

# Besiktningssprotokoll

Försäkringsbesiktning för Anticimex Säljarsförsäkrat



## Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Gullvivan 9	
Fastighetsadress: Bokvägen 22	
Postnummer: 291 43	Ort: Kristianstad

## Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2024-05-21	Protokollnummer: 68275181
Temperatur: 18 °C	Väderlek: Klart
Tekniker: Joakim Jeppsson	
E-post: joakim.jeppsson@Anticimex.se	
Kontor: Kristianstad	
Närvarande: Niclas Nilsson, Fastighetsägare Per-Ingemar Persson, far till en av fastighetsägarna Jenz Mårtensson, Mårtensson Mäklare	

## Försäkringsbesiktning



### Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

På Bokvägen 22 i Kristianstad hittar vi detta rejäla och fina 1 ½-plans hus med källare som är byggt 1920 och tillbyggt 1989.

Vad kan ni förvänta er av ett äldre hus? 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.

Nuvarande fastighetsägare har utfört flertalet renoveringar och förbättringar i huset under den korta tid de ägt fastigheten. Överlag bedöms detta vara ett bra hus som är i gott skick för sin ålder. Exempelvis har flera ytskikt i huset nyligen renoverats, det finns ett helt nytt badrum samt tvättstuga i källaren och i källaren har man även rensat bort organiskt material och lagt klinker på golvytor. Genom åren har tidigare fastighetsägare även utfört underhåll och en del renoveringar samt har en tillbyggnad gjort på huset. Precis som för alla hus finns saker som är bra att vara medveten om samt att åtgärda för att göra huset bättre. Flertalet av de noteringar som finns för detta hus är åldersrelaterade och därför delvis förväntade. Utvändigt finns en del underhållsbehov på fönster/dörrar samt finns putssläpp på fasad och sockel som bör kontrolleras vidare och åtgärdas av en fackman. Invändigt är det främst noteringarna som finns för badrummet på övre plan som är bra att känna till.

Mer om de noteringar som gjordes vid besiktningstillfället finns att läsa vidare 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: 1920	Fönster: 3-glas isolerfönster, 2-glas kopplade fönster samt enstaka enkelglas
Ombyggnad/Tillbyggnad: 1989 (tillbyggt på baksidan)	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan med källare	Värmesystem: Fjärrvärme med vattenburet system via radiatorer och golvvärme
Taktyp, takbeläggning: Mansardtak, med sticke/spåntak, läkt och betongpannor (den ursprungliga delen). Den tillbyggda delen har mansardtak med råspont, underlagspapp, läkt och betongpannor	Grundkonstruktion: Källare. Den ursprungliga delen har troligen naturstensgrundmur och tillbyggnaden har en grundmur av betong/lättbetong
Stomme, material: Trä / Båle	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Puts (den äldre delen har revetering och den tillbyggda delen har puts på tegel)	Garage: Fristående garage

#### Övrigt:

Observera att fristående bod/länga samt växthus inte omfattas av besiktningen.

# Försäkringsbesiktning

## Besiktningens utlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Närvarande fastighetsägare lämnade följande uppgifter:

Fastighetsägarna har ägt fastigheten sedan 2023.

- 2023:

- Drogs ny jordad el i stora delar av entréplanet samt på övre plan. I samband med detta byttes även delar av elcentralen ut. Arbetet utfördes utav Lillafors El. Observera att husets elsystem inte omfattas av besiktningen.

- Monterades ny WC-stol i toaletten på entréplan.

- Slipades flertalet av trägolven på entréplan samt på övre plan. I samband med detta renoverades även väggytskikt och takytskikt. Arbetet utfördes utav Hellmans Måleri och Österbergs Golv.

- En del av radiatorerna på entréplan har bytts ut. Arbetet utfördes utav VVS Teknik.

- I källaren har flertalet utrymmen renoverats och klinkergolv samt golvvärme har monterats. Arbetet har utförts av Werngrens Bygg och VVS Teknik.

- Badrum och tvättstuga har renoverats i källaren (dock är de inte helt färdigställda). Arbetet utfördes utav Werngrens Bygg. Våtrumsintyg fanns inte tillgängligt vid besiktningstillfället, men fastighetsägaren uppger att detta kommer att finnas tillgängligt innan fastigheten överläts.

El: Jordfelsbrytare finns installerad.

Eldstad: Är sotad och godkänd.

