

Besiktningsprotokoll

Försäkringsbesiktning för Anticimex Säljarförsäkrat



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Hammar 8:278	
Fastighetsadress: Berberisvägen 13	
Postnummer: 291 50	Ort: Kristianstad

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2025-07-10	Protokollnummer: 69075723
Temperatur: 22 °C	Väderlek: Klart
Tekniker: Joakim Jeppsson	
E-post: joakim.jeppsson@Anticimex.se	
Kontor: Kristianstad	
Närvarande: Fastighetsägaren Jenz Mårtensson, Mårtensson Mäklare Sebastian Oliwers, Energibolaget (var delvis med under besiktningen)	

Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

På Berberisvägen 13 i Kristianstad ligger detta 1-plans hus med källare som är byggt 1967.

Vad kan ni förvänta er av ett äldre hus? Hus kräver kontinuerligt underhåll, då alla byggnadsdelar från grunden till taket och även samtliga installationer utsätts för dagligt slitage. De flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador.

Huset har ägts inom familjen sedan det byggdes. Inga större renoveringar har utförts i närtid och därför föreligger renoveringsbehov på flera delar av huset.

Ser man detta protokoll som del till en åtgärdslista, kommer detta bli ett rejält och bra hus efter utförda åtgärder. Åtgärdernas omfattning styrs givetvis till viss del av vilken standard man vill ha på huset.

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

Med vänlig hälsning

Joakim Jeppsson, Besiktningstekniker Anticimex Region Syd

69075723

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.

69075723

Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1967	Fönster: 2-glas kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan med källare	Värmesystem: Kombipanna (endast elpatron som används) med vattenburen värme via radiatorer
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, med råspont, underlagspapp, läkt och betongpannor	Grundkonstruktion: Källare med grundmur av lättklinker (typ leca) samt ett mellanbjälklag av betong
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Tegel	Garage: Fristående garage (som även ansluter mot grannfastighetens garage)

Övrigt:

69075723

Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Närvarande fastighetsägare lämnade följande uppgifter:

Fastighetsägaren har ägt fastigheten sedan 2012 och innan dess har det ägts inom familjen sedan huset byggdes 1967.

- ca 2000:

- Byttes golvbeläggningen i köket samt delrenoverades köket med nya köksluckor.

- Renoverades badrummet på entréplan. Arbetet utfördes utav en fackman (okänt vem). Våtrumsintyg finns inte.

- 2003: Lades nya golv i sovrummen på entréplan. I samband med detta togs även en mellanvägg bort i sovrummet mot väst.

I övrigt har en del renovering av ytskikt utförts löpande genom åren.

El: Jordfelsbrytare finns installerad, dock betjänar denna troligtvis bara badrummet på entréplan.

Eldstad: Har inte använts under många år, okänt om den är sotad. Har man för avsikt att använda eldstaden rekommenderas att vidare kontakt tas med sotare för kontroll och sotning.

För cirka 2-3 år sedan tryckte det upp vatten i källaren via golvbrunnen i duschen. Vattnet stannade endast i duschutrymmet och efter detta har avloppsledningar spolats rena.

Vid besiktningstillfället har huset varit obebott i cirka 2 månader.

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

Utvändigt / Markförhållanden



- Växter finns i anslutning till byggnaden.

När det finns rabatter och växter nära byggnaden finns risk att fukt stannar kvar i väggarna. Detta kan i sin tur orsaka invändiga fuktskador. Växternas rötter kan också skada grundmuren och sätta dräneringsledningen ur funktion.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.



- Marken lutar bitvis mot huset.

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

69075723

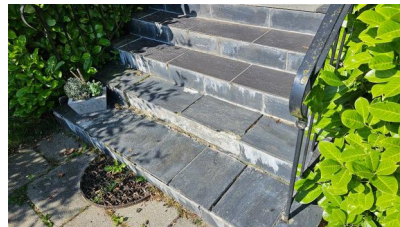
Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Trappor



Entrétrappan är i behov av renovering.

