

# Besiktningsprotokoll

Försäkringsbesiktning för Anticimex Säljarförsäkrat



## Fastighetsuppgifter

|                                              |              |
|----------------------------------------------|--------------|
| Fastighetsbeteckning:<br>Greta 8             |              |
| Fastighetsägare:<br>Björn & Kimberly Åstrand |              |
| Fastighetsadress:<br>Torget 13               |              |
| Postnummer:<br>296 31                        | Ort:<br>Åhus |

## Uppdragsgivare

|                                      |              |
|--------------------------------------|--------------|
| Namn:<br>Björn Bertil Melker Åstrand |              |
| Adress:<br>Torget 13                 |              |
| Postnummer:<br>29631                 | Ort:<br>Åhus |

## Anticimex uppgifter

|                                                                                                              |                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Besiktningsdatum:<br>2024-05-15                                                                              | Protokollnummer:<br>68276994 |
| Temperatur:<br>18 °C                                                                                         | Väderlek:<br>Klart           |
| Tekniker:<br>Joakim Jeppsson                                                                                 |                              |
| E-post:<br>joakim.jeppsson@Anticimex.se                                                                      |                              |
| Kontor:<br>Kristianstad                                                                                      |                              |
| Närvarande:<br>Fastighetsägarna (var delvis med under besiktningen)<br>Carina Mårtensson, Mårtensson Mäklare |                              |

## Försäkringsbesiktning



### Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

På Torget 13 i Åhus ligger detta charmiga 1 ½-plans hus som är daterat till 1809, men som troligtvis är mycket äldre än så.

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 har genomgått en större renovering under föregående fastighetsägares tid. Nuvarande fastighetsägare har utfört renovering av en del ytskikt samt bytt entrédörr och monterat en ny trappa i huset.

Eftersom detta är ett äldre hus, finns givetvis noteringar som är bra att vara medveten om samt att åtgärda.

Utvändigt finns en del underhållsbehov samt behöver vissa detaljer bytas på huset då de har rötskador. Yttertaket är äldre och enstaka takpannor behöver justeras då de inte ligger tätt.

Invändigt är det främst noteringarna som finns under punkten - Allmänt Hela huset, som är viktiga att känna till samt de noteringar som finns för våtutrymmena.

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

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

Med vänlig hälsning Joakim Jeppsson, Besiktningstekniker Anticimex Kristianstad

# Försäkringsbesiktning

## Besiktningens graderingar



### Inget att notera

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



### Mindre brister

Denna symbol används då besiktningsteknikern gör en notering om mindre brister som inte bedöms ha lett till 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:<br>1809 (troligtvis äldre)                                                                                         | Fönster:<br>2 & 3-glas isolerfönster samt enstaka 2-glas kopplade fönster                                                                 |
| Ombyggnad/Tillbyggnad:                                                                                                         | Ventilation:<br>Självdreg (S)                                                                                                             |
| Hustyp, antal våningar:<br>Villa, 1½-plan med delvis källare. Delar av huset är 1-plan                                         | Värmesystem:<br>Fjärrvärme med vattenburet system via radiatorer                                                                          |
| Taktyp, takbeläggning:<br>Sadeltak, med råspont, underlagspapp, läkt och tegelpannor.<br>Delar av takytor är beklädda med plåt | Grundkonstruktion:<br>Källare med grundmur av natursten. De delar som inte är källare är grundlagt på torpargrund enligt fastighetsägarna |
| Stomme, material:<br>Trä / Korsvirke                                                                                           | Terrängförhållanden:<br>Mindre trädgårdstomt                                                                                              |
| Fasad:<br>Puts, träpanel samt eternitskivor                                                                                    | Garage:<br>Garage finns inte                                                                                                              |

#### Övrigt:

Observera att det endast är bostadshuset som omfattas av besiktningen.

# Försäkringsbesiktning

## Besiktningsutlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Närvarande fastighetsägare lämnade följande uppgifter:

- Fastighetsägarna har ägt fastigheten sedan 2018.
- 2020: Kontrollerades samtliga yttertak och tvättades samt behandlades med mossavdödande medel. Arbetet utfördes utav en fackman.
- ca 2022:
- Monterades en ny trappa mellan entréplan och övre plan. Arbetet utfördes utav Mosslunda Snickeri.
- Monterades en ny entrédörr.
- Kontrollerades avlopp/rörsystem samt utfördes fräsning av avloppsrören. Arbetet utfördes utav en fackman.

