

Besiktningssprotokoll

Försäkringsbesiktning för Anticimex Säljarsförsäkrat



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Hammar 123:1	
Fastighetsadress: Dahlievägen 24	
Postnummer: 291 50	Ort: Kristianstad

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2024-06-14	Protokollnummer: 68329875
Temperatur: 17 °C	Väderlek: Halvklart
Tekniker: Joakim Jeppsson	
E-post: joakim.jeppsson@Anticimex.se	
Kontor: Kristianstad	
Närvarande: En av dödsbodelägarna med respektive Jenz Mårtensson, Mårtensson Mäklare	

Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

På Dahlievägen 24 i Kristianstad ligger detta stora 1 ½-plans hus som är byggt 1976 och tillbyggt med en 1-plans del 1982.

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.

Huset upplevs invändigt som välskött även om det finns äldre ytskikt samt våtutrymmen. Inga större renoveringar har gjorts i/på huset sedan det byggdes, men underhållsarbete har utförts genom åren. Utvändigt har dock underhållet inte utförts under en längre tid och därför finns flera utvändiga delar som behöver åtgärdas/renoveras. Precis som för alla hus finns saker som är bra att vara medveten om samt att åtgärda för att göra huset bättre. Invändigt behöver ventilationen förbättras, precis som för många hus som är byggda på 1970-talet och våtutrymmena är äldre och renoveringsbehov föreligger därför i badrummet på övre plan och övriga våtutrymmen bör renoveras inom en snar framtid. Den tillbyggda delen har sättningsskador och detta bör kontrolleras vidare och åtgärdas av en fackman. Garagebyggnaden har underhåll/renoveringsbehov utvändigt. Ser man detta protokoll som del till en åtgärdslista så kommer detta bli ett rejält och bra hus efter utförda åtgärder. Åtgärdernas omfattning styrs givetvis till vis del av vilken standard man vill ha på huset.

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

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 inspektionssluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.

Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1976	Fönster: 2-glas kopplade fönster och 3-glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: 1982, byggde 1-plansdelen till	Ventilation: Självdrag (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan. Den tillbyggda delen är 1-plan	Värmesystem: Direktverkande el
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, med träfiberskivor (typ masonit), läkt och betongpannor. Den tillbyggda delen har låglutande tak med papp som taktäckning	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Kalksandsten (typ mexitegel) och träpanel	Garage: Fristående garage med förråd samt uterum (hopbyggt med huset på mindre del vid uterummet). Grundläggningen är betongplatta på mark och stommen är av trä. Fasaden är utav kalksandsten (typ mexitegel). Taket på garage/förråd är ett låglutande tak beklätt med papp. På uterummet är det låglutande tak med plasttak.

Övrigt:

68329875

Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Närvarande dödsbodelägare lämnade följande uppgifter:

- Fastighetsägarna (dödsbo sedan 2020) har ägt fastigheten sedan den byggdes 1976.
- 1982: Byggs tillbyggnaden (1-plans delen).
- ca 2015: Byttes plasttaket på uterummet. Arbetet utfördes utav fackman.
- Troligen i början på 1990-talet: Renoverades badrummet på entréplan.
- 2023/2024: Trängde vatten in genom en av väggarna i den tillbyggda delen via otätheter i fasaden. Detta ledde till fuktskador i väggen samt på golvbeläggningen i rummet innanför. Fuktskadorna har självtorkat och tätning har utförts i fasaden, genom eget arbete. Skadat material har inte bytts ut.

Utöver ovanstående noteringar har underhållsarbete utförts löpande.

El: Jordfelsbrytare finns inte.

Eldstad: Har inte sotats på flera år, dock har sotare utfört en okulär kontroll av eldstaden, utan anmärkningar i april 2024.

Huset har varit obebott sedan 2020 och har under vintertid (när huset varit obebott) varit uppvärmt till omkring 15-16°C.

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 eventuell dräneringsledning ur funktion.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.



- Marken lutar mot huset.

Detta innebär en ökad fuktbelastning mot grunden vilket i sin tur kan orsaka fuktskador i huset.

