

# Besiktningssprotokoll

Försäkringsbesiktning för Anticimex Säljarsförsäkrat



## Fastighetsuppgifter

|   |              |
|---|--------------|
| Fastighetsbeteckning:<br>Bonden 18        |              |
| Fastighetsadress:<br>Claus Dennes Gata 12 |              |
| Postnummer:<br>296 35                     | Ort:<br>Åhus |

## Anticimex uppgifter

|  |                              |
|--|------------------------------|
| Besiktningdatum:<br>2024-10-16   | Protokollnummer:<br>68591603 |
| Temperatur:<br>7 °C  | Väderlek:<br>Halvklart       |
| Tekniker:<br>Joakim Jeppsson   |                              |
| E-post:<br>joakim.jeppsson@Anticimex.se                                  |                              |
| Kontor:<br>Kristianstad  |                              |
| Närvarande:<br>Fastighetsägarna<br>Matilda Andersson, Mårtensson Mäklare |                              |

## Försäkringsbesiktning



### Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Detta är ett välskött 1½-planshus byggt 1974. Som med alla äldre hus krävs det regelbundet underhåll eftersom alla byggnadsdelar utsätts för dagligt slitage. Det är vanligt att äldre hus har vissa brister eller risker för skador.

Nuvarande ägare har tagit väl hand om fastigheten och genomfört flera renoveringar och förbättringar. Bland annat har flera av ytskikten uppdaterats, och badrummet på övre plan har renoverats. Utvändigt har majoriteten av fönstren bytts ut, och fasadpanelen på husets långsidor är nyligen bytt.

Som förväntat med äldre hus finns det några saker att vara medveten om. Utvändigt behövs målningsarbeten utföras, och några plåt detaljer behöver åtgärdas. Taket är av äldre datum, men besiktningen visade inga allvarliga brister med tanke på dess ålder. Huset har en kryppgrund med en installerad avfuktare, vilket hjälper till att hålla grunden torr. Förutom detta rekommenderas en förbättring av husets ventilation, och det är bra att notera de observationer som gjorts kring badrummet på entréplan.

Mer om de noteringar som gjordes vid besiktningstillfället finns att läsa vidare om i protokollet.

Det är viktigt att läsa protokollet i sin helhet och att förstå innebörden av det. Har ni frågor om protokollet är ni välkomna att kontakta Anticimex kundservice på telefonnummer: 044-790 64 40 och boka en tid så ringer jag upp er eller kontakta mig på: [joakim.jeppsson@anticimex.se](mailto:joakim.jeppsson@anticimex.se)

Med vänlig hälsning

Joakim Jeppsson, Besiktningstekniker Anticimex Kristianstad

# Försäkringsbesiktning

## Besiktningens graderingar



### Inget att notera

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



### Mindre brister

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



### Risk för skador

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



### Fördjupad undersökning rekommenderas

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



### Förslag på åtgärder

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



### Obesiktigad byggnadsdel

Denna symbol visar att besiktningsteknikern inte har kunnat besiktiga en eller flera byggnadsdelar. Dessa bör besiktigas. Exempel är tak där en säker uppstigningsanordning saknas eller tak som är snötäckta eller hala. Vindar och krypprunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.



## Försäkringsbesiktning



### Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

|  |  |
|--|--|
| Byggnadsår:<br>1974  | Fönster:<br>2 & 3-glas isolerfönster   |
| Ombyggnad/Tillbyggnad:   | Ventilation:<br>Självdug (S)   |
| Hustyp, antal våningar:<br>Villa, 1½-plan  | Värmesystem:<br>Luft/luftvärmepump och direktverkande el   |
| Taktyp, takbeläggning:<br>Sadeltak, med cementbaserade skivor (typ internit), läkt och eternitpannor | Grundkonstruktion:<br>Krypgrund med träbjälklag  |
| Stomme, material:<br>Trä   | Terrängförhållanden:<br>Trädgårdstomt  |
| Fasad:<br>Målad tegel samt träpanel  | Garage:<br>Carport med förråd har inte besiktigats enligt överenskommelse med fastighetsägarna. Observera att denna byggnad har en del underhåll/renoveringsbehov. |

Övrigt:

68591603

# Försäkringsbesiktning

## Besiktningens utlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Närvarande fastighetsägare lämnade följande uppgifter:

Fastighetsägarna har ägt fastigheten sedan 2019.

