fönster



Inget att notera.

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Vid besiktningen noterades att hängrännorna läcker.

Bristfälliga hängrännor kan leda till att vatten läcker mot fasad och sockel, vilket ökar risken för fuktskador i bakomliggande konstruktioner.

För att förebygga skador rekommenderas att hängrännorna byts ut.



69201893



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Vind



Vid besiktning av vinden noterades fuktfläckar och mindre skador i takkonstruktionen.

Vid tillfället uppmättes inga förhöjda fuktvärden, och takbjälkarna visade en fuktkvot på 9 %, vilket ligger under kritisk nivå för mikrobiell tillväxt (över 17 %).

Trots detta rekommenderas att hela taket ses över av en fackman, med kontroll och eventuella åtgärder. För ytterligare information om takets skick, se även notering utvändigt tak.



Utvändigt / Tak



Yttertaket är äldre och uppvisar behov av renovering.

Mindre skador på eternitplattor samt mosspåväxt noterades vid besiktningen.

Det rekommenderas att en takentreprenör anlitas för renovering, och att omkringliggande konstruktioner samtidigt kontrolleras för att upptäcka eventuella följskador.



69201893



Försäkringsbesiktning

Garage invändigt / Garage

Inga särskilda anmärkningar noterades i utrymmet. Besiktningen kunde dock inte genomföras i sin helhet, då halva garagedelen var belamrad och därför inte gick att inspektera.



Garage invändigt / Soprum



Inget att notera.

Garage invändigt / Förråd



Inget att notera.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Jimmy Sandblom
Namn

Linköping
Kontor

2025-08-22
Datum

69201893



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

Anlöpta/Anlöpning	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
Asbest	Asbest är ett ämne som är vanligt förekommande i äldre byggnader. Asbest kan finnas i exempelvis eternit som tidigare användes som konstruktionsmaterial bl.a. för tak, fasad och väggar. Asbest kan även finnas i murbruk/fix/fog, mattlim, golvbeläggningar ventilationstrummor, isoleringsmaterial etc. Sedan 1982 är det förbjudet att använda asbest. Asbest förbjöds att användas i nya produkter och material men asbest kan finnas i äldre produkter och byggnaden.
Bjälklag	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
Blindbotten	Undersidan av ett bjälklag i en 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.

69201893



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.

69201893



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 luktrelaterade 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.

69201893

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.

69201893

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 gdr@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).

69201893

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	

Våtutrymmen

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

Vitvaror

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

Tips!

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

Utvändigt

Tak

Papp, fuktisolering tjära på.....	20
läglutande takkonstruktion	
Gummiduk på läglutande.....	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.