Försäkringsbesiktning

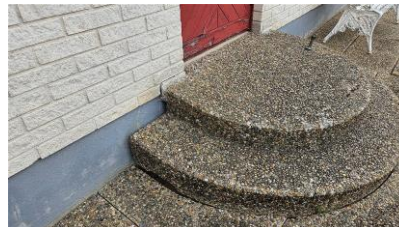
Utvändigt / Trappor



Trappor är motgjutna mot huset.

Eftersom trapporna är motgjutna mot huset finns risk att vatten tränger in i anslutande konstruktioner vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.

Det noterades även att trapporna har sättningar, dock lutar de ut från huset.

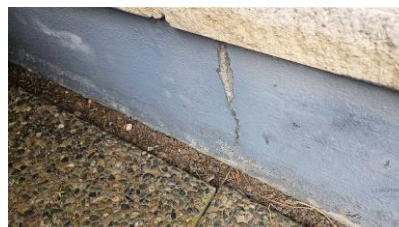


Utvändigt / Sockel



Sprickor och färgsläpp finns på sockel.

Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador.



Utvändigt / Fasad



- Sprickor och otätheter finns i tegelfasaden.

Detta kan leda till fukt- och frysskador i konstruktionen.

- Enstaka panelbrädor, vindskivor och trädetaljer har mindre rötskador samt finns torrsprickor. Det noterades även algpåväxt på dessa delar. Fasadpanelen och trädetaljerna 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, vindskivor och trädetaljer rekommenderas målning och underhåll. I samband med ommålning rekommenderas att de rötskadade panelbrädorna byts ut.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Dörrar

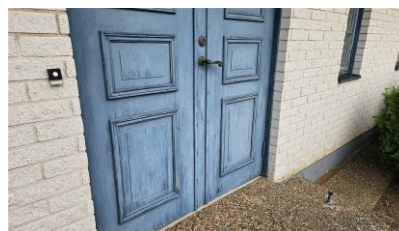


Dörrarna på huset är i dåligt skick och rötskador noterades på en del av dörrarna.

Vissa av dörrarna kommer troligen att behöva bytas och en del av dörrarna är i behov av målning/underhåll/renovering.

Vi rekommenderar att en fackman kontaktas för att kontrollera orsak och omfattning av de rötskador som finns på dörrarna samt för att fastställa vilka dörrar som kommer att behöva bytas och vilka som kan målas/underhållas och för att hjälpa er med rätt typ av åtgärder. I samband med detta är det viktigt att omkringliggande konstruktioner kontrolleras för eventuella följskador.

Det noterades även att det delvis saknas tröskelbleck och en del befintliga tröskelbleck lutar fel. Rekommenderar att detta åtgärdas på ett korrekt sätt i samband med underhåll/byte av dörrar, för att minska risken för framtida skador på tröskel och omkringliggande konstruktioner.



Utvändigt / Fönster



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

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 samt renovering där renoveringsbehov föreligger.

Det är också viktigt att man tillser att det blir tätt mellan fönster/fasad/plåtar i samband med målning/underhåll.

- 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 glasrutorna.

Skulle missfärgningar uppstå är detta till största del en estetisk skada.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Balkong



Det finns rötskador på balkongräcke samt träkonstruktioner på balkongen.

Vi rekommenderar att en fackman kontaktas för att kontrollera orsak och omfattning samt för att hjälpa er med renovering av dessa delar. I samband med detta är det viktigt att omkringliggande konstruktioner kontrolleras för eventuella följskador.



Vattenavrinningen från balkongens golv sker genom balkongräcket och leds troligen under takpannorna på bostadshuset.

Detta medför risk för fuktskador i omkringliggande konstruktioner om läckage eller otätheter uppstår/förekommer.



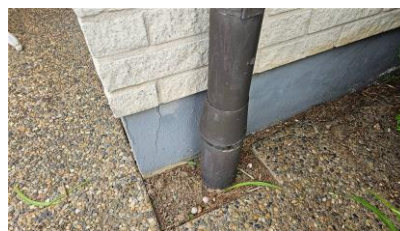
Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



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.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak



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

Yttertaket är äldre.

Takpannor, plåtdetaljer 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.

Det noterades även en del mossor på taket. Rekommenderar att mossan tas bort på lämpligt sätt (inte med högtryckstvätt).