Nedanstående uppgifter är hämtade ur ett tidigare utfört besiktningensprotokoll:

- 2001: Renoverades badrummet på övre plan. Arbetet utfördes utav en tidigare fastighetsägare och omfattning av denna renovering går inte att säkerställa.

- ca 2008: Monterades en kakelugn in i huset. Arbetet utfördes utav Helges Kakelugnsservice. Observera att husets eldstäder inte omfattas av besiktningen.

- 2008-2009: Installerades fjärrvärme till huset. Observera att husets värmesystem inte omfattas av besiktningen.

- 2009: Upptäcktes läckage runt murstocken på vinden. Detta åtgärdades av en fackman.

- 2015: Lades ny takpapp på garaget eftersom man upptäckt läckage från det äldre taket. Det var endast takpapp som byttes, övriga skadade delar har självtorkat enligt fastighetsägaren.

## Försäkringsbesiktning

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

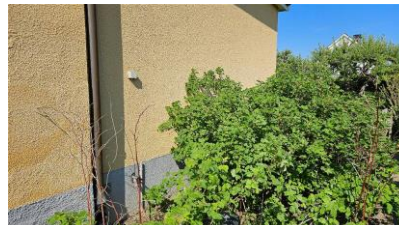
#### Utvändigt / Markförhållanden



Växter finns i anslutning till byggnaden.

När det finns rabatter och växter nära byggnaden finns risk att fukt stannar kvar i väggarna. 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

Sprickor och putssläpp finns.

Läs vidare om detta under punkten - Utvändigt Fasad.



#### Utvändigt / Trappor



Det finns lösa klinkerplattor på trappa och räcke är i behov av målning/underhåll.



#### Utvändigt / Fasad



På fasaden (och sockeln) noterades sprickor och putssläpp.

Det går inte att konstatera vad detta beror på.

Vi rekommenderar att en fackman med kunskap inom området (murare) kontaktas för att kontrollera orsak och omfattning samt för att hjälpa er med rätt typ av åtgärder.



## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Dörrar



Dörrar är i varierat behov av målning/underhåll.

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

För att öka livslängden på dörrar rekommenderas målning och underhåll. I samband med detta rekommenderas även att tröskelbleck monteras till samtliga dörrar för att skydda dörrtrösklarna på ett bättre sätt.



### Utvändigt / Fönster



- Fönster är i varierat behov av renovering/målning/underhåll.

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

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll. De fönster som har mindre rötskador, rekommenderas att renoveras innan målningsarbete utförs. Vissa fönster (källarfönster) kommer troligtvis behöva bytas då rötskadorna inte går att laga på ett kostnadseffektivt sätt.

- Isolerglas är delvis äldre.

Befintliga isolerglasfönster är delvis äldre vilket betyder att tätningen mellan fönsterrutorna kan vara sämre. Detta kan leda till att missfärgning/imma kan uppstå mellan glasrutorna.

Skulle missfärgningar uppstå, är detta till största del en estetisk skada. Vid besiktningstillfället noterades inga missfärgade fönster.



### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Lövsilar saknas till enstaka stuprör.

För att hindra stopp i dagvattenledningar rekommenderas komplettering av lövsilar.



## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Tak



Yttertaket har besiktigats från marken eftersom det inte anses säkert att gå upp via takstege. Från marken noterades:

- Yttertaket börjar bli äldre (närmar sig sin tekniska livslängd).

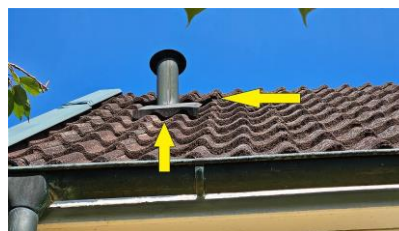
Takpannor, plåtdetaljer och underlagstak/papp har enligt vår bedömning en begränsad livslängd. Eftersom husets taktäckning börjar bli äldre har det ett minskat motstånd mot vatteninträngning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på träläkt och vidare ner i underliggande konstruktioner.

Det noterades även enstaka plåtdetaljer på taket som ansluter bristfälligt mot takpannorna. Rekommenderar att dessa plåtar justeras/monteras på ett korrekt sätt för att minska risken för inläckage.

Vid besiktningstillfället upplevdes yttertaket se bra ut för sin ålder, men med tanke på ovanstående notering är det viktigt att man regelbundet kontrollerar yttertaket efter oväder och byter ut takpannor som kan drabbas av skador eller hamna i olag.