Vi rekommenderar att en fackman kontaktas för att kontrollera orsak och omfattning samt för att hjälpa er med en renovering av trappan.



Utvändigt / Sockel



Sprickor finns i sockel. Detta noterades även i stödmuren vid källartrappan.

Det är inte ovanligt med mindre sprickbildningar i äldre socklar. Dock noterades större sprickor inne i källaren, på väggytor, vilket kan vara tecken på en äldre eller pågående sättning.

Vi rekommenderar att en fackman med kunskap inom området kontaktas för att kontrollera orsak och omfattning av de sprickor som finns i grundmuren.

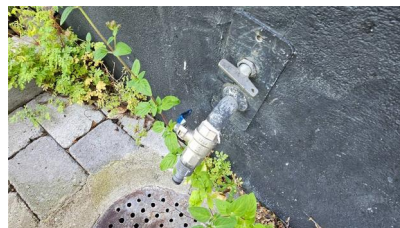
Detta gäller även för de sprickor som noterades invändigt i källaren, både på grundmur och innerväggar.



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



Ventilgaller på gavelsidor av huset har delvis lossnat från fasaden.

Detta medför risk för att vatten kan tränga in vid ventilerna, vilket med tiden kan leda till fuktnrelaterade skador i bakomvarande konstruktioner.

Vi rekommenderar att ventilerna fästs in på ett korrekt sätt (okänt vad dessa ventiler används för).



69075723

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Dörrar



Källardörren är i dåligt skick och har rötskador.

Vi rekommenderar att en ny dörr monteras. Vid osäkerhet rekommenderas att en fackman kontaktas för att hjälpa er ett dörrbyte.



Utvändigt / Fönster



Mindre färgsläpp noterades på enstaka fönster.

Vi rekommenderar att bättringsmålning utförs där behov finns.

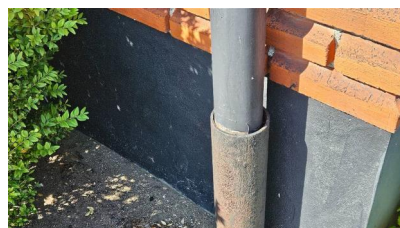
Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



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.



Utvändigt / Tak



Yttertaket har besiktigats från marken och från marken noterades:

Yttertaket är äldre och i behov av renovering.

På flera delar av takutsprången noterades rötskador och takpannor som hamnat ur sitt läge. Det kunde även noteras fuktfläckar inne på vindsutrymmet samt i innertaket i vardagsrummet, vilket är tecken på läckage.

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



69075723

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Vind

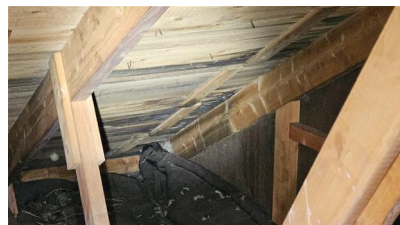


- Fuktfläckar och fuktskador finns i underlagstaket.

Detta beror troligtvis på att yttertaket är i dåligt skick och att läckage förekommer.

Vid besiktningstillfället uppmättes inga förhöjda fuktvärden i underlagstak/takstolar på de delar som inte har fuktfläckar. Fuktkvoten uppmättes då till 9% och risk för mikrobiella skador föreligger vid en fuktkvot som överstiger 17% i furuvirke.

Vi rekommenderar att en fackman kontaktas för att kontrollera orsak och omfattning av de missfärgningar och fuktfläckar som finns i vindsutrymmet samt för att kontrollera om följdskador finns.



- Mikrobiell påväxt finns på underlagstaket.

Detta kan vara ett tecken på att vinden tillförs fukt inifrån bostaden. Observera att besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget.

För att komma tillrätta med detta kan fukttillförseln inifrån bostaden behöva minskas. Det kan göras genom att ventilationen i bostaden förbättras samt att eventuella otätheter i vindsbjälklaget (tak-/väggvinklar, taklucka med mera) tätas. Läs Anticimex faktablad om uppvärmda vindsutrymmen för tips och råd.



