

Besiktningsprotokoll

Försäkringsbesiktning för Anticimex Säljarförsäkrat



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Härnestad 8:21	
Fastighetsägare: Stefan & Gilla Grip	
Fastighetsadress: Härnestadsvägen 133	
Postnummer: 296 91	Ort: Åhus

Uppdragsgivare

Namn: Hans Stefan Grip	
Adress: Slipvägen 2 Lgh 1102	
Postnummer: 18166	Ort: Lidingö

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2022-05-06	Protokollnummer: 66885605
Temperatur: 10 °C	Väderlek: Mulet
Tekniker: Andreas Karlsson	
E-post: a.karlsson@anticimex.se	
Kontor: Kristianstad	
Närvarande: Arian Nareman Anticimex. Matilda Andersson, Mårtensson Mäklare	

Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

På Härnestadsvägen 133, Åhus ligger detta trevliga 1½-plans hus med källare/ torpargrund byggt 1920 med tillhörande gästhus.

Precis som för alla hus finns saker som är bra att känna till samt att åtgärda för att göra huset bättre. Flertalet av de noteringar som finns är åldersrelaterade och därför delvis förväntade.

Som ny fastighetsägare bör man kännas vid de noteringar som finns för husens olika grundkonstruktioner och där det uppmättes något förhöjda fuktvärden. Utvändigt på husen finns ett visst underhållsbehov av fönster, fasad och trädetaljer som bör åtgärdas nu under vår/sommaren. Ser man protokollet som en del till en åtgärdslista kommer detta bli ett trevligt hus med naturnära läge. 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.



Obesiktig 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: 1920	Fönster: 2-glas isolerfönster, 2+1 glas isolerfönster och 2-glas kopplade fönster.
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Fritidshus, 1½-plan	Värmesystem: Luft/luftvärmepump, direktverkande el och eldstad
Taktyp, takbeläggning: Huvudbyggnad: Sadeltak med underlagstak av träfiberskiva typ masonit, läkt och betongpannor. Tak oven verandan: Sadeltak med råspont, papp, läkt och betongpannor., .	Grundkonstruktion: Torpargrund och källare
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Puts och stående träpanel på gavelspetsarna	Garage: Garage finns inte

Övrigt:

Eldstaden är sotad och godkänd.

Jordfelsbrytare finns installerad.

Vid besiktningstillfället var vattnet i bostaden avstängt.

Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Nuvarande fastighetsägare har ägt fastigheten sedan 11 juli 2006. Nedanstående uppgifter är ett axplock ur det kompendium som fastighetsägaren lämnat till mäklaren kring utförda renoveringar/ moderniseringar.

- 2007-2008: Renoverades yttertaket med nya takpannor, nytt underlagstak av träfiberskiva typ masonit och delar av husets plåtar byttes ut. Detta utfördes av fackman. Denna notering angående takbyte gäller även för gästhuset.
- Byggdes vinden om till boendemiljö med nytt innertak, isolering, bjälkar, spånskivegolv samt har det förberetts för el.
- 2009: Renoverades badrummet av Bygg & Byggkontroll i Gringelstad AB. Våtrumsintyg på utförandet finns inte tillgängligt vid besiktningstillfället.
- Byggdes toalett på övre plan av Bygg & Byggkontroll i Gringelstad AB.
- 2009/10: Tilläggsisolerades husets fasad. Detta utfördes genom att cellplastskena monterades ovan den gamla eternitfasaden innan fasaden nätades och putsades. Detta utfördes av fackman.
- 2010: Flyttades källartrappen till nuvarande plats med nedgång utifrån. Detta utfördes av fackman.
- Byggdes utvändigt altan mellan de båda huskropparna med tillhörande vindsydd.
- 2011: Installerades luft/luft-värmepumpen av Everöds Elbyrå. Observera att husets uppvärmningssystem inte omfattas av besiktningen.
- 2015: Utfördes elbesiktning och brister åtgärdades. I samband med åtgärd monterades nya elcentraler och jordfelsbrytare installerades. Detta utfördes av Everöds Elbyrå.
- 2016: Installerades braskamin. Observera besiktningens omfattning.
- 2017: Renoverades köket. I samband med renoveringen öppnades golvet upp hela vägen ner till torpargrunden. Nya golvbjälkar monterades och bjälklaget isolerades. Golvkonstruktionen utfördes av Snickaren i Kristianstad och köksmonteringen utfördes av Köksmontören i Kristianstad.
- 2018: Renoverades gavelspetsen mot väst (mot parkeringen) med nya panelbrädor, tilläggsisolering och nytt fönster med tillhörande plåtarbete. Detta utfördes av fackman.
- 2020: Installation av vatten-avlopp. Observera att husets avlopp/ vatten inte omfattas av besiktningen.
- Bostädernas VVS Arbeten har utförts av JS Rörentreprenad AB i Åhus.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Kondensvatten från luftvärmepumpens utedel leds inte bort från husgrunden.