- 2019/2020: Renoverades ytskikt och golvbyttes på entréplanet i entréhall, allrum, vardagsrum och matrum\*.
- 2020: Installerades en ny luft/luft-värmepump. Arbetet utfördes utav Kristianstad Kylservice.
- 2021:
  - Ändrades planlösningen vid entréhallen samt i området omkring trappan. I samband med detta lades klinker vid entrén\*.
  - Renoverades badrummet på övre plan\*. Fastighetsägaren uppger att Ardex tätskiktssystem har använts. Arbeta med el och VVS i utrymmet utfördes utav fackmän.
- 2022:
  - Byttes flertalet fönster på huset\*.
  - Byggs altanen samt ändrades det tidigare uterummet till ett skärmtak med "öppna väggar"\*.
- 2024:
  - Lades nytt golv i köket\*.
  - Byttes träpanel på husets långsidor samt monterades ny bröstningsplåt\*.

\* Dessa renoveringar har utförts genom eget arbete.

El: Jordfelsbrytare finns installerad (oklart hur mycket den betjänar).

Eldstad: Är sotad och godkänd.

Fastighetsägaren uppger att det tryckt in vatten vid takbjälken i vardagsrummet/matrummet på entréplan år 2023. Detta berodde troligtvis på läckage utifrån i samband med fönsterbyte. Skadan har enligt fastighetsägaren åtgärdats.

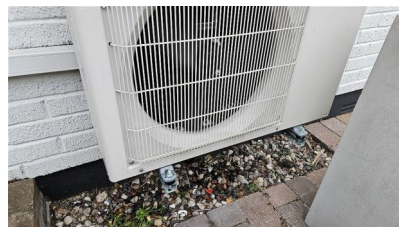
### 2. Besiktning, analys av risker samt rekommendationer om fördjupande undersökningar

#### Utvändigt / Markförhållanden



Kondensvatten från luftvärmepumpens utedel leds inte bort från husgrunden.

Detta medför ökad risk för att vatten tränger in i anslutande konstruktioner, vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador. Observera att besiktning av byggnadens värmesystem eller värmepumpen inte har ingått i uppdraget.



## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Sockel



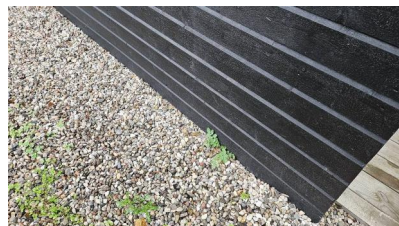
Inget att notera.

### Utvändigt / Altan med skärmtak



Nedersta brädorna på väggdel till skärmtaket avslutas nära mark.

Viktigt är att man regelbundet utför målning/underhåll för att inte rötskador ska uppstå i brädorna närmst marken.



### Utvändigt / Fasad



- Fasadpanelen (främst mot den östra sidan) 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.

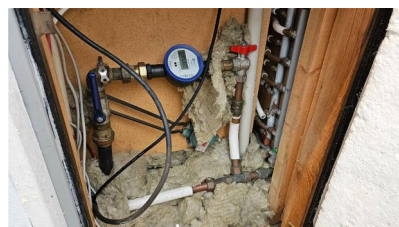
- Den nya panelen som monterats på husets långsidor är inte färdigmålad, utan endast fabriksmålad (mellanstruken). Viktigt är att denna fasadpanel målas med lämplig fasadfärg för att minska risken för skador på den nya panelen.



- Utanför altandörren vid köket finns skåp för inkommande vattenledning samt rörfördelningar.

Eftersom detta skåp inte är vattentätt finns risk för fuktskador i omkringliggande konstruktioner vid ett eventuellt läckage.