69075723

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Garage utvändigt / invändigt



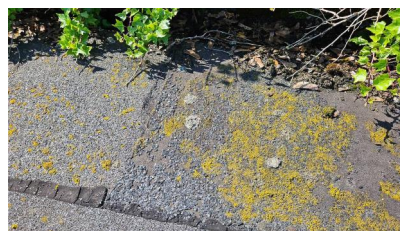
Garaget är i allmänt behov av renovering.

Bland annat noterades:

- Takpappen är äldre och i dåligt skick.
- Sprickor finns på väggytor och stora delar av väggytorna döljs även av växtlighet.
- Port/dörrar är i behov av målning/underhåll.
- Fönster är i behov av målning underhåll.

Invändigt kunde besiktning inte utföras då garaget var fyllt med lösöre, dock kunde en del fuktfläckar/missfärgningar ses på innertaket från garagedörrarna.

Vi rekommenderar att en fackman kontaktas för att kontrollera orsak och omfattning samt för att hjälpa er med en renovering av garaget. Detta gäller för hela garaget.



Hela huset / Allmänt



Golvknarr upplevs i delar av huset.

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



Vid besiktningstillfället var flera dörrar öppna i huset då det pågick städning av lösöre. Eftersom huset vädras kraftigt när dörrarna är öppna har det inte kunnat avgöras om någon avvikande lukt finns i huset.



- Elanläggningen i huset är äldre och det finns flera oskyddade eldragningar samt har en del utrymmen blandade eluttag.

Äldre elanläggningar och elkablar är en säkerhetsrisk som kan orsaka både personskador och brand.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd. Detta gäller för hela husets elsystem.

Observera att ingen besiktning av husets elsystem har ingått i uppdraget.

69075723

Försäkringsbesiktning



- Husets rör- /avlopp- /värmeledningssystem är äldre.

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.

- Ventilationen i huset fungerar bristfälligt.

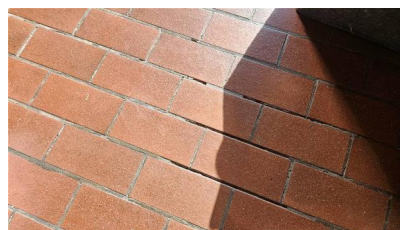
Läs vidare under punkten - Utvändigt Vind, om att ventilationen i boendemiljön är i behov av förbättring.

Entréplan / Entréhall



Fogsläpp och enstaka lösa klinkerplattor finns. Detta noterades även i den intilliggande passagen.

Detta är mer att bedöma som estetiska skador.



Entréplan / Kapprum



Inget att notera.

Entréplan / Kök



- Fuktskydd saknas i diskbänksskåp.

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.

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



69075723

Försäkringsbesiktning



På golvytan framför diskmaskinen och diskbänkskåpet finns formförändringar och missfärgningar på golvet.

Detta kan vara tecken på en äldre eller pågående fuktskada. Vid besiktningstillfället indikerades inga förhöjda fuktvärden på golvytan.

Vi rekommenderar att en fackman kontaktas för att kontrollera orsak och omfattning samt för att kontrollera om följdskador finns.



Entréplan / Vardagsrum



Fuktfläckar finns på innertaket.

Troligtvis beror dessa fläckar på att yttertaket är i dåligt skick och att läckage förekommer. Vid besiktningstillfället indikerades inga förhöjda fuktvärden på fläckarna.

Vi rekommenderar att en fackman kontaktas för att kontrollera orsak och omfattning samt för att kontrollera om följdskador finns.



Missfärgningar finns på golvyta.

Fastighetsägaren uppger att dessa uppkommit då det har stått blomkrukor på golvet som vattnats och att vatten då delvis har runnit ut på golvytan.

Vid besiktningstillfället indikerades inga förhöjda fuktvärden på fläckarna. Bedöms som äldre skador.



