

Besiktningsprotokoll

Försäkringsbesiktning för Anticimex Säljarförsäkrat



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Yngsjö 11:149	
Fastighetsägare: Anders Brandt & Åsa Ståhl	
Fastighetsadress: Blåbärsvägen 5	
Postnummer: 296 38	Ort: Åhus

Uppdragsgivare

Namn: Karl Anders Östen Brandt	
Adress: Blåbärsvägen 5	
Postnummer: 29638	Ort: Åhus

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2022-05-24	Protokollnummer: 66925699
Temperatur: 13 °C	Väderlek: Molnigt
Tekniker: Andreas Karlsson	
E-post: a.karlsson@anticimex.se	
Kontor: Kristianstad	
Närvarande: Anders Brandt, Fastighetsägare Matilda Andersson, Mårtensson Mäklare	

Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

På Blåbärsvägen 5, Åhus ligger dessa två bostäder med naturnära läge.

Originalbyggnaden bedöms att vara i bra skick med tanke på dess ålder. Sedan 2009 och framåt har en del renoveringar/förbättringar utförts. De noteringar som står att läsa om kring byggnaden är främst åldersrelaterade eller tidstypiska för den tiden då huset byggdes. Invändigt bör man känna till de brister som noterades för badrummet.

Gästhuset har en bra och modern grundkonstruktion med gjuten platta på mark med underliggande isolering. Denna grundkonstruktion anses idag vara en fuktsäker grund. Invändigt noterades brister i badrummet som inte följer gällande branschregler samt att delar av de material som är på byggnaden är äldre och återanvända som exempelvis fönsterna där enstaka fönster är daterade till 1991. 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. Enklare frågor får ni gärna skicka till min mail a.karlsson@anticimex.se

Med vänlig hälsning Andreas Karlsson,
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 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: 1965	Fönster: 2-glas kopplade fönster, 2-glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan	Värmesystem: Luft/luftvärmepump, eldstad och direktverkande el.
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, med råspont och papp	Grundkonstruktion: krypgrund
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Naturtomt
Fasad: Korsvirkes imitation	Garage: Garage finns inte

Övrigt:

Jordfelsbrytare finns installerad i huset.

Eldstad är sotad och godkänd.

Mindre trädäck på husets framsida har inte kontrollerats i överenskommelse med fastighetsägaren.

Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastigheten har varit inom familjens ägo sedan den byggdes och närvarande fastighetsägare lämnade följande uppgifter:

- 2009: Renoverades badrummet. I samband med badrumsrenovering togs del av hallen för att göra badrummet större. Renoveringen utfördes av Mattshoppen med underleverantör. Våtrumsintyg på utförandet finns inte.
- Installerades luft/luft-värmepumpen. Observera att husets värmesystem inte omfattas av besiktningen.
- Byttes två styck fönster på huset till 2-glas isolerfönster. Detta utfördes genom eget arbete.
- Drogs nya avlopp/ vattenledningar i huset. Detta utfördes av fackman inom familjen. Observera att husets avloppssystem/ledningssystem inte omfattas av besiktningen.
- 2011: Anslöts bostaden till kommunalt vatten/ avlopp. Observera besiktningens omfattning.
- 2019: Renoverades yttertaket med ny råspont och papp. Detta utfördes av fackman i privat regi. Det gamla yttertaket byttes då det förekom inläckage.
- I samband med takrenoveringen gjordes skorstenen om ovan taknock och insatsrör monterades. Insatsröret monterades av Helsingborgs Skorstensservice.
- 2020: Renoverades köket genom eget arbete.
- Byggdes trädäck på husets baksida. Detta utfördes genom eget arbete.
- Monterades en nyare begagnad entrédörr genom eget arbete.
- Ny el har dragits i husets kök och badrum samt har elcentralen i källaren bytts ut och jordfelsbrytare monterats. Detta har utförts av JN Service.

Övrig upplysning.

- 2015: Byttes wc-stolen i bostaden till en snålspolande. Efter byte har enstaka stopp förekommit i avloppet. Troligtvis beror stoppen på att wc-stolen är snålspolande vilket inte ger tillräckligt med skjuts i avloppssystemet vid spolning.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Tall har uthängande grenar mot yttertaket.

Vi rekommenderar att grenarna över huset kapas bort vilket minskar risken för skador på takpappen.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Sockel



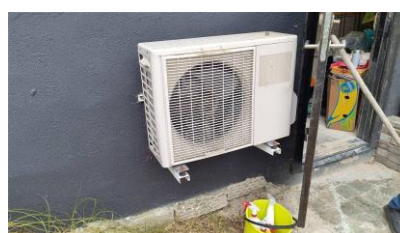
Mindre sprickor finns i sockel samt noterades att ventilgaller är trasigt i grundmuren.