- Takpannor med underlagstak av trästickor/spån (gäller för den ursprungliga delen av huset).

Med denna konstruktion är det extra viktigt att takpannorna är hela. Eftersom underlagstaket inte har en papp kan regn och snö som tränger in genom otätheter leta till fuktskador i underliggande konstruktion.



### Utvändigt / Sidovindar



Sidovindarna har inte kunnat besiktigas eftersom inspektionsluckor saknas.

Troligtvis kommer inte sidovindarna att kunna besiktigas i sin helhet även om inspektionsluckor monteras, eftersom utrymmena är väldigt trånga.



## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Nockvind



Vindsutrymmet kunde inte besiktas i sin helhet eftersom landgångar saknas (en del av vindsdelen i det ursprungliga huset och hela den tillbyggda delen saknar landgångar).

Från den första delen i den ursprungliga vindsdelen noterades:

- Mindre angrepp av träskadeinsekter finns. Detta bedöms inte ha lett till några alvarliga skador och denna typ av angrepp är vanligt förekommande i äldre hus.

- Det finns en del mindre otätheter (går att se dagsljus) vid murstocken. Rekommenderar att otätheterna tätas på lämpligt sätt för att minska risken för fuktskador.

- Spår från tidigare läckage finns på underlagstaket. Inga förhöjda fuktvärden uppmättes på fläckarna vid besiktningstillfället.

- Ventilationsrör avslutas på vindsutrymmet. Detta medför risk för att varm och fuktig luft från boendemiljön kan ta sig upp på vinden med fuktrelaterade skador som följd. Rekommenderar att ventilationsröret leds ut genom yttertakets på ett korrekt sätt.

- Fuktkvoten i takstolar uppmättes till 8,2%. Risk för mikrobiella skador föreligger vid en fuktkvot som överstiger 17% i furuvirke.

Eftersom vindsutrymmet inte har kunnat kontrolleras i sin helhet rekommenderar vi en kompletterande besiktning när landgångar har monterats.



### Hela huset / Allmänt



- Golvknarr upplevs i huset.

Detta är att förvänta sig i ett äldre hus och kommer inte att nämnas vidare i protokollet för respektive utrymmen.

- I huset finns blåbetong.

Denna typ av lättbetong kan ibland vara radonhaltig. Fastighetsägarna har utfört en radonmätning i huset mellan 2023-2024. Denna mätning visade inte på förhöjda radonvärden i huset och medelårsvärdet blev vid denna mätning satt till 80Bq/m<sup>3</sup> (gränsvärde är 200Bq/m<sup>3</sup>).

Dokument på radonmätning finns hos fastighetsägarna.



- Funktionskontroll av jordade eluttag i kök och våtutrymmen.

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

## Försäkringsbesiktning

### Entréplan / Entréhall

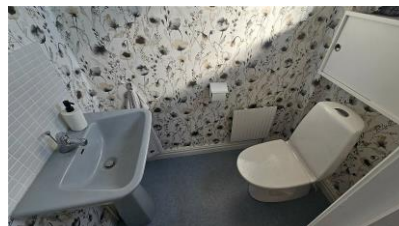
- ✓ Inget att notera.

### Entréplan / Toalett

- ⚠ Toaletten har äldre yt-/tätskikt och det finns en del otätheter i golvmattan.

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

Risken för skador bedöms som mindre eftersom man normalt sätt inte vattenbegjuter golvytan i detta utrymme.



- ✓ Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

### Entréplan / Salong

- ✓ Inget att notera.

### Entréplan / Groventré

- ✓ Inget att notera.

### Entréplan / Kök

- ⚠ Fuktskydd saknas i diskbänkskåp.

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

För att upptäcka eventuella läckage rekommenderas att fuktskydd monteras.

Vi rekommenderar även att avloppsslangen till diskmaskinen fästs upp på ett fackmässigt sätt i avlastningsbygel samt att vattenrör i diskbänkskåpet förankras på ett korrekt sätt, för att minska risken för läckage.



# Försäkringsbesiktning

---

---

## Entréplan / Allrum

Inget att notera.

---

## Entréplan / Vardagsrum

Inget att notera.



---

## Övre plan / Allrum

Inget att notera.

---

## Övre plan / Förråd

Inget att notera.

---

## Övre plan / Sovrum norr

Inget att notera.

---

## Övre plan / Walk in Closet

Inget att notera.



## Försäkringsbesiktning

### Övre plan / Sovrum öst



Tilluftssventiler saknas i utrymmet.