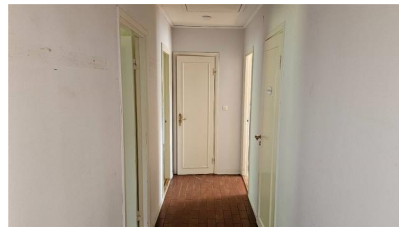
69075723

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Passage



Inget att notera.



Entréplan / Sovrum väst



På golvytan, vid elementrören finns fuktfläckar.

Troligtvis beror detta på äldre läckage då inga förhöjda fuktvärden indikerades på fläckarna vid besiktningstillfället, detta går dock inte helt att säkerställa.

Vi rekommenderar att en fackman kontaktas för att kontrollera orsak och omfattning.



Entréplan / Sovrum nordväst



Inget att notera.



Entréplan / Klädkammare



Inget att notera.

69075723

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Sovrum nordöst



Inget att notera.



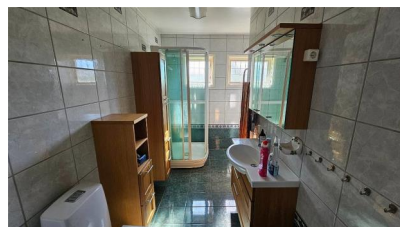
Entréplan / Badrum



Våutrymmet har äldre yt-/tätskikt. Enstaka ytliga skador finns på kakel/klinker.

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 golvlutning mot golvbrunnen är bristfälligt samt att fönster är placerat vid duschzonen. Så länge man fortsätter att använda befintlig duschkabin minskar man risken för fuktskador då denna leder ned vatten på ett kontrollerat sätt i golvbrunnen.



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.

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

69075723

Försäkringsbesiktning

Källarplan / Allmänt Hela källaren



- I de utrymmen i källaren som har trägolv (hallen, förråd under trappa och gillestugan) finns uppreglade golvkonstruktioner.

Detta innebär att grundläggningen består av en betongplatta på mark utan underliggande isolering och med ett uppreglat golv dikt an betongen. Denna konstruktion får ofta skador på grund av naturlig fuktvandring.

Vid kontroll av konstruktion uppmättes fuktvärden under kritisk nivå för mikrobiell tillväxt dock kunde mikrobiell lukt kännas. Provhål har gjorts i gillestugan, i det sydöstra hörnet. Konstruktionens uppbyggnad är: trägolv, regelstomme, träkilar och betongplatta. Fuktkvoten uppmättes till 13%.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning av den avvikande lukt som kan upplevas från golvkonstruktionerna. Det är viktigt att tänka på att denna rekommendation om fördjupad undersökning gäller samtliga utrymmen i källaren med denna typ av golvkonstruktion.

- I en källare av denna typ finns det alltid en naturlig fuktpåverkan utifrån mot källarens golv samt ytterväggar. Det utvändiga fuktskyddet och dräneringen är äldre vilket innebär att dessa kan ha nedsatt funktion/brister på grund av sin ålder. Det är inte alltid det viktigaste att utföra en omdränering, om man inte upplever stora fuktgenomslag i källaren. Det som är viktigt att tänka på är att undvika organiskt/täta material (trähyllor, trösklar, trägolv, tapeter, linoleum/plastgolv, täta vägg/golvfärger, trälistor m.m) mot källarens ytterväggar samt golv då dessa ytor har en naturlig fuktpåverkan utifrån som kan leda till att avvikande lukt uppstår som kan sprida sig vidare till boendemiljön.

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

- I en del utrymmen finns sprickor på väggar, både innerväggar och grundmuren/yttervägg.

Läs vidare om detta under punkten - Utvändigt Sockel. Detta kommer inte att nämnas vidare i protokollet för respektive utrymmen.



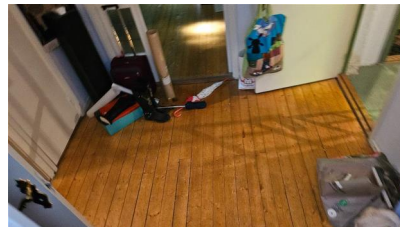
69075723

Försäkringsbesiktning

Källarplan / Hall

I utrymmet finns uppreglat golv.