Detta bedöms inte ha lett till bakomliggande skador. Vi rekommenderar att nytt ventilgaller monteras för att förebygga/ förhindra skadedjur från att ta sig in i bostaden samt att sprickorna tätas.



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. Då huset har bra lutning från husgrunden bedöms risken för skada som mindre. Observera att besiktning av byggnadens värmesystem eller värmepumpen inte har ingått i uppdraget.



Utvändigt / Trädäck



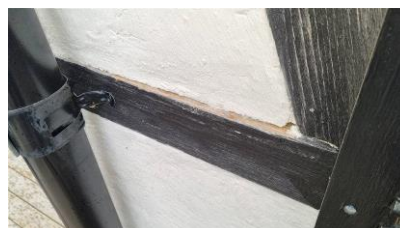
Inget att notera.

Utvändigt / Fasad



På husets fasad noterades mindre otätheter mellan brädor/puts, några brädor som hamnat något i olag och sticker ut från den putsade fasaden samt ett målning/underhållsbehov.

Vi rekommenderar att otätheterna tätas, brädor justeras samt att målning/underhåll utförs.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Dörrar



Källardörr är i behov av målning/underhåll.

Dörr där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga. För att öka livslängden på dörr rekommenderas målning och underhåll.

Utvändigt / Fönster



Några fönster är i behov av målning/underhåll samt noterades enstaka fönsterbleck med bakfall.

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 och att fönsterbleck med bakfall justeras.

Pvc fönsterna är monterade i liv med fasaden vilket ofta medför svårigheter att ansluta plåtar/ foder på ett korrekt sätt. Vid besiktningen noterades mindre otäthet i ovankant fönster mot syd samt att borrat dräneringshål finns i nederkant karm.

Vi rekommenderar att tätning utförs mellan karm/fasad samt att skyddshölje monteras ovan borrat hål.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Hängrännor är skräpfyllda samt saknas lövsilar.

- Eftersom hängrännor är fulla med skräp finns risk för fuktskador på fasad och sockel då vatten kan svämma över. För att förhindra översvämning rekommenderas rensning av hängrännor.

- När det saknas lövsilar så finns det risk att det blir stopp i dagvattenledningen. För att hindra stopp i dagvattenledningar rekommenderas komplettering av lövsilar.



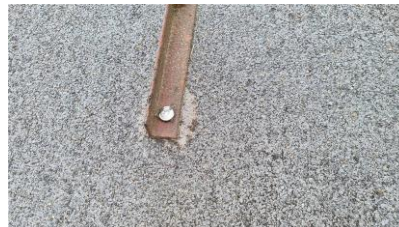
Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak



Yttertaket har besiktats från mark och från takstege. Från dessa platser kunde följande noteras:

- Takstegen är monterad med skruv genom takpappen. Risk finns med tiden att rörelser i stegen vid upp/nedgång kan få skruven att släppa/lossna vilket kan skapa en otäthet och ökad risk för inläckage.
- Takstos saknas runt ventilationshuv, dock har man anslutit takpappen runt röret och inga tecken på otätheter noterades vid besiktningen. Då huven är lågt monterat finns risk att snö kan tränga in via ventilationshålen vid större snömängd eller att takpappen släpper vid dess uppvik runt röret. Viktigt att man som ny fastighetsägare kontrollerat anslutningen med jämna mellanrum. Se bild 2.



Utvändigt / Vind



Vindsutrymmet kunde inte besiktas i sin helhet eftersom landgång saknas. Från luckan kunde följande noteras:

- Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes. Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 7 %. Risk för mikrobiell påväxt sker när fuktkvoten överstiger 17%.

- Vinden är tilläggsisolerad. Eftersom vindsbjälklaget tilläggsisolerats så kommer klimatet på vindsutrymmet att ändras, främst vintertid. Detta i sin tur kan leda till uppfuktning av underlagstakets insida vilket kan resultera i mikrobiella skador. Inga tecken på mikrobiella skador noterades från luckan.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när landgång monterats.



Utvändigt / Krypgrund



Kontroll av konstruktion har utförts i behandlad ytterväggssyll (troligtvis spillolja vilket var vanligt förekommande på 60-talet) med underliggande fuktskydd. Fuktkvoten i syllen uppmättes till 14,9%. Risk för mikrobiell påväxt sker när fuktkvoten överstiger 17%.

Från materialprov som togs från syllen samt i krypgrund/källaren upplevdes lukt som påminner om spillolja. Då syllen troligtvis är behandlad med spillolja får denna typ av lukt anses vara förväntad. Risk finns att lukten från husets grund kan sprida sig upp i husets boendemiljö. Vid besiktningstillfället upplevdes normal lukt i boendemiljön.