För att på ett tidigare sätt kunna upptäcka eventuella läckage, rekommenderas att läckagevarnare monteras i utrymmet. Det är också viktigt att utrymmet är uppvärmt för att minska risken för frysskador.



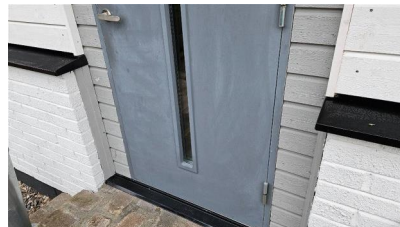
## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Dörrar



- Entrédörren är "matt" i färgen.

Detta innebär att det börjar bli tid för underhåll/vaxning/målning av dörren.



- Tröskelbleck till balkongdörren lutar fel.

Eftersom det finns ett stort takutsprång över denna dörr utgör det fellutande plåten inget större problem. Dock rekommenderas att den justeras/byts så att rätt typ av lutning kan utföras.

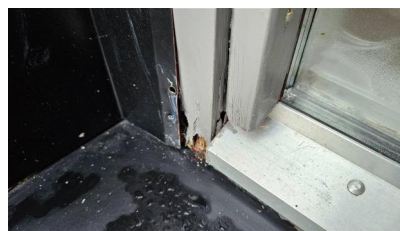
### Utvändigt / Fönster



- En del plåtdetaljer till husets fönster är bristfälligt monterade/otäta samt finns en del otätheter mellan anslutningar av fönster/fasad/plåt.

Detta medför risk för att vatten kan tränga in i otätheterna, vilket med tiden kan leda till fuktrelaterade skador i omkringliggande konstruktioner.

- Det äldre fönstret på husets västra sida har rötskador, vilket troligtvis delvis beror på bristfällig plåtning. Vi rekommenderar att det rötskadade fönstret byts ut eller renoveras.



### Utvändigt / Balkong



Balkongens räcke samt trallgolv är i behov av målning/underhåll/olja.





## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Lövsilar finns inte.

När det saknas lövsilar så finns det risk att det blir stopp i dagvattenledningen.

För att hindra stopp i dagvattenledningar rekommenderas komplettering av lövsilar.

### Utvändigt / Tak



Yttertaket är äldre och det finns en del mossor på taket.

Takpannor, plåt detaljer och underlagstak har enligt vår bedömning en begränsad livslängd. Eftersom husets taktäckning är äldre har det ett minskat motstånd mot vatteninträning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på träläkt och vidare ner i underliggande konstruktioner.

Observera att yttertaket samt underlagstaket består av eternit, vilket innehåller asbest. Detta innebär att särskilda skyddsåtgärder måste vidtas vid arbete med taket.



### Utvändigt / Sidovindar



Sidovindarna kunde inte besiktigas då de är fyllda med lösöre.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning av sidovindarna när dessa gjorts tillgängliga.

### Utvändigt / Nockvind



Nockvinden kunde inte besiktigas i sin helhet eftersom korrekt landgång inte finns samt att utrymmet delvis var fyllt med lösöre. Från vindsluckan noterades:

- Underlagstaket består av cementbaserade skivor.

Eftersom underlagstaket består av skivor utan yttre täckning av papp under takbeklädnaden, finns risk vid ogynnsam väderlek att regnvatten/snö tränger in i skivskarvar med läckage på vindsutrymmet som följd.

- Fuktkvoten uppmättes till 8,5% i takstol ovanför vindsluckan. Risk för mikrobiella skador föreligger vid en fuktkvot som överstiger 17% i furuvirke.

Vi rekommenderar att en kompletterande besiktning av vinden utförs när korrekt landgång monterats samt när utrymmet gjorts tillgängligt.



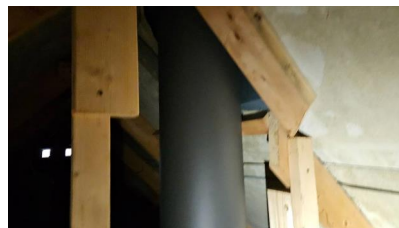


## Försäkringsbesiktning



När skorstenen monterades av föregående fastighetsägare hamnade den mitt i en takstol, vilket innebär att takstolen har kapats.