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



66885605

Försäkringsbesiktning



Träd/ buske är i kontakt med yttertaket på den västra gaveln.

Vi rekommenderar att träd/ buskar intill husen beskärs så de inte är i kontakt med bostaden.

Utvändigt / Sockel



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.



Sprickor finns i sockel.

Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador och är vanligt förekommande i äldre hus.

Utvändigt / Trädäck



Trädäck är i behov av olja/ underhåll och det noterades mindre svikt.

Vi rekommenderar att tvätt/underhåll utförs till sommaren.

Utvändigt / Fasad



Fasadpanelen på verandan samt gavel mot öst är i behov av målning/underhåll.

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



Försäkringsbesiktning

- Enligt uppgifter från fastighetsägaren har putsskiva/ cellplast monterats ovan den gamla eternitfasaden.

Risken med ovanstående konstruktion är om vatten rinner in via otätheter runt infästningar/ sprickor. Då fasaden saknar en byggd luftspalt kan den har svårt att torka ur. Risken för skada i bakomliggande konstruktioner bedöms dock som mindre då den gamla eternitfasaden skyddar mot eventuell fuktinträngning.

Vid besiktningen noterades mindre rörelsesprickor mellan karm/fasad. Denna typ av sprickor är vanligt förekommande.

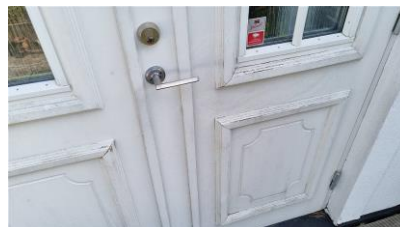


Utvändigt / Dörrar



Entrédörren är i behov av målning/underhåll och det noterades fuktskador i snickeridetalljer samt har tröskelblecket bakfall.

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



Utvändigt / Fönster



Fönster är i behov av målning/underhåll.

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



- Fönsterbleck/ överbleck saknas till fönster ovan entrédörr och på den östra gaveln.

Avsaknad av fönsterbleck/överbleck medför en ökad risk för att vatten kan rinna in och orsaka fuktrelaterade skador i omkringliggande konstruktioner.

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Hängrännor är skräpfyllda.

För att förhindra översvämning rekommenderas rensning av hängrännor med jämna mellanrum.

66885605

Försäkringsbesiktning



- 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. Vi rekommenderar att stupröret leds bort från husgrunden på bästa möjliga sätt.



Utvändigt / Tak



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

- Betongpannor med underlagstak av träfiberskivor.

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

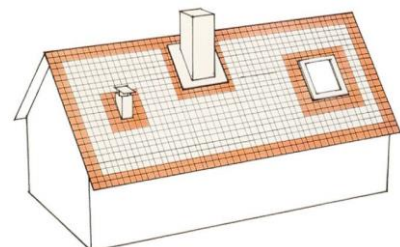
- Vattbräda ovan vindskivan har blåst bort. Risk finns att regn kan ta sig ner till underliggande konstruktioner och orsaka fuktskador.

- Takpannor är ej förankrade enligt produkttillverkarens rekommendationer.

Risk finns att takpannorna kan hamna i olag/ blåsa bort i samband med kraftig vind. Risker att takpannorna ska hamna i olag bedöms dock som mindre då flertalet pannor är spikade.

- Mossa finns på takpannorna på husets norra sida.

Viktigt att mossan skrapas bort för att vidhålla en god takavrinning.