I övrigt har en del ytskikt renoverats löpande.

El: Jordfelsbrytare finns installerad.

Eldstad: Är sotad och godkänd.

En tidigare fastighetsägare har utfört flertalet renoveringar på huset, troligtvis under 2015. Separat lista på vad som då utfördes finns tillgängligt hos nuvarande fastighetsägare.

### 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.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.



- Marken lutar bitvis mot huset.

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

68276994

## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Sockel



Mindre färgsläpp/putssläpp noterades på sockel.

Detta bedöms inte ha lett till några bakomvarande skador.



Vattenutkastaren är inte frostsäker.

När vattenutkastaren inte är frostsäker ökar risken för att den ska frysa sönder och orsaka vattenskada.

Byt till självdränerande vattenutkastare vilket innebär att den är frostsäker.



### Utvändigt / Fasad



På den putsade fasaden (främst mot söder) noterades putssläpp. Det finns även en del sprickor i fasaden.

Vi rekommenderar att en fackman kontaktas (som har stor kunskap av äldre byggnader) för att kontrollera orsak och omfattning av putssläppen samt för att hjälpa er med rätt typ av åtgärder.

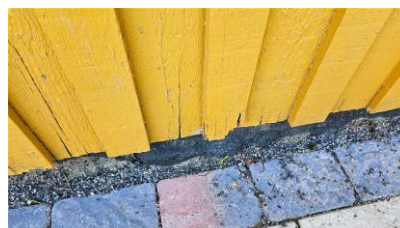
Mindre sprickor bedöms inte ha lett till några bakomvarande skador och är vanligt förekommande i äldre putsfasader.



- På träfasad och foder runt fönster noterades en del rötskador (främst i nederkant) samt finns en del torrsprickor.

Vi rekommenderar att skadat material byts ut. I samband med detta rekommenderas att man kontrollerar bakomvarande konstruktion för eventuella följdskador.

Vid osäkerhet rekommenderas att en fackman kontaktas.



## Försäkringsbesiktning



- Det finns en del otätheter och skador på eternitfasaden.

Vi rekommenderar att fasaden tätas på lämpligt sätt. Observera att denna typ av skivbeklädnad troligtvis innehåller asbest, vilket innebär att särskilda skyddsåtgärder måste vidtas vid arbete med fasaden.

### Utvändigt / Dörrar



- Tröskelbleck saknas under dörren vid groventrén. Källardörren öppnas inåt, vilket medför svårigheter att montera ett korrekt tröskelbleck, men någon form av skyddande plåt bör även monteras till källardörren.

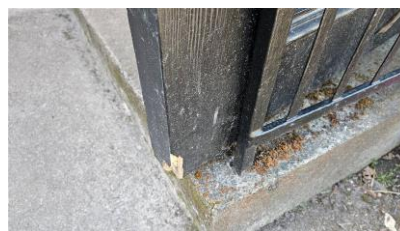
Avsaknad av tröskelbleck medför att det finns risk för att vatten kan rinna in och orsaka fuktskador på tröskel och/eller i kringliggande vägg och bjälklag.



- Dörren till groventrén har en del skador samt färgsläpp.

Vi rekommenderar att dörren lagas på lämpligt sätt samt att målning/underhåll utförs.

Vi rekommenderar även att glasdörren på övre plan i sovrummet mot norr justeras, då den är något svår att öppna.



### Utvändigt / Fönster



- Rötskador noterades i nederkant på fönster/dörrparti vid sovrummet på entréplan (mot innergården).

Vi rekommenderar att en fackman kontaktas för att kontrollera orsak och omfattning samt för att hjälpa er med rätt typ av åtgärder. Observera att det även är viktigt att omkringliggande konstruktioner kontrolleras för eventuella följskador.



## Försäkringsbesiktning



- Fönster har mindre färgsläpp och torrsprickor.

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.

- Det noterades även att det finns otätheter vid fönsterblecksanslutningar samt saknas överbleck på enstaka fönster.