Eftersom friskluftsventiler inte finns, försämras möjligheten för ventilationssystemet att fungera.

Vi rekommenderar att du kontaktar en ventilationsentreprenör för att hjälpa er med rätt typ av åtgärder.  
Detta gäller även för sovrummet mot sydöst.



### Övre plan / Sovrum sydöst

Tilluftssventiler saknas i utrymmet.

Läs vidare om detta under föregående utrymme.

### Övre plan / Sidoförråd (2st) öst och söder



Inget att notera.

### Övre plan / Badrum



- Golvbrunnen utanför duschzonen är placerad för nära vägg.

Det finns risk att tätskiktet inte har kunnat anslutas på rätt sätt, vilket kan leda till fuktskador.

Detta innebär även avsteg från branschregler och monteringsanvisningar. Om dessa regler och anvisningar inte följs och en skada inträffar vid avsteget riskerar man att få en nedsatt eller utebliven skadeersättning från sitt försäkringsbolag (villahem).

Risken för skador bedöms som mindre, eftersom man normalt sätt inte vattenbegjuter golvytan vid denna golvbrunn.

- Golvlutning mot golvbrunnarna är bristfällig.

Brister i golvets lutning medför risk för att vatten tränger in i omkringliggande konstruktioner/utrymmen vilket i sin tur orsakar fuktrelaterade skador. Det medför också ökad risk för att vatten blir stående i golvets lågpunkter, vilket kan orsaka missfärgningar på klinker/fogar samt att "unken" lukt uppstår.



## Försäkringsbesiktning



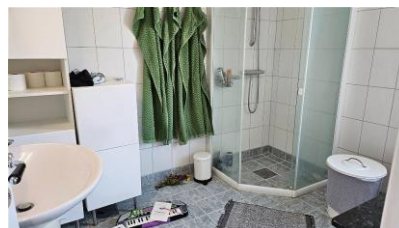
- Rör genomföring finns i golv.

Rör genomföringar i golvet medför en ökad risk för att vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner och orsakar fuktskador. Vid uppbyggnaden av utrymmet var detta tillåtet och utförandet anses därför vara fackmässigt utfört. I dagens branschregler är detta inte längre tillåtet (viktigt att tänka på vid en framtida renovering av utrymmet).



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.



### Källarplan / Allmänt Hela källaren



I en källare av denna typ finns det alltid en naturlig fuktpåverkan utifrån mot källarens golv samt ytterväggar. Det utvändiga fuktskyddet är troligtvis äldre och kan ha en nedsatt funktion pga. dess ålder. Delar av källaren har också en grundmur av natursten, vilket innebär att utvändigt fuktskydd inte finns på dessa delar. Vid besiktningstillfället noterades en del fuktgenomslag i några utrymmen, vilket får anses förväntat i en källare av denna typ.

Det är inte alltid det viktigaste att omdränera en källare av denna typ om man inte upplever stora problem med fuktgenomslag på ytterväggarna. Man ska också vara medveten om att detta hus är placerat i en del av kommunen som är känt för att ha fuktig mark och källardelarna kommer därför alltid utsättas för en del naturlig fuktpåverkan.

Det som är viktigt att tänka på är att undvika organiskt/täta material (trähyllor, trösklar, trägolv, tapeter, linoleum/plastgolv, täta vägg/golvfärger, trälistor m.m) mot källarens ytterväggar samt golv då dessa ytor har en naturlig fuktpåverkan utifrån som kan leda till att avvikande lukt uppstår som kan sprida sig vidare till boendemiljön.

Det är också viktigt att källaren hålls uppvärmd och eventuellt kan en avfuktare användas för att förbättra klimatet i källaren. De ytskikt som lämpar sig i en källare av denna typ är puts på ytterväggar som målas med lämplig färg (exempelvis silikat) och på golven är det bra om man har rent betonggolv alternativt målat med rätt typ av färg eller beläggning med klinker.

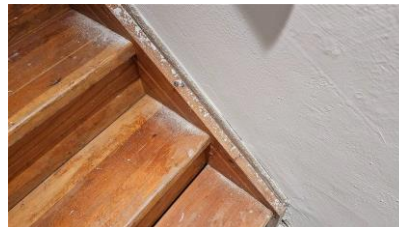
## Försäkringsbesiktning

---

### Källarplan / Hall

Trappan ligger mot ytterväggen.