Utvändigt / Sidovindar



Vindsutrymmena har inte kunnat besiktas eftersom inspektionsluckor saknas.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när inspektionsluckor installerats.

Utvändigt / Nockvind



Underlagstaket består av träfiberskivor.

Eftersom underlagstaket består av träfiberskivor 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.

Vid besiktningstillfället noterades flera fuktfläckar på underlagstaket samt finns en del spår av läckage på golvet (spånskivorna) på vinden. Detta kan vara tecken på äldre eller pågående läckage. Det noterades även en del otätheter i underlagstaket.

Fuktkvoten i takstolar uppmättes till 9,6% och risk för mikrobiella skador föreligger vid en fuktkvot över 17% i furuvirke.

Vi rekommenderar att en fackman kontaktas för att kontrollera orsak och omfattning av de fuktfläckar och otätheter som finns på vindsutrymmet samt för att hjälpa er med rätt typ av åtgärder.

I samband med detta är det viktigt att omkringliggande konstruktioner kontrolleras för eventuella följdskador.

Det rekommenderas även att landgång monteras på de delar av vinden som saknar landgång i dagsläget för att underlätta framtida inspektioner av vinden.



Försäkringsbesiktning

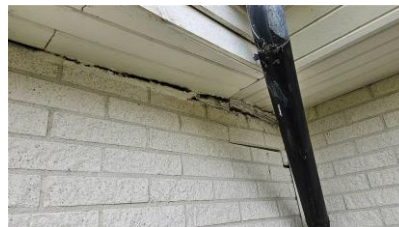
Utvändigt / Allmänt, Hela den tillbyggda delen



Den tillbyggda delen har sättningsskador. Bland annat finns sprickor i fasad, takkonstruktion med mera. Det noterades även att fönster och takkonstruktion lutar till följd av sättningarna. Takpappen har otätheter och blåsor vilket delvis beror på ålder samt sättningarna.

Det går inte att konstatera om sättningarna är äldre eller pågående samt vad de beror på.

Vi rekommenderar att en fackman med kunskap inom området kontaktas för att konstatera orsak och omfattning av de sättningsskador samt övriga brister som finns i/på byggnaden samt för att fastställa vilka åtgärder som krävs. Detta gäller för hela den tillbyggda delen.



Utvändigt / Garage / Förråd / Uterum



- Växter finns intill byggnaden.

- Marken lutar mot byggnaden.

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

- Lövsilar finns inte.

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

- Träpanelen till taksargen har färgsläpp/underhållsbehov samt finns mindre rötskador.

Rekommenderar att dåliga brädor byts ut samt att målning/underhåll utförs för att minska risken för framtida fuktrelaterade skador.



- Det finns stuprör som inte är anslutna till markledning.

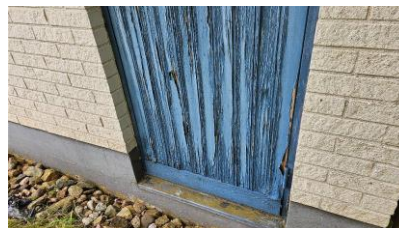
I dagsläget finns ett rör längs marken för att leda bort regnvattnet från stupröret, dock lutar röret på fel håll (bakfall). Detta medför risk för fuktskador på byggnaden.

Försäkringsbesiktning



- Dörrar/portar och fönster är i dåligt skick och har rötskador.

Vi rekommenderar att en fackman kontaktas för att kontrollera orsak och omfattning samt för att hjälpa er med byte av fönster och dörrar/portar. I samband med detta är det viktigt att omkringliggande konstruktioner kontrolleras för eventuella följdskador.



- Det finns sprickor i tegelfasaden.

Det är vanligt förekommande med mindre sprickor i denna typ av tegelfasad, dock går det inte att utesluta om vissa av sprickorna beror på sättningar.

Vi rekommenderar att en fackman kontaktas för att kontrollera orsak och omfattning av de sprickor som finns samt för att hjälpa er med rätt typ av åtgärder.

- Uterummet har inbyggda hängrännor.

Detta är ofta en riskabel konstruktion då det finns risk för fuktskador om läckage förekommer på rännor/rör. Vid besiktningstillfället noterades rötskador i träpanelen vid hängrännan/stupröret.