66925699

Försäkringsbesiktning

- Organiskt material finns i utrymmet.

När man har organiskt material i en fuktig miljö finns en ökad risk för mikrobiell tillväxt. Detta kan i sin tur leda till att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.



- Droppläckage noterades från varmvattenberedarens säkerhetsventil ner på markytan.

Vi rekommenderar att varmvattenberedaren går kopplad till avloppet för att inte leda till någon ökad fuktbelastning av grunden. Observera att husets ledningssystem inte omfattas av besiktningen.



Entréplan / Entré/ hall



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum väst



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum norr



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Badrum



I badrummet noterades följande:

- Rör genomföring finns i golv.
Rör genomföringar i golv medför en ökad risk för att vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner och orsakar fuktskador.

- Golvbrunnen är placerad för nära vägg.
Det finns risk att tätskiktet inte har kunnat anslutas på rätt sätt, vilket kan leda till fuktskador.

- Fönster är olämpligt placerat.
Fönstrets placering i våtutrymmet utgör en risk för fuktskador i fönster- och väggkonstruktionen. För att minska risken för fuktskador använder fastighetsägarna en duschkabin.

Ovanstående noteringar är frånsteg från gällande branschregler och kan leda till minskad eller helt utebliven skadeersättning från ert försäkringsbolag om skada uppstår orsakat av frånsteget.



- Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

- Funktionskontroll av jordade eluttag.
Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Kök



Mindre svikt noterades i golv framför kylen.

Bedöms inte ha lett till några bakomliggande skador och har troligtvis uppkommit i samband med köksrenoveringen när planlösning öppnades upp.



- Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Vardagsrum



- Inget att notera.

Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Gästhus

Byggnadsår: 2010	Fönster: 3- glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan	Värmesystem: Direktverkande el och eldstad
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, med råspont, papp, läkt och glaserade tegelpannor	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark med underliggande isolering
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Naturtomt
Fasad: Stående/ liggande träpanel	Garage: Garage finns inte

Övrigt:

Jordfelsbrytare finns installerad i bostaden.

Eldstad är sotad och godkänd för användning.

Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

- 2010: Byggs bostaden i egen regi.
- JN Service drog all el i bostaden.
- Vatten och avlopp drogs i bostaden av fackman i privat regi.
- Badrummet utfördes i egen regi.
- Fastighetsägaren uppger att ytterväggssyllen är obehandlad och har underliggande fuktskydd mot betongplattan.
- 2021: Upptäcktes vattenläcka i köket från blandaren. Moderna försäkringsbolag reglerade skadan. Kök med bakomliggande vägg fick rivas bort och återställas med nytt material. I samband med skadan öppnades planlösningen i köket upp. Återställning och ändring av kökets planlösning utfördes genom eget arbete.
- Bostaden har de senare åren varit uthyrd.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

Utvändigt / Sockel



Inget att notera.

Utvändigt / Trädäck



Inget att notera.

Utvändigt / Fasad

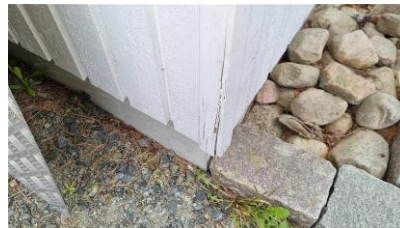


Fasadpanelen/ trädetaljer är i behov av tvätt/underhåll

Vi rekommenderar att tvätt/underhåll utförs nu till sommaren.



Försäkringsbesiktning



Utvändigt / Fönster



Några av husets isolerglas är äldre.

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

- Fönsterbleck saknas på fönster.

Avsaknad av fönsterbleck medför en ökad risk för att vatten kan rinna in och orsaka fuktrelaterade skador i omkringliggande konstruktioner. Då fönstret skyddas av takutsprånget bedöms risken för skada som mindre.



Utvändigt / Dörrar



Entrédörren är i behov av underhåll.

Vi rekommenderar att underhåll utförs av entrédörren.

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



- Lövsilar finns inte.

Då stuprören inte går kopplade till någon stenkista bedöms behov av lövsilar som mindre.

- Hängrännan har hamnat i olag. Vi rekommenderar att hängrännan justeras.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak



Yttertakets har besiktats från mark och från takstege. Från dessa platser kunde följande noteras:

-Skorstensplåten ansluter bristfälligt mot takpannorna.
Risk finns att regn/snö kan blåsa in under plåten och orsaka fuktskador i underliggande konstruktioner. Vi rekommenderar att plåten justeras/byts ut.