Läs vidare om detta under punkten - Allmänt Hela källaren.



Källarplan / Förråd under trappa

I utrymmet finns uppreglat golv.

Läs vidare om detta under punkten - Allmänt Hela källaren.

Källarplan / Klädkammare

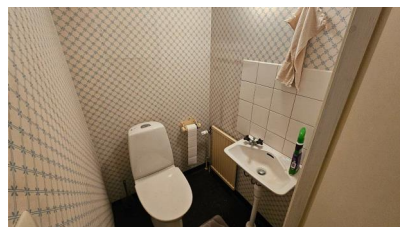


Inget att notera.

Källarplan / Toalett

I utrymmet finns plastmatta/linoleummatta på golvytan.

Läs vidare om detta under punkten - Allmänt Hela källaren.



Relevant fuktindikering har inte utförts med tanke på den naturliga fuktpåverkan som finns utifrån.

69075723

Försäkringsbesiktning

Källarplan / Gillestuga

I utrymmet finns uppreglat golv.

Läs vidare om detta under punkten - Allmänt Hela källaren.



Källarplan / Passage

I utrymmet finns plastmatta/linoleummatta på golvytan.

Läs vidare om detta under punkten - Allmänt Hela källaren.

Källarplan / Pannrum



Äldre typ av golvbrunn finns i utrymmet.

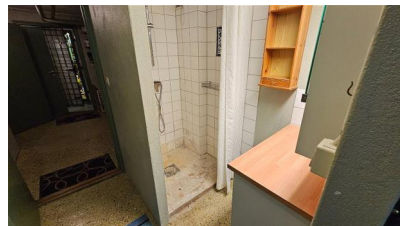
Vi rekommenderas att den äldre golvbrunnen byts ut vid en framtida renovering av utrymmet.

Källarplan / Duschrum



Utrymmet är i behov av renovering.

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



Källarplan / Tvättstuga



Äldre typ av golvbrunn finns i utrymmet och golvbrunnen är rostangripen.

Vi rekommenderar att golvbrunnen byts ut vid en framtida renovering av utrymmet.



69075723

Försäkringsbesiktning

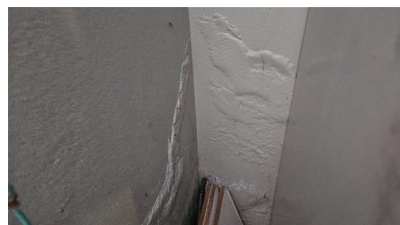
Relevant fuktindikering har inte utförts i utrymmet med tanke på den naturliga fuktpåverkan som finns utifrån.



I det sydvästra hörnet av rummet finns fuktgenomslag på grundmuren.

Troligtvis beror detta på brister/skador på dagvattenledningen eller kan det också bero på brister i det utvändiga fuktskyddet.

Vi rekommenderar att en fackman kontaktas för att kontrollera orsak och omfattning.



Källarplan / Bastu



Utrymmet har påreglade källarväggar.

Påreglade källarväggar har en naturlig fuktpåverkan från mark. Detta leder till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som i sin tur leder till att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.

Kontroll av väggkonstruktionen har inte utförts då detta skulle innebära förstörande ingrepp i bastun, vilket påverkar dess funktion.



Källarplan / Matkällare



Inget att notera.

Källarplan / Hobbyrum



Golv och väggar är delvis skydda av bohag och har därför ej kunna besiktigas i sin helhet.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när utrymmet är tillgängligt.