Vi rekommenderar att en fackman kontaktas för att kontrollera orsak och omfattning samt för att hjälpa er med rätt typ av åtgärder. I samband med detta är det viktigt att omkringliggande konstruktioner kontrolleras för eventuella följdskador.



- Yttertaket på uterummet är ett plasttak och denna typ av takbeläggning är inte anpassad för den låga taklutningen, vilket medför risk för läckage och fuktskador som följd.

På garaget/förrådet är det papp som taktäckning och pappen är äldre samt finns hål/sprickor i pappen.

Vi rekommenderar att en fackman kontaktas för att kontrollera orsak och omfattning av de sprickor och otätheter som finns i papptaket samt för att hjälpa er med en renovering av taket. I samband med detta är det viktigt att omkringliggande konstruktioner kontrolleras för eventuella följdskador.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Garage / Förråd invändigt



Utrymmet kunde inte besiktigas då det var fyllt med lösöre.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när utrymmet är tillgängligt.

Hela huset / Allmänt



- Kontroll av syllkonstruktion kunde inte utföras då syllarna ligger långt ner i konstruktionen.

Provhål har gjorts i innerväggen i köket. I provhålet noterades att syllarna i huset ligger långt ner i konstruktionen och därför kunde inte tillfredställande kontroller av syllarna genomföras. Detta gäller även för husets ytterväggssyllar. I provhålet upplevdes ingen avvikande lukt. Fuktkvoten uppmättes till 10% i ovankant av innerväggssyllen.



Troligen har huset även uppreglade eller flytande golvkonstruktioner med tanke på den nivåskillnad som finns till syllarna. Provhål i golvet har inte borrats eftersom närvarande dödsbodelägare inte godkänner håltagningar i golvet då detta skulle innebära förstörande ingrepp i golven.

Uppreglade/flytande golvkonstruktioner samt syllkonstruktioner riskerar att drabbas av fuktrelaterade skador på grund av den naturliga fuktpåverkan som finns mot dessa konstruktioner från underliggande mark. Detta kan bland annat leda till att avvikande lukt kan uppstå som kan sprida sig vidare till boendemiljön. Om träskyddsbehandlat virke finns i konstruktionerna samt om felaktiga fuktskydd finns, kan även detta leda till avvikande lukt som kan spridas till boendemiljön.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att kunna utföra tillfredställande kontroller och fuktmätningar av husets syllkonstruktioner samt golvkonstruktioner på entréplan. Observera att detta kommer att kräva håltagningar med förstörande ingrepp.

Detta gäller för hela husets syllkonstruktion och samtliga golv på entréplan.

Försäkringsbesiktning



- Ventilationen fungerar bristfälligt då det bland annat saknas friskluftsventiler i sovrum, allrum, vardagsrum med mera samt saknas frånluftsfläktar i husets våtutrymmen.

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 försämrade inomhusmiljö.

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

Observera att besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget.

Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Toalett

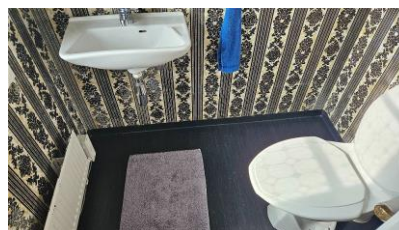


Toaletten har äldre yt-/tätskikt.

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

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

Fuktindikering kunde inte genomföras eftersom huset varit obott under en längre tid.



Entréplan / Finrum / Matrum




Inget att notera.



Försäkringsbesiktning


Entréplan / Kök

-  Fuktskador finns i/på golvet under kyl/frys/diskmaskin samt i diskbänkskåp.

Detta kan vara tecken på äldre eller pågående skador. Vid besiktningstillfället indikerades inga förhöjda fuktvärden.

Vi rekommenderar att en fackman kontaktas för att kontrollera orsak och omfattning samt för att hjälpa er med eventuella åtgärder.




-  Upphångningsbygel saknas på avloppslang från diskmaskinen.

När upphångningsbygel saknas ökar risken för brott på slangen med läckage som möjlig följd.


För att hindra brott på avloppslang rekommenderas komplettering av upphångningsbygel.