Läs vidare under punkten - Allmänt Hela källaren, om att man bör undvika organiskt material som står i kontakt med källarens grundläggning.



### Källarplan / Pannrum



Golvbrunn finns inte i utrymmet.

I denna typ av utrymme med värmecentral bör en golvbrunn finnas. Avsaknaden utgör en ökad risk för fuktskador i omkringliggande konstruktioner vid ett eventuellt läckage.

För att på ett tidigare sätt kunna upptäcka eventuella läckage, rekommenderas att en läckagevarnare monteras i utrymmet.

### Källarplan / Förråd



Inget att notera.

### Källarplan / Gästrum / Groventré



Inget att notera.

### Källarplan / Passage



Inget att notera.

### Källarplan / Allrum



Inget att notera.

## Försäkringsbesiktning

---

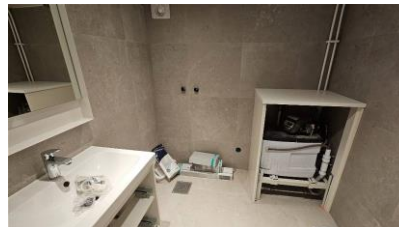
### Källarplan / Badrum



Renovering pågår.

På grund av renoveringen har besiktningen inte kunnat genomföras. Av de delar som är färdigställda i utrymmet noterades inga avvikelser.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när renoveringen är klar.



### Källarplan / Tvättstuga



Renovering pågår.

På grund av renoveringen har besiktningen inte kunnat genomföras. Av de delar som är färdigställda i utrymmet noterades inga avvikelser.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när renoveringen är klar.

## Försäkringsbesiktning



### Byggnadsbeskrivning Garage (ej uppvärmt)

Byggnadsår: Okänt	Fönster: 2-glas kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Garage, 1-plan	Värmesystem: Ej uppvärmt
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, med papp som taktäckning	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark
Stomme, material: Lättbetong	Terrängförhållanden: ---
Fasad: Puts och träpanel	Garage: ---

Övrigt:

68275181



# Försäkringsbesiktning

## Besiktningens utlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Se lämnade uppgifter för bostadshuset.

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

---

#### Utvändigt / Markförhållanden

Växter finns i anslutning till byggnaden.

Läs vidare om detta under punkten - Utvändigt Markförhållande (för bostadshuset).



---

#### Utvändigt / Sockel & Fasad



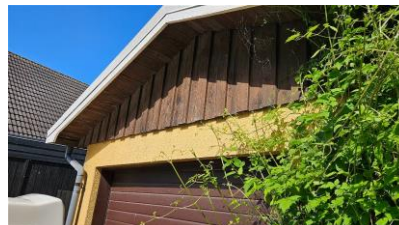
Mindre sprickor noterades på fasad/sockel.

Detta bedöms inte ha lett till några bakomvarande skador. Rekommenderar att sprickorna tätas på lämpligt sätt.



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.



---

#### Utvändigt / Dörrar & Fönster

Dörrar och fönster är i behov av målning/underhåll.

Läs vidare om detta under punkterna - Utvändigt Dörrar, och Fönster (för bostadshuset).



## Försäkringsbesiktning

---

---

### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör

Lövsil saknas till stuprör.

Läs vidare om detta under punkten - Utvändigt Hängrännor / Stuprör (för bostadshuset).

---

### Utvändigt / Tak



Yttertaket har besiktigats från marken eftersom säker uppgång till taket inte finns.

Från marken noterades inga avvikelser.

---

### Utvändigt / Vind



Vindsutrymmet har inte kunnat besiktas eftersom inspektionslucka saknas.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när en inspektionslucka installerats.

---

### Utvändigt / Allmänt



Den sydvästra delen av garaget (mot grannfastighet) har inte kunnat besiktigas då denna sida inte var tillgänglig vid besiktningstillfället.

Detta gäller för hela den utvändiga sydvästra delen av garaget.

---

### Garage invändigt / Garage



Utrymmet kunde inte besiktigas då det är fyllt med lösöre.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när utrymmet är tillgängligt.

## Försäkringsbesiktning

Med vänliga hälsningar  
Anticimex



Besiktningsteknikers underskrift

Joakim Jeppsson  
Namnförtydligande

Kristianstad  
Kontor

2024-05-22  
Datum

## 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 golvsikvor 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. Innergolvet 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 brädor 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.)

68275181

## 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/ 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 besiktning genomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktning genomgång 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. Besiktningssuppletet 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.