69075723

Försäkringsbesiktning

Källarplan / Förråd



Golv och väggar är delvis skymda av bohag och har därför ej kunna besiktigas i sin helhet.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när utrymmet är tillgängligt.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Joakim Jeppsson
Namn

Kristianstad
Kontor

2025-07-11
Datum

69075723

Försäkringsbesiktning

Vad man kan förvänta sig av ett hus

Ett hus kräver kontinuerligt underhåll, då alla byggnadsdelar från grunden till taket och även samtliga installationer, 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 krypgrund 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.
Asbest	Asbest är ett ämne som är vanligt förekommande i äldre byggnader. Asbest kan finnas i exempelvis eternit som tidigare användes som konstruktionsmaterial bl.a. för tak, fasad och väggar. Asbest kan även finnas i murbruk/fix/fog, mattlim, golvbeläggningar ventilationstrummor, isoleringsmaterial etc. Sedan 1982 är det förbjudet att använda asbest. Asbest förbjöds att användas i nya produkter och material men asbest kan finnas i äldre produkter och byggnaden.
Bjälklag	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
Blindbotten	Undersidan av ett bjälklag i en krypgrund eller torpargrund.
Boardskivor	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
Dagvattensystem	Ett dagvattensystem med ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör.
Dränering	Dränering ska bestå av dräneringsledning samt ett dränerande material utanför och under grunden. Dräneringen har som funktion att hindra grundvattnet och ytvattnet att komma i kontakt med betongplattan och i förekommande fall även källargrundmuren, se vidare dagvattensystem och källarens utvändiga fuktskydd.
Flytande golv	Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvskivor 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.
Fördelningsskåp	Fördelningsskåp för golvvärmeslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.
Krypgrund	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).
Källarens utvändiga fuktskydd	Källarens utvändiga fuktskydd består normalt av tre delar. Dagvattensystem, dränering samt fuktskydd. Fuktskyddet kan vara en värmeisolering med dränerande funktion eller en fuktspärr i ett vattentätt material.
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.
Markplan	Det plan som ligger i kontakt med marken, dvs det nedersta planet i huset.
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.

69075723

Försäkringsbesiktning

Platta på mark	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.
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 krypbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)
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.

69075723

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 aktuell 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. Uppgifterna som har lämnats är inte en garanti för att inga fel kan förekomma.

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. Fönster och dörrars öppning- och stängningsfunktion kontrolleras stickprovsmässigt. 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 luktrelaterade 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.

69075723

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 besiktnings teknikern 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 besiktnings teknikern 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. För en mer omfattande undersökning av installationerna rekommenderar vi att kontakt tas med sakkunnig på respektive område. 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, analyser, mätningar, provtryckning och liknande som inte anges under rubriken Besiktningens omfattning ovan.
- Radonmätning, 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, andra markanläggningar så som murar och stenanläggningar samt marken.
- Att notera eller anmärka på bagatellartade förhållanden.
- Att notera eller anmärka på estetiska eller arkitektoniska förhållanden som inte påverkar byggnadens funktion eller nyttjandet av byggnaden.
- Att notera, anmärka på eller undersöka om byggnads- eller konstruktionsmaterial innehåller eller kan innehålla asbest eller radon.
- 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 besiktnings tekniker 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.

69075723

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 personen i fråga omedelbart vid mottagandet av protokollet begära skriftlig komplettering. Sådan begäran om komplettering ska ske skriftligen till Anticimex. 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 AB (nedan Anticimex) utförande av uppdraget eller anmärkning mot Anticimex i övrigt så ska skriftlig reklamation göras till det Anticimexkontor som utfört uppdraget. Reklamationen ska göras snarast möjligt efter att felet upptäcktes eller borde ha upptäckts, reklamation ska i alla händelser ske senast inom tre år från besiktningstillfället. Om reklamation inte görs enligt ovan 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.

I samband med uppdraget behandlar Anticimex personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar främst in uppgifterna från din mäklare i samband med köp eller försäljning av fastighet, lägenhet eller byggnad. Vi kan också komma att samla in uppgifter direkt från dig.

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 uppdraget beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra uppdraget. 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 i syfte att tillhandahålla våra tjänster till dig. Dina personuppgifter används främst för att boka, genomföra och protokollföra uppdraget. Den rättsliga grunden för behandlingen är att fullgöra avtalet med dig. Dina uppgifter kan även behandlas för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser samt statistik, med grund i Anticimex berättigade intresse.