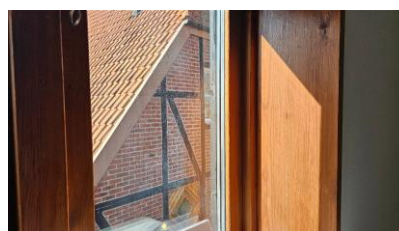
Detta medför risk för att vatten kan tränga in till bakomvarande konstruktioner, med fuktskador som följd.



- Isolerglas är delvis äldre.

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

Vid besiktningstillfället noterades enstaka fönster som är missfärgat (en glaskassett på övre plan i hallen). Missfärgningarna är till största del en estetisk skada, dock rekommenderas att den punkterade glaskassetten byts ut.



### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Enstaka stuprör är inte anslutet till markledning.

Stuprör som inte är anslutet till markledning kan medföra en ökad fuktbelastning på grundmur/sockel som i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.

Det viktigaste är att man leder bort vattnet från huset på bästa sätt.



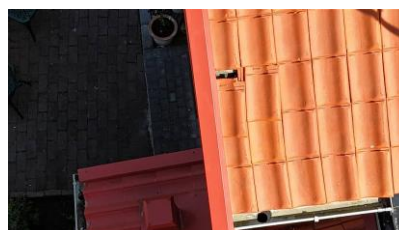
### Utvändigt / Tak



- Yttertaket har besiktigats från marken, från uppställd stege mot takfot vid innergården samt från drönare (takstege har inte beträffats eftersom det inte finns säker transportväg till stegen). Från dessa platser noterades:

Yttertaket är äldre och underlagspappen har ytliga sprickor. Det noterades även takpannor som ligger i olag/kasat ned samt att nocktätningen är bristfällig.

Takpannor, plåtdetaljer och underlagspapp har enligt vår bedömning en begränsad livslängd. Eftersom husets taktäckning är äldre samt att det noterades en del otätheter har det ett minskat motstånd mot vatteninträngning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på träläkt och vidare ner i underliggande konstruktioner.



68276994

## Försäkringsbesiktning



- Låglutande tak med beklädnad av plåt har fel taktäckning.

Taktäckningen av plåt är inte anpassad till taklutningen. Risk finns för läckage med fuktskador som följd.




---

### Utvändigt / Sidovindar



Sidovindarna har inte kunnat besiktas eftersom inspektionsluckor saknas.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när inspektionsluckor installerats.

---

### Utvändigt / Nockvindar



Vindsutrymmet har inte kunnat besiktas eftersom inspektionslucka saknas.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när en inspektionslucka installerats.

---

### Utvändigt / Torpargrund



Torpargrunderna har ej besiktigats då lucka till utrymmena saknas.

Torpargrunder med bjälklag av organiskt material har ofta fuktskador, som kan resultera i mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) och i värsta fall rötskador.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när inspektionsluckor installerats. Observera att innan lucka tas upp bör ett provhål göras för att kontrollera att grunden är krypbar. Om det är för låg höjd, rekommenderas en fördjupad undersökning av torpargrunderna för att kunna kontrollera dem.

## Försäkringsbesiktning

### Hela huset / Allmänt



I huset upplevs golvkunn samt en del golvsikt.

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

I hallen på övre plan lutar golvet kraftigt och svikt upplevs.

Fastighetsägarna uppger att det har varit såhär så länge de har ägt huset och att fackmän även kontrollerat detta. Ska denna golvlutning och svikt åtgärdas behöver troligtvis bjälklaget förstärkas och riktas.



- Ventilationen fungerar bristfälligt.

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

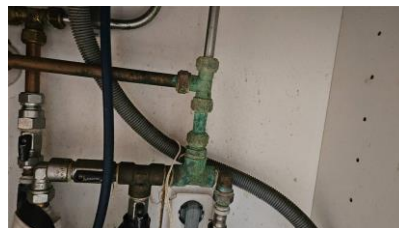
Vi rekommenderar att en ventilationsentreprenör kontaktas för att kontrollera huset ventilation samt för att hjälpa er med rätt typ av åtgärder.

- Husets rör- /avlopp- /värmeledningssystem är delvis äldre och det noterades flera rörkopplingar som är ärjade/korrosion.

Detta behöver inte betyda att systemen har några allvarliga brister, men äldre rör- /avlopp- /värmeledningssystem kan ha nedsatt funktion/brister på grund av sin ålder, vilket i värsta fall kan leda till läckage.