Mindre frostsprängning noterades i skorstenskronan.

Detta bedöms inte lett till några bakomliggande skador. Vi rekommenderar att murare kontaktas som kan hjälpa er med åtgärd.

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Torpargrund



Torpargrunden har inte gått att kontrollera i sin helhet på grund utav låg höjd. Via äldre provhål utfört i sovrut utfördes fuktkvotsmätning i golvbräda. Fuktkvoten uppmättes till 19,7% och normal lukt upplevdes. Risk för mikrobiell påväxt sker när fuktkvoten överstiger 17%.

Torpargrunder med bjälklag av organiskt material har ofta fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta kan resultera i mikrobiella skador och, i värsta fall, rötskador.

Vi rekommenderar en vidare undersökning för att kontrollera orsak och omfattning till det förhöjda fuktvärdet som uppmättes samt för att kontrollera för eventuella följdskador i torpargrunden. Vid besiktningen noterades golvlutning och mindre svikt i den östra delen av sovrutet.



Hela huset / Allmänt hela bostadshuset



Då detta är ett äldre hus finns sprickor på ytskikt, golvkunnar. Detta är att förvänta sig i ett äldre hus och kommer inte att nämnas vidare i protokollet för respektive utrymmen.

Entréplan / Entré



Inget att notera.

Entréplan / Kök



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 avloppsslang rekommenderas komplettering av upphångningsbygel.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Förråd



Inget att notera.

Entréplan / Skafteri



Inget att notera.

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.

- Golvbrunnens ovkant ligger ej i samma nivå som tätskiktet samt finns dubbla manschetter i brunnen. Den ena manschetten kläms fast med klämring och den andra ligger ovanför. Risk finns att det nya tätskiktet inte har kunnat anslutas till golvbrunnen på ett riktigt sätt, vilket kan leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner. Som ny fastighetsägare är det viktigt att rensa golvbrunnen så att vattennivån inte stiger i brunnen.

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



Missfärgning noterades i fog i duschzon.

Detta kan tyda på att man använt fel typ av fog eller att ventilationen i utrymmet varit bristfällig.



Fuktindikering utfördes utan anmärkning.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Entréplan / sovrum

Läs vidare under punkten torpargrund.

I övrigt inget att notera.

Entréplan / Matplats



Inget att notera.

Övre plan / Allrum/sovrum

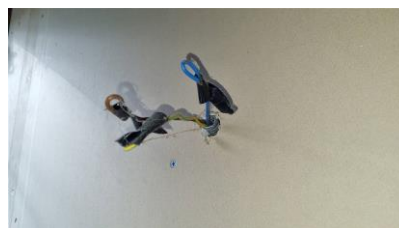


Utrymmet är inte helt färdigställt.

Vid besiktningen noterades golvknarr. Detta kan indikera på att man inte förstärkt/ reglat upp tillräckligt i mellanbjälklaget. Då huset är äldre kan golvknarr förekomma oavsett om man förstärkt bjälklaget eller ej.

- Elkablar noterades som är tejpade med eltejp.

Vi rekommenderar att säkringshuvar monteras på elablarna för att minska risken för skador. Då kablarna är utdragna långt upp på väggen bedöms risken för eventuell skada som mindre.



Övre plan / Förråd



Utrymmet kunde inte besiktigas då det är fyllt med lösöre.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när utrymmet är tillgängligt.

Försäkringsbesiktning

Övre plan / Toalett



Otätthet noterades mellan golv/ avloppsrör.

Risk finns att vatten kan rinna ner via otätheten och orsaka fuktskador i underliggande konstruktioner.

- Tätskikt med uppvik mot vägg/ tröskel saknas.

Om läckage uppstår kommer vattnet rinna ner i underliggande konstruktioner och orsaka fuktskador. Då golvytan sällan vattenbegjuts i detta utrymme bedöms risken för skada som mindre.



- Rinnmärke noterades på vattenrör.

Vid besiktningen noterades inget läckage och torra fuktvärden uppmättes.

Om läckage uppstår bör fackman kontaktas för kontroll/ åtgärd.

Observera att husets ledningssystem inte omfattas av besiktningen.



- Frånluftsventilation saknas i utrymmet.