Uppgifterna vi samlar in 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 ditt försäkringsbolag, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag. I det fall uppdraget är kopplad till en överlåtelseförsäkring kan besiktningsprotokollet delas med både köparen och säljaren i affären, samt med presumtiva köpare. Dina personuppgifter sparas hos oss i 10 år, eller, om uppdraget kopplas till en försäkring, 10 år efter försäkringens upphörande.

Mer information om hur vi behandlar dina personuppgifter, dina rättigheter enligt dataskyddsförordningen och hur du utövar dem finner du på anticimex.se/integritetspolicy. Om du önskar kontakta oss med anledning av vår hantering av dina personuppgifter, ställa frågor eller lämna klagomål är du välkommen att kontakta oss på gdpr@anticimex.se, ringa till vår kundtjänst eller använda någon av de andra kontaktvägarna listade i vår integritetspolicy. Om du anser att vi behandlat dina uppgifter i strid med dataskyddsförordningen har du även rätt att inge klagomål till Integritetsskyddsmyndigheten (IMY).

69075723

Här ger vi dig våra rekommendationer avseende tekniska livslängder för det vanliga konstruktionsmaterial och installationer/produkter.

Konstruktioner och material i ett hus har alla olika förväntade tekniska livslängder. Den tekniska livslängden beräknas utifrån ett normalt underhåll, men kan påverkas av många faktorer såsom val av material, utformning, miljö, geografisk zon och andra externa faktorer.

Invändigt

Installationer

Värmepump.....	15
Luft/luft värmepump.....	10
Varmvattenberedare.....	15
och expansionskärl	
Varm- och kallvatten.....	50
ledning (stambyte)	
Elcentral och kablar etc.....	45
Golvvärme, el.....	20
Golvvärme, vatten.....	30

Avloppsledningar.....	25
äldre plast (pvc).	
Före mitten 70-tal	
Avloppsledningar.....	40
modernare plast (pvc). Efter	
mitten 70-tal	
Avloppsledningar, gjutjärn..	50
Värmeledningar, stål	-
Anges ej, den tekniska livslängden påverkas av syre i vattnet	

Våtutrymmen

Plastmatta som ytskikt.....	25
Keramik, äldre.....	15
tätskikt före 1995	
Keramik, modernare.....	30
tätskikt efter 1995	
Vårumstapet.....	15
Målning, väv.....	10

Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin,.....	10
tvättmaskin, spis etc.	

Tips!

Det bästa sättet att uppnå och förhoppningsvis förlänga den tekniska livslängden är att regelbundet underhålla ditt hus genom exempelvis kontroller, rengöring, service, målning och mindre reparationer.

Utvändigt

Tak

Papp, fuktisolering tjära på.....	20
låg lutande takkonstruktion	
Gummiduk på låglutande.....	30
takkonstruktion	
Underlagspapp under.....	30
takpannor	
Tegel och betongpannor.....	40
Hängrännor och stuprör.....	25
Enklare plåttak monterade.....	20
med skruv, spik el klipp	

Korrugerad takplåt med.....	35
underlagspapp	
Band/skivtäckt plåt.....	40
Plåtdetaljer t.ex. runt skor- ..	35
sten, rännalar, ventilation etc.	
Asbestcementskivor/eter- ..	35
nitskivor (riskavfall)	
Skorsten, murad.....	40
Skorsten, plåt/stål.....	25

Fasad

Träpanel.....	40
Plåt.....	40
Tegel.....	50
Puts.....	30
Asbestplattor.....	40

Fönster / Dörrar

Trä.....	40
Plast.....	25
Aluminium.....	50
Isolerglasfönster.....	25
(isolerglaskassett)	

Dränering källaryttervägg

Äldre utvändigt.....	20
fuktskydd typ asfalts-strykning	
Modernare fuktskydd.....	30
och vertikal fuktisolering	
Dräneringsledning och.....	30
dagvattenledning	

Har du frågor?

Hör av dig till oss om du har frågor eller vill veta mer om Anticimex och våra tjänster.