Utvändigt / Vind



Vindsutrymmet kunde inte besiktas i sin helhet eftersom säker landgång saknas.

- Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes. Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 10,2 %.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när landgång monterats.



Entréplan / Entré



Enstaka klinkerplattor har släppt från underlaget ("Bom").

Detta bedöms inte lett till några bakomliggande skador. Håligheter under plattorna kan leda till att klinkerplattan har större riska att spricka vid tung belastning.



Kontroll av konstruktion har utförts i obehandlad ytterväggssyll.

Fuktkvoten i syllen uppmättes till 7,2%. Risk för mikrobiell påväxt sker när fuktkvoten överstiger 17%. Från provhålet gick det inte att se om syllen har något underliggande fuktskydd då den ligger en bit ner i konstruktionen.

Enligt fastighetsägaren finns fuktskydd under syllen.



66925699

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Badrum



I badrummet noterades följande:

- Rör genomföring finns i golv.
Rör genomföringar i golvet medför en ökad risk för att vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner och orsakar fuktskador.

- Uppviket tätskikt saknas mot tröskeln.
Risk finns vid ledningsbrott att vatten kan rinna ut i angränsande utrymmen och orsaka fuktskador.

Ovanstående noteringar är frånsteg från gällande branschregler. Läs vidare under punkten bostadshus-invändigt-badrum angående riskerna med frånsteg från gällande branschregler.

- Avloppslangen från tvättmaskinen är tejpad mot avloppsröret med eltejp. Detta är inte en fackmannamässig installation.



Golvbrunnen är inte besiktningsbar.

För att kunna kontrollera och bedöma golvbrunnen måste den vara tillgänglig och rengjord. Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när golvbrunnen är tillgänglig och rengjord.



- Funktionskontroll av jordade eluttag.
Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

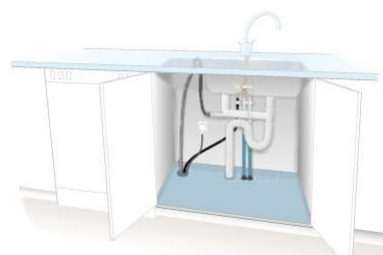
- Fuktindikering i de delar som var tillgängliga utfördes utan anmärkning.

Entréplan / Kök



Tätt fuktskydd saknas i diskbänksskåp.

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 bör ett tätt fuktskydd monteras. Fastighetsägaren har i samband med fuktskadan 2021 monterat ett tätskikt mot väggen som ansluter mot golvet för att skydda för framtida skador.



Försäkringsbesiktning



Varmvattenberedaren är placerad i detta utrymme i ett vaskskåp.

Under varmvattenberedaren finns en golvbrunn för avrinning om läckage skulle uppstå.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Vardagsrum/ Matplats



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum sydväst



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum nordväst



Kontroll av konstruktion har utförts i obehandlad innerväggssyll utan underliggande fuktskydd. Fuktkvoten i syllen uppmättes till 8,6%. Då syllen är lagd ovan en isolerad betongplatta bedöms avsaknaden av ett underliggande fuktskydd inte leda till några fuktskador.



Med vänliga hälsningar
Anticimex

Andreas Karlsson
Besiktningsteknikers underskrift

Andreas Karlsson
Namnförtydligande

Kristianstad
Kontor

2022-05-25
Datum

66925699

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. 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.
Bjälklag	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
Blindbotten	Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.
Boardskivor	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
Flytande golv	Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvschivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.
Fuktkvot (FK)	Fuktkvoten beskriver fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% Fk finns det risk för mikrobiell tillväxt.
Kryppgrund	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).
Läkt (strö- och bärläkt)	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
Lättbetong	Ett byggnadsmaterial i form 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.
Mikrobiell lukt	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
Mikroorganismer	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
Okulär besiktning	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.
Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Inngolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.
Relativ fuktighet (RF)	Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur och anges i %. Vid 75% RF finns det risk för mikrobiell tillväxt.
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 bräder 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.)

66925699

Försäkringsbesiktning

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.

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 uppdragsbekaftelsen 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*, ventilation* 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 provhålltagning i byggnaden.
- Att fastighetsägaren lämnar uppgifter om tidigare skador eller om misstanke finns om fukt, röta, mögel, skadeinsekter eller vattenskadorna. Fastighetsägaren ska också upplysa om andra omständigheter som kan ha betydelse för besiktningen.
- Att fastighetsägaren 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 besiktningstillfället. 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 därom 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. Läs mer på anticimex.se/personuppgifter. Om du har synpunkter på vår personuppgiftsbehandling kan du kontakta oss eller inge klagomål till Datainspektionen.