Vi rekommenderar att frånluftsventilation monteras i utrymmet för att ventileras bort eventuellt fukt/lukt. Observera att husets ventilationssystem inte omfattas av besiktningen.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Försäkringsbesiktning

Källarplan / Allmänt hela källaren



I en källare av denna typ finns det alltid en naturlig fuktpåverkan utifrån mot källarens golv samt ytterväggar som oftast visas genom missfärgning och fuktgenomslag. Denna typ av gråstensgrund är ofta svårt att dränera samt montera ett fuktskydd på. Därför är det viktigt att husets takavvattning leds bort från husgrunden samt att man undviker organiskt/täta material (trähyllor, trösklar, trägolv, stöttor av trä m.m) mot källarens ytterväggar samt golv då dessa ytor har en naturlig fuktpåverkan utifrån som kan leda till att avvikande lukt uppstår som kan sprida sig vidare till boendemiljön.

Det är också viktigt att källaren hålls uppvärmd och eventuellt kan en avfuktare användas för att förbättra klimatet i källaren främst under vår/sommar och hösten.

Vid nedgång i källaren upplevdes svag avvikande lukt. Denna typ av källarlukt är vanligt förekommande i äldre utrymmen med låg värme.



Angrepp av träskadeinsekter finns.

Angreppet bedöms inte ha lett till allvarliga skador och är vanligt förekommande i äldre hus med låg värme.

Källarplan / Förråd med VVB



Golvbrunn finns inte i utrymmet.

I denna typ av utrymme med varmvattenberedare bör en golvbrunn finnas. Avsaknaden utgör en ökad risk för fuktskador i omkringliggande konstruktioner vid ett eventuellt läckage. Vid besiktningstillfället noterades att vatten från beredaren samlas upp i kärl och måste tömmas regelbundet.



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Gästhus

Byggnadsår: Okänt	Fönster: 2-glas kopplade fönster och 2-glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: 1982 Ombyggnadsår	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Gästhus, 1-plan	Värmesystem: Direktverkande el
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak med sticke/spåntak, träfiberskiva typ masonit, läkt och betongpannor., .	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Puts och träpanel.	Garage:

Övrigt:

Eldstad är inte sotad och godkänd. Vi rekommenderar att sotare kontaktas för kontroll innan eldstaden används

Jordfelsbrytare finns installerad i bostaden.

Vid besiktningstillfället var vattnet i bostaden avstängt.

Enbart inredd boendedel har besiktats. Vidbyggd förrådsdel med tillhörande carport/redskapsskjul har inte kontrollerats.

Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

- 2011: Renoverades fasaden och målades om.
- 2015: Byggsdes nytt duschrum av Bygg & Byggkontroll i Gringelstad AB. Våtrumintyg på utförandet fanns inte tillgängligt vid besiktningstillfället.
- Monterades nytt kök. (fläkt finns dock inte installerad). Detta utfördes av Bygg & Byggkontroll i Gringelstad AB

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

Utvändigt / Markförhållanden



Marknivån med makadam är något hög och är på mindre del i kontakt med fasaden.

Risk finns att detta kan leda till oönskad fuktbelastning mot fasaden med rötskador som följd. Om möjligt bör marknivån sänkas så den inte är i höjd med fasaden.



Utvändigt / Sockel



Sprickor finns i sockel.

Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador och är vanligt förekommande i denna typ av gråstensgrund. Viktigt är att otätheterna tätas för att förhindra skadedjur att ta sig in i byggnaden.

Utvändigt / Fasad



Fasadpanelen är i behov av målning/underhåll.

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



Rötskada noterades i nederkant korsvirke vid anslutning mot husgrunden.

Detta är troligtvis orsakat av vattnet från stupröret som avslutas intill husgrunden.

Vi rekommenderar att fackman kontaktas som kan kontrollera orsak och omfattning till rötskadan samt för att hjälpa er med rätt typ av åtgärd. I samband med åtgärd är det viktigt att bakomliggande konstruktioner kontrolleras för eventuella följdskador.



66885605

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Dörrar



Dörr är i behov av målning/underhåll samt saknas tröskelbleck.

Dörrar 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 och att tröskelbleck monteras.