-  Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Groventré

-  Inget att notera.

Entréplan / Tvättstuga

-  Tvättstugan 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 vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd.

Det noterades även att det finns en äldre gjutjärnsgolvbrunn som är rostig och klämringen är något lös samt finns rör genomföringar i golvet. Detta medför risk för fuktskador. Det noterades även att spolpluggen i golvbrunnen saknas vilket kan leda till att avloppslukt kan sprida sig vidare till boendemiljön.

Ovanstående noteringar innebär att det börjar bli tid för en renovering av utrymmet. Observera att det är viktigt att gällande branschregler efterföljs vid renovering av våtutrymmen.



Försäkringsbesiktning



Jordfelsbrytare finns ej.

Det finns inget krav att hus byggda före år 2000 ska ha jordfelsbrytare. Jordfelsbrytaren minskar dock risken för personskador och brand orsakade av elanläggningen.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.



Fuktindikering kunde inte genomföras eftersom huset varit obott under en längre tid.

Entréplan / Badrum



- Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt och den keramiska beläggningen har monterats på den ursprungliga plastmattan. Det finns otätheter i väggbeklädnaden (exempelvis vid rörgenomföringar) samt noterades fogsläpp. Golvbrunnen är en äldre gjutjärnsbrunn som är rostig.

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. Det finns också risk för att klinker/kakel lossnar från underlaget eftersom plastmattan under inte är avsedd att montera keramik mot.

- Dörren till utrymmet är placerad nära duschzonen.

Detta medför risk för fuktskador på dörren, väggkonstruktionen samt angränsande rum.

För att minska risken för skador rekommenderas att man skyddar dessa ytor mot vattenbegjutning, exempelvis med ett draperi.

- Tät sarg finns på golvet vid duschzonen.

Detta innebär att vatten inte kan nå golvbrunnen från övriga delar av badrummet vid ett eventuellt läckage vilket då kan leda till fuktrelaterade skador i angränsande rum/konstruktioner.

Ovanstående noteringar innebär att det börjar bli tid för en renovering av utrymmet.

Fuktindikering kunde inte genomföras eftersom huset varit obott under en längre tid.



Försäkringsbesiktning

Entréplan (Tillbyggnad) / Allmänt (hela den tillbyggda delen)



Det finns sättningar i byggnaden. Bland annat kan man se sprickor samt att taket/väggar/fönster lutar.

Det finns även fuktskador på golvytor på grund av inläckage genom yttervägg (se lämnade upplysningar).

Läs vidare under punkten - Utvändigt Allmänt, Hela den tillbyggda delen. Rekommendationen om fördjupad undersökning gäller för hela den tillbyggda delen.

Det gick inte att besiktiga klädkammaren då denna var fylld med lösöre vid besiktningstillfället.



Övre plan / Allrum



Inget att notera.



Övre plan / Sovrum sydöst



Inget att notera.

Övre plan / Badrum



Utrymmet är i behov av renovering.

Utrymmet är äldre och har passerat tiden för sin tekniska livslängd.

Renovering av utrymmet rekommenderas. Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för en renovering. I samband med renoveringen bör omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följdskador.



Försäkringsbesiktning

Övre plan / Garderob



Utrymmet kunde inte besiktigas då det är fyllt med lösöre.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när utrymmet är tillgängligt.

Övre plan / Sovrum nordväst



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum nordöst



Inget att notera.

Med vänliga hälsningar

Anticimex

Besiktningsteknikers underskrift

Joakim Jeppsson
Namnförtydligande

Kristianstad
Kontor

2024-06-19
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

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 golvs-kivor 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 kryppbart (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 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.
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 brädor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.
Syll (syllkonstruktion)	Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.
Taktäckning	Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.
Torpargrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför sockeln/grundmuren är oftast inte kryppbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)

68329875

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. Besiktningssuppletet är slutfört när besiktningsprotokollet har skickats till uppdragsgivaren.

Uppllysningar

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 uppllysningar om byggnaden så antecknas dessa i besiktningsprotokollet.

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och uppllysningar.

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 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 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. Läs mer på anticimex.se/personuppgifter. Om du har synpunkter på vår personuppgiftsbehandling kan du kontakta oss eller inge klagomål till Datainspektionen.