Befintlig förstärkning/avväxling vid denna takstol rekommenderas att kontrolleras vidare utav en fackman för bedömning om detta är tillräckligt, eller om fler förstärkningar behövs.



### Utvändigt / Krypgrund



- Vid kontroll av konstruktionen i krypgrund uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt. Fuktkvoten uppmättes till 10,5%.

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.

- I husets krypgrund finns en krypgrundsavfuktare installerad. Syftet med denna installation är att genom avfuktning hålla fuktigheten i krypgrunden på en så låg nivå att ingen tillväxt av mikroorganismer är möjlig. För att detta ska fungera är det viktigt att installationen servas årligen med bland annat filterbyte och kontroll av inställningar så att fuktigheten inte stiger.

- Avvikande lukt upplevs i krypgrunden.

Den avvikande lukten kommer troligtvis från det träskyddsbehandlade virke som finns i grunden. Eftersom grunden är undertrycksventilerad minskar risken för att den avvikande lukten sprider sig vidare till boendemiljön. Det är dock ingen garanti att lukten inte tar sig upp i bostaden över tid. Vid besiktningstillfället upplevdes ingen avvikande lukt i huset.

- Fuktbläckor finns på blindbotten vid luckan till grunden (under köket). Fastighetsägarna uppger att detta beror på ett äldre läckage i köket som uppstått innan de ägde huset. Inga förhöjda fuktvärden uppmättes på fläckarna vid besiktningstillfället.



### Hela huset / Allmänt



Funktionskontroll av jordade eluttag i kök och våtutrymmen.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag i dessa utrymmen noterades inga avvikelser.

## Försäkringsbesiktning

---



Ventilationen fungerar bristfälligt eftersom det bland annat saknas tilluftsventiler.

Bristen kan innebära att fukt inte ventileras bort från bostaden som vi delvis själva producerar när vi lagar mat, tvättar, duschar med mera. Detta riskerar att skada husets konstruktioner och kan leda till försämrad inomhusmiljö. Observera att besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget.

Vi rekommenderar att en ventilationsfirma kontaktas för att kontrollera husets ventilation samt för att hjälpa er med rätt typ av åtgärder.

---

### Entréplan / Entréhall / Allrum



Inget att notera.

---

### Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.



---

### Entréplan / Matplats



Inget att notera.

---

### Entréplan / Sovrum



Inget att notera.



## Försäkringsbesiktning

### Entréplan / Badrum / Tvättstuga



- Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.

Eftersom funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet ska vara vattentätt, kan vara nedsatt finns en ökad risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattensador i omkringliggande konstruktioner som följd.

Det noterades även:

- Avloppsavledning från tvättmaskinen sker i en väggslits, vilket saknar tätskikt. Detta medför risk för fuktsador vid ett eventuellt läckage. Rekommenderar att läckagevarnare monteras i slitsen.

- Fönster är placerat vid badkaret.

Detta medför risk för fuktsador på fönster och väggkonstruktionen. För att minska risken för skador rekommenderas att man skyddar fönstret mot vattenbegjutning, exempelvis med ett draperi.

- Golvlutning mot golvbrunnen är bristfälligt.

För att minska risken för skador rekommenderas att man undviker att vattenbegjuta golvytan i utrymmet.

- Otätheter finns vid dörrtröskel/dörrkarm.

Fastighetsägaren uppger att detta kommer att tätas innan fastigheten överläts.



- Golvbrunnen är inte besiktningbar under badkaret.

Dock kunde det ses att golvbrunnen är placerad för nära väggen, vilket innebär att det finns risk att tätskiktet inte har kunnat anslutas på rätt sätt, vilket kan leda till fuktsador.

- Elanslutning av bubbelbadkaret går inte att besiktiga då detta inte var synligt på grund av badkarets placering.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när golvbrunnen är tillgänglig och rengjord samt när elanslutningen gjorts tillgänglig.