Utvändigt / Fönster



Fönster är i behov av målning/underhåll. Fönsterbågar och fönsterkarmar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga. För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.

- Fönsterbleck/ överbleck saknas till några fönster i väderutsatt läge. Avsaknad av fönsterbleck/ överbleck medför en ökad risk för att vatten kan rinna in och orsaka fuktrelaterade skador i omkringliggande konstruktioner.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Stuprör är inte anslutet till markledning och avslutas intill husgrunden.

Stuprör som inte är anslutet till markledning kan medföra en ökad fuktbelastning på grundmur/sockel som i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador. Vi rekommenderar att vattnen från stuprören leds bort från husgrunden på bästa möjliga sätt samt att husets hängrännor rensas regelbundet.



Utvändigt / Tak



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

- Takpannor med underlagstak av träfiberskivor
- Vattbrädorna ansluter bristfälligt mot takpannorna vilket kan leda till att regnvatten letar sig ner till underliggande konstruktioner och orsaka fuktskador.
- Takpannor är ej förankrade enligt produkttillverkarens rekommendationer.
- Tallbarr noterades på taket och bör rensas bort.

Läs vidare under punkten Bostadshus-Utvändigt-Tak angående riskerna med ovanstående noteringar.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Nockvind



Nockvinden har enbart kontrollerats via mindre lucka som finns på den norra gaveln då uppgången via förrådet var belamrad med brädor.

- Från luckan noterades inga avvikelser.

Vi rekommenderar en vidare undersökning för att kontrolleranockvinden i dess helhet när säker uppgång är tillgänglig.



Hela huset / Allmänt hela gästhuset



Vid inträde i gästhuset upplevdes en avvikande lukt.

Vid besiktningstillfället gick det inte att säkerställa vad lukten beror på. Vanlig typ av orsak till lukt i äldre fastigheter kan vara lösöre, golvkonstruktioner eller att det stått obebott under längre tid. Vid besiktningstillfället var det kallt i bostaden och lukten kan påverkas när det värms upp.

För att säkerställa orsak och omfattning till lukten rekommenderas en vidare undersökning.

Entréplan / Entré



Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum



Kontroll av konstruktion har utförts i befintligt provhål mitt på golvet under mattan.

Från provhålet kunde följande noteras: Golvkonstruktionen är uppbyggd enligt följande: Betongplatta på mark, träregel, golvbrädor.

Vid fuktkvotsmätning i golvregel uppmättes förhöjda fuktvärden och avvikande lukt upplevdes från provhålet. Fuktkvoten i golvregeln uppmättes till 23,2%. Risk för mikrobiell påväxt sker när fuktkvoten överstiger 17%.

Vi rekommenderar en vidare undersökning för att kontrollera orsak och omfattning till den avvikande lukt som upplevdes från golvkonstruktionen samt till det förhöjda fuktvärdet som uppmättes. Denna notering om vidare undersökning gäller för hela gästhusets golv/syllkonstruktion.



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Sovrum



Inget att notera.

Entréplan / Kök



Eluttag under överskåp i köket var ej i bruk.

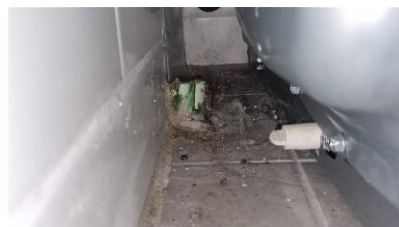
Detta kan bero på att uttaget är draget via strömbrytare, ej inkopplat eller att säkringen till uttagen var avslagen. För att kontrollera orsak rekommenderas att elektriker kontaktas.

Entréplan / Badrum



Rör genomföring finns uppdragen i golv/väggvinkel.

Rör genomföringar i golvet medför en ökad risk för att vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner och orsakar fuktskador. Detta är ett frånsteg från gällande branschregler och kan leda till minskad eller helt utebliven skadeersättning om en skada uppstår orsakat av frånsteget.



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.

- Fuktkontrollen i utrymmet gav inga onormal fuktindikationer.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Andreas Karlsson

Besiktningsteknikers underskrift

Andreas Karlsson
Namnförtydligande

Kristianstad
Kontor

2022-05-09
Datum

66885605

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 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.
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.)

66885605

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