Vi rekommenderar att en fackman kontaktas för att kontrollera husets rör- /avlopp- /värmeledningssystem samt för att hjälpa er med eventuella åtgärder.

Observera att ingen besiktning av dessa system har ingått i uppdraget.



### Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

### Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

## Försäkringsbesiktning

### Entréplan / Allrum



Inget att notera.

### Entréplan / Kök



Fuktfläckar finns på golvyta.

Fastighetsägarna uppger att detta beror på att vatten runnit ut på golvet i samband med vattning av växter.

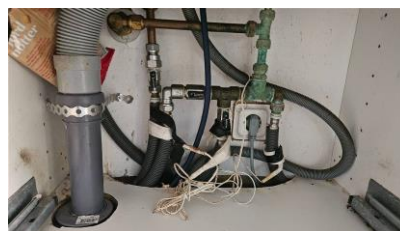
Vid besiktningstillfället indikerades inga förhöjda fuktvärden på fläckarna.



- Fuktskydd saknas i diskbänkskåp (läckagevarnare finns, denna ersätter dock inte funktionen för ett fuktskydd, utan ska ses som ett komplement).

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

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.



- Vattenrör är inte fixerade i diskbänkskåpet.

När vattenrör inte är fixerade kan kopplingarna lossna pga vibrationer med läckage som följd.

Vi rekommenderar även att avloppsslangen till diskmaskinen fästs upp på ett fackmässigt sätt i en avlastningsbygel, för att minska risken för läckage.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

## Försäkringsbesiktning

### Entréplan / Groventré / Tvättstuga



Utrymmet är i behov av renovering då det inte uppfyller kraven för en tvättstuga (bland annat är golvet inte vattentätt).

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



### Entréplan / Toalett



Mindre otätheter noterades vid dörrtröskel.

Vi rekommenderar att man kompletterar med silikon vid dörrtröskeln.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

### Entréplan / Sovrum



Inget att notera.

### Övre plan / Hall



Inget att notera.

### Övre plan / Sovrum söder



Inget att notera.



68276994

## Försäkringsbesiktning

### Övre plan / Sovrum norr



Inget att notera.

### Övre plan / Badrum



- Rörkopplingar finns i väggen (bakom inspektionslucka)\*.

Eftersom rörkopplingarna är placerade i ett utrymme som inte är vattentätt, finns risk för fuktskador i omkringliggande konstruktioner vid ett eventuellt läckage. För att på ett tidigare sätt kunna upptäcka ett eventuellt läckage, rekommenderas att en läckagevarnare monteras vid kopplingarna.

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

- WC-stolen är lös.

Det finns risk för fuktskador eftersom WC-stolen är lös. Rörledningar och kopplingar kan släppa och orsaka rörbrott med vattenskador som följd.

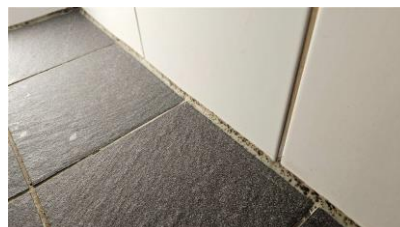
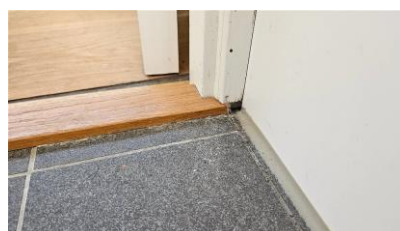
- Det finns otätheter vid dörrtröskeln och golvlutning mot golvbrunnen utanför duschzonen är bristfälligt.

För att minska risken för fuktskador rekommenderas att man tätar på lämpligt sätt vid tröskeln, samt att man undviker att vattenbegjuta golvytan utanför duschzonen.

- Det finns mögelpåväxt i mjukfogar, i duschzonen.

Detta är ofta ett tecken på bristfällig ventilation i utrymmet samt kan det bero på bristfällig städning.

Läs vidare under punkten - Allmänt Hela huset, om att ventilationen i bostaden behöver förbättras.



## Försäkringsbesiktning

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



Källaren kunde inte besiktigas då det är fyllt med lösöre.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när utrymmet är tillgängligt.

Observera att detta gäller för hela källaren.