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 under kaklet/klinkern är bristfälligt eller ur funktion.

## Försäkringsbesiktning

### Entréplan / Kök



- Fuktskydd saknas i diskbänksskåp.

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

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.



- Anslutningarna i diskbänksskåpet har brister.

Slangar/kopplingar/slangklämmor inte är fast monterade, vilket i sin tur kan leda till läckage och fuktskador.

- Det noterades även att avstängningskran för diskmaskinens vattentillförsel inte är monterad lätt tillgängligt ovanför bänkskivan. Rekommenderar att avstängningsventilen monteras lätt tillgängligt för att på ett enklare sätt kunna stänga av vattnet när diskmaskinen inte används.

### Övre plan / Allrum



Glasracket vid trappan är löst.

Fastighetsägaren uppger att detta kommer att monteras fast på ett korrekt sätt innan fastigheten överläts.



### Övre plan / Sovrum öst




Inget att notera.

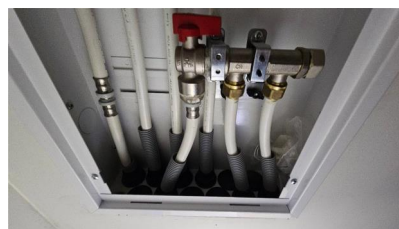


## Försäkringsbesiktning


### Övre plan / Klädskåp

 Fördelarskåp för vatten finns i klädskåparen.

I fördelarskåpet noterades att rören/slangarna inte kommer upp vinkelrätt, vilket innebär risk för att otätheter kan uppstå i skåpet, vilket kan leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner vid ett eventuellt läckage.



### Övre plan / Badrum

 Dörren till utrymmet är placerad nära duschzonen.

Detta medför risk för fuktskador på dörr, väggkonstruktionen och angränsande utrymme.


Fastighetsägarna har monterat en duschvägg för att minska risken för vattenbegjutning mot dörren.



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 under kaklet/klinkern är bristfälligt eller ur funktion.

### Övre plan / Sovrum väst

 Inget att notera.

Med vänliga hälsningar  
Anticimex



Besiktningsteknikers underskrift

Joakim Jeppsson  
Namnförtydligande

Kristianstad  
Kontor

2024-10-16  
Datum

68591603

## 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

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <b>Anlöpta/Anlöpning</b>        | Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.   |
| <b>Bjälklag</b>                 | Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.   |
| <b>Blindbotten</b>              | Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.   |
| <b>Boardskivor</b>              | Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.  |
| <b>Flytande golv</b>            | Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvs-kivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.  |
| <b>Fuktkvot (FK)</b>            | 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   |
| <b>Kryppgrund</b>               | 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).  |
| <b>Läkt (strö- och bärläkt)</b> | Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.  |
| <b>Lättbetong</b>               | 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.   |
| <b>Mikrobiell lukt</b>          | Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.   |
| <b>Mikroorganismer</b>          | Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.   |
| <b>Okulär besiktning</b>        | Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.  |
| <b>Platta på mark</b>           | 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.  |
| <b>Relativ fuktighet (RF)</b>   | 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.   |
| <b>Radon</b>                    | 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 |
| <b>Råspont</b>                  | Hyvlade och spontade bräddor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.   |
| <b>Syll (syllkonstruktion)</b>  | Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.   |
| <b>Taktäckning</b>              | Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.  |
| <b>Torpargrund</b>              | Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför sockeln/grundmuren är oftast inte kryppbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)   |

68591603

## Försäkringsbesiktning

---

|   |   |
|---|---|
| <b>Tryckimpregnering</b>                | Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.                  |
| <b>Uppreglat golv</b>                   | Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.  |
| <b>Utreglad vägg</b>                    | Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttervägg.   |
| <b>Yttertakspanel/<br/>underlagstak</b> | 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 en försäkring mot dolda fel 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. Om säljaren är uppdragsgivare har också köparen samma rätt till protokollet som säljaren, se vidare under Ansvar och Reklamationer.

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.

### Vad besiktningsteknikern gör

Besiktningen innehåller olika 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.