Vind – uppvärmt utrymme

Håll utkik efter fukt och mögel på din kalla vind

En vind ska inte släppa in vatten eller för mycket fukt, vare sig inifrån eller utifrån. Därför är det viktigt att inspektera vinden regelbundet.

I äldre hus består vindsutrymmets ventilation av några ventiler i gavlarna och ibland ett öppningsbart fönster. Dessa vindar har dessutom ett vindsbjälklag med en fyllning av sågspån eller kutterspån ovanpå gamla tidningar eller papp.

Trots att denna typ av vindsutrymme får ett fukttillskott via luft från bostaden så skapar detta sällan problem på vinden, om inte produktionen av fukt inomhus är extremt hög. Sågspånet släpper nämligen kontinuerligt igenom värme, vilket innebär att vinden håller en någorlunda jämn temperatur. Tack vare detta klarar sig vinden utan fuktskador.

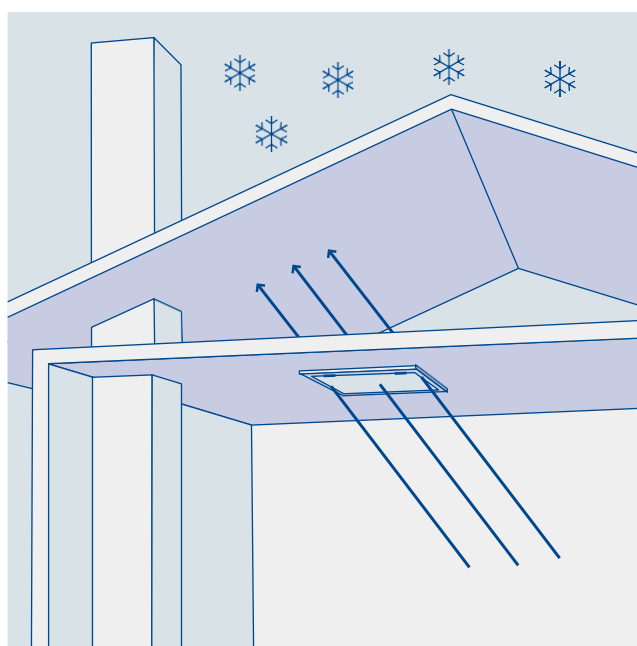
Kondens kan uppstå i välisolerade vindar

På en välisolerad vind i ett nyare hus eller i ett tilläggsisolerat äldre hus kan dock ett litet tillskott av fukt från bostaden orsaka stora problem med mikrobiell påväxt (mögel, bakterier och röta) på yttertakspanelen som följd. Problemen uppstår vintertid, då vinden blir kall och den fuktiga luften når den kalla yttertakspanelen. Kondens skapas, och ibland isbildning, som gör materialet fuktigt.

För att minska fukttillskottet har under många år rekommendationen om att öka vindsventilationen varit vanlig. Detta är dock en tveksam åtgärd, eftersom det är mycket sannolikt att vinden då blir ännu kallare vintertid.

Ventilation i boendemiljön förebygger problem

För att en välisolerad vind ska fungera, krävs i stället att ventilationen i själva bostaden är tillräcklig. Fukttillskottet inne ska vara minimalt samt att vindsbjälklaget är lufttätt, det vill säga, inte släpper igenom luft från bostaden. Självklart är det viktigt att yttertaket också är tätt.



När ett litet tillskott av fuktig luft från bostaden tränger upp, till exempel genom otät vindslucka, till ett uppvärmt, kallt vindsutrymme, kyls luften ned och kondensation kan uppstå. Det kan i sin tur leda till fukt- och mögelskador.

Utg. 2 Design och produktion: www.luxlucid.com

Tips

Om du har frågor om ventilation av din bostad bör du ta kontakt med en ventilationsentreprenör.

Läs mer om vindar på www.ri.se (RISE Research Institutes of Sweden).

För mer information om fuktproblem på vinden, kontakta oss på 075-245 10 00.