Med vänliga hälsningar  
Anticimex

Besiktningsteknikers underskrift

Joakim Jeppsson  
Namnförtydligande

Kristianstad  
Kontor

2024-05-16  
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. 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

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anlöpta/Anlöpnig</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 golvschivor 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 krypbart (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 värmeisoleringsegenskaper. 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 bräder 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 krypbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)                                                                                                                                                                     |

68276994

## Försäkringsbesiktning

|                                         |                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tryckimpregnering</b>                | Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.                  |
| <b>Uppreglat golv</b>                   | Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.                                                                                |
| <b>Utreglad vägg</b>                    | Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttervägg.                                                               |
| <b>Yttertakspanel/<br/>underlagstak</b> | Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc. |

# Försäkringsbesiktning

## Besiktningens omfattning

### Syfte

Försäkringsbesiktningen har till syfte att avgöra om och till vilken omfattning en försäkring mot dolda fel kan tecknas i Anticimex Försäkringar AB. Besiktningen och protokollet är också en viktig del av beslutsunderlaget vid en fastighetsaffär och ger både säljaren och köparen en bild av byggnadens skick inför överlåtelsen. Besiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt utan är en del av undersökningsplikten.

### Vem har rätt till besiktningsprotokollet

Besiktningsprotokollet upprättas av Anticimex Försäkringar AB.

Rätt till besiktningsprotokollet har också uppdragsgivaren. Om säljaren är uppdragsgivare har också köparen samma rätt till protokollet som säljaren, se vidare under Ansvar och Reklamationer.

När säljaren är uppdragsgivare rekommenderar Anticimex köparen att beställa en så kallad besiktningsgenomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningsgenomgång går besiktningsteknikern igenom besiktningsprotokollet med köparen så att denne får samma information som säljaren fått.

Observera att Anticimex ansvar gäller för en fastighetsöverlåtelse. Om köparen i överlåtelsen i sin tur säljer fastigheten kan aktuellt protokoll inte användas och Anticimex har således inte ansvar för besiktningen mot köpare i senare överlåtelser.

### Vad besiktningsteknikern gör

Besiktningen innehåller olika moment och resultatet av varje moment noteras i besiktningsprotokollet. Besiktningsuppdraget är slutfört när besiktningsprotokollet har skickats till uppdragsgivaren.

### Upplysningar

Om köparen eller säljaren är med vid besiktningen så går Anticimex besiktningstekniker igenom vad som ska göras under besiktningen och ställer frågor om byggnaden. Om teknikern får ta del av handlingar och muntliga upplysningar om byggnaden så antecknas dessa i besiktningsprotokollet.

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar.

### Besiktning

Om inte annat särskilt anges i uppdragsbekräftelsen så besiktigas fastighetens huvudbyggnad och i förekommande fall även garage/carport. Besiktningsteknikern besiktigar tillgängliga utrymmen som kan nås genom anvisade dörrar, inspektionsluckor och liknande. Utvändiga ytor som fasader och tak besiktigas också. Fasader besiktigas från marken och tak besiktigas från marken eller från uppställd, säkrad och godkänd stege mot takfot eller i de fall det är möjligt på ett säkert sätt från takstege. Besiktningen är huvudsakligen en okulär besiktning där byggnadens skick och funktion kontrolleras. Med okulär besiktning menas det man kan se och känna utan ingrepp i byggnaden.

### Fuktindikering

Förutom den okulära besiktningen utför besiktningsteknikern fuktindikering på något eller några ställen i våtrummen för att i möjligaste mån upptäcka vattenskador. I besiktningsprotokollet framgår det vilket utslag fuktindikatorn visat. Ibland är det inte möjligt att göra en fuktindikering som visar ett relevant resultat. I sådana fall framgår detta i besiktningsprotokollet. Det är viktigt att veta att en fuktindikering inte är jämförbar med en mer ingående fuktmätning.

### Kontroll av konstruktion

Besiktningen innehåller också en kontroll av konstruktion i syfte att upptäcka fukt- och lukt relaterade skador. Kontroll av konstruktion kan innebära att provhål behöver utföras.

Kontroll av konstruktion görs på följande ställen där delar av stommen kan vara i kontakt med grundläggningen:

I byggnader med platta på mark, källare eller suterängvåning 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](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.