### 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. 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 att i möjligaste mån upptäcka vattenskador. I besiktningsprotokollet framgår det vilket utslag fuktindikatorn visat. 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 lukt relaterade 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 väggkonstruktionen och eventuella väggsyllar.



## 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 kan det finnas högre fuktvärden på andra ställen än där fuktmätningen utförs.

### 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.

### 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.

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.

## 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\* och avlopp\* samt kontroll av maskinell utrustning, eldstäder\*, rökgångar, murstock\*, oljepanna, simbassänger, altaner, uterum, andra markanläggningar 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.

### Uppdragsgivaren ansvarar för

- Att fastighetsägaren godkänner provhåltagning i byggnaden.
- Att fastighetsägaren lämnar uppgifter om tidigare skador eller om misstanke finns om fukt, röta, mögel, skadeinsekter eller vattenskadorna. Fastighetsägaren ska också upplysa om andra omständigheter som kan ha betydelse för besiktningen.
- Att fastighetsägaren upplyser om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.
- Att fastighetsägaren bereder Anticimex besiktningstekniker tillträde för undersökning av alla utrymmen i byggnaden.
- 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

Försäkringsbesiktningen innefattas av 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.

## 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 uppdragsgivaren omedelbart vid mottagandet av protokollet begära skriftlig komplettering. Begärs inte en sådan komplettering så kan inte uppdraget reklameras med hänvisning till den muntliga informationen.

Om Dolda Fel-försäkring inte tecknas tar Anticimex inget ansvar för innehållet i besiktningsprotokollet gentemot någon annan än den säljare som är uppdragsgivare och under förutsättning att besiktningsuppdraget har betalats. I detta fall gäller villkor för besiktningen som levereras och faktureras separat.

### Reklamationer

Vid missnöje med Anticimex utförande av uppdraget eller anmärkning mot Anticimex i övrigt så ska skriftlig reklamation göras snarast möjligt efter att felet upptäcktes eller borde ha upptäckts. Reklamation ska i alla händelser ske senast inom tre år från besiktningsstillfället. Försummas den här reklamationsfristen 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.

### Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

Vi behandlar personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar in uppgifterna direkt från dig. Ibland kan vi erhålla uppgifterna direkt från din mäklare i samband med köp eller försäljning av fastighet, lägenhet eller byggnad. 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 besiktningen beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra besiktningen. 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, tillvarata rättsliga skyldigheter, framställa rättsliga anspråk samt för att uppfylla de krav som ställs på verksamheten. Mot bakgrund av Anticimex berättigade intresse behandlas också uppgifter för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser samt statistik.

Uppgifterna 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 en villa, fritidshus- eller hemförsäkringsbolag om du har försäkring, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet där om enligt lag.

Med personuppgifter avses även besiktningsprotokoll, intyg, rapporter och liknande handlingar som innehåller personuppgifter och uppgifter om olika objekt. I samband med att vi tillhandahåller tjänster till våra kunder kan sådana handlingar komma att lämnas till tredje man, exempelvis till ägare, köpare eller säljare av fastigheter, byggnader, lägenheter etc. Vi använder besiktningsprotokoll som underlag vid så kallad besiktningsgenomgång med köpare av en fastighet. Vi använder besiktningsprotokoll även som underlag för vår riskbedömning och därmed som en del av försäkringsvillkoren vid meddelande av olika försäkringar till säljare och köpare av en fastighet.

Du har rätt att efter en skriftlig ansökan kostnadsfritt få besked om vilka personuppgifter vi har om dig. Du har också rätt att begära att vi rättar felaktiga personuppgifter och raderar personuppgifter. Märk ansökan med "Dataskydd" och skicka den till Anticimex, Box 470 25, 100 74 Stockholm eller [sweden.privacy@anticimex.se](mailto:sweden.privacy@anticimex.se). Läs mer på [anticimex.se/personuppgifter](https://anticimex.se/personuppgifter). Om du har synpunkter på vår personuppgiftsbehandling kan du kontakta oss eller inge klagomål till Datainspektionen.