

Besiktningsprotokoll

Försäkringsbesiktning för Anticimex Säljarförsäkrat



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Eklövet 4	
Fastighetsägare: Helena Holck-Clausen & Mikael Kjellberg	
Fastighetsadress: Granvägen 3	
Postnummer: 296 33	Ort: Åhus

Uppdragsgivare

Namn: Hans Mikael Kjellberg	
Adress: Granvägen 3	
Postnummer: 29633	Ort: Åhus

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2022-11-07	Protokollnummer: 67278455
Temperatur: 10 °C	Väderlek: Mulet / regn
Tekniker: Joakim Jeppsson	
E-post: joakim.jeppsson@Anticimex.se	
Kontor: Kristianstad	
Närvarande: Matilda Andersson, Mårtensson Mäklare Mats Kjellberg, far till en av fastighetsägarna (var delvis med under besiktningen)	

Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

På Granvägen 3 i Åhus hittar vi detta 1½-plans hus som är byggt 1965.

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.

Nuvarande fastighetsägare har tagit väl hand om huset och utfört en del renoveringar och förbättringar på huset.

Precis som för alla hus finns saker som är bra att vara medveten om samt att åtgärda för att göra huset bättre. Utvändigt finns en del underhållsbehov på trädetaljer, fasadpanel och fönster. Noteringarna som finns för yttertaket bör också åtgärdas för att göra det tätare/bättre. Invändigt är det främst de noteringar som finns för tvättstugan och köket som är bra att vara medveten om samt att husets ventilation bör förbättras.

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

Det är viktigt att läsa protokollet i sin helhet och att förstå innebörden av det.

Har ni frågor om protokollet är ni välkomna att kontakta Anticimex kundservice på telefonnummer: 044-790 64 40 och boka en tid så ringer jag upp er eller kontakta mig på: joakim.jeppsson@anticimex.se

Med vänlig hälsning

Joakim Jeppsson, Besiktningstekniker Anticimex Kristianstad

Försäkringsbesiktning

Besiktningens graderingar



Inget att notera

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



Mindre brister

Denna symbol används då besiktningsteknikern gör en notering om mindre brister som inte bedöms ha lett till 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: 1965	Fönster: 2 & 3-glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: 2016: Byggs vardagsrummet (tidigare uterum)	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan. Ekonomidelen och det tillbyggda vardagsrummet är 1-plan	Värmesystem: Luft/vattenvärmepump med vattenburet system via radiatorer.
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, med råspont, underlagspapp, läkt och betongpannor. På ekonomidelen, carporten samt det tillbyggda vardagsrummet är det låglutande tak med papp som taktäckning	Grundkonstruktion: Krypgrund som troligen har ett mellanbjälklag av betong/lättbetong. I ekonomidelen samt det tillbyggda vardagsrummet är det betongplatta på mark
Stomme, material: Lättbetong. Ekonomidelen och det tillbyggda vardagsrummet har trästomme.	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Tegel, puts samt liggande träpanel	Garage: Carport som är vidbyggd mot huset

Övrigt:

- Observera att utrymmet mellan innertak och yttertak i ekonomidelen samt i den tillbyggda delen med vardagsrum inte går att besiktiga då inspekterbart utrymme saknas på grund av takens konstruktion.
- Observera även att enklare trädgårdsförråd (som är vidbyggt mot ekonomidelen) samt spabad inte omfattas av besiktningen.
- Utvändiga noteringar för huset omfattar även carporten.

67278455

Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastighetsägarna lämnade följande uppgifter (skriftligen, eftersom de inte närvarade vid besiktningstillfället).

Fastighetsägarna har ägt fastigheten sedan 2013 (samägt sedan 2014).

- 2014:

- Lades nya golv i kök, passage, sovrummen på entréplan samt i ett rum på övre plan.

- Renoverades köket. Arbetet utfördes utav PNL Bygg & Service

- Renoverades badrummet med dusch på entréplan. Arbetet utfördes utav PNL Bygg & Service. Våtrumsintyg finns inte.

- 2016: Byggs det äldre uterummet om till ett vardagsrum. Arbetet utfördes utav Bygg & Vent i Syd.

- 2018-2019: Lades ny takpapp över ekonomidelen samt carporten. Arbetet utfördes utav Fjälkinge Byggservice.

- 2020: Byggs altanen till.

- 2022: Lades nytt plasttak över uterummet.

El: Jordfelsbrytare finns installerad.

Riktigheten i nedanstående noteringar går inte att säkerställa då dessa är lämnade av en tidigare fastighetsägare.

Enligt tidigare prospekt på huset har yttertakets på bostadshuset renoverats med ny takpapp, läkt och betongpannor nån gång mellan 2007-2013. Man monterade då även ny panel på gavelspetsar WC på övre plan renoverades 2007 och tvättstugan på entréplan renoverades 2008.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

Utvändigt / Sockel



Inget att notera.

Utvändigt / Altan



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fasad



Det finns en del sprickor i tegelfasaden.

Dessa bedöms inte ha lett till några följdsador.



- Fasadpanelen, taksarg och utvändiga trädetaljer 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 och trädetaljer rekommenderas målning och underhåll. Detta gäller även för uterummet.



- Fasadpanelen ligger dikt an mot altanen.

Detta medför risk för att vatten kan sugas upp i nederkant av fasadpanelen, vilket med tiden kan leda till fuktrelaterade skador.

Detta gäller även för en del trädetaljer på uterummet.

För att minska risken för skador är det viktigt att man regelbundet rensar bort skräp/löv/snö vid dessa delar.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Dörrar



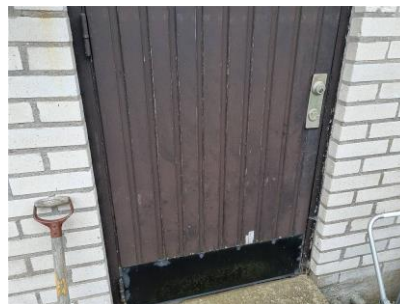
Dörren till carporten är av enklare typ.

Det finns en del rötskador i dörren, därför rekommenderas att målning/underhåll utförs.



Ytterdörren till ekonomidelen på sidan av huset är inte i bruk längre (stängd från insidan).

Den befintliga dörren har underhållsbehov samt finns otätheter. Detta medför risk för fuktskador i bakomvarande konstruktioner. Rekommenderar att dörren byts ut till täckande träpanel som tätas på ett bra sätt mot fasaden om man inte har för avsikt att använda dörren i framtiden. Vill man använda dörren så är det viktigt att man tätar runt den samt att målning/underhåll utförs.



Utvändigt / Fönster



- En del av husets 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 där behov finns.



- Överbleck saknas ovan en del fönster som sitter i väderutsatta lägen.

Avsaknad av bleck ovanför fönster medför en ökad risk för att vatten kan rinna in och orsaka fuktrelaterade skador i omkringliggande konstruktioner.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Enstaka stuprör är inte anslutet till markledningen (exempelvis vid ekonomidelen/carporten).

Rekommenderar att man leder bort vattnet från byggnaden på ett bättre sätt för att minska fuktbelastningen mot huset.



Utvändigt / Tak

Yttertaken har besiktigats från carporten/ekonomidelens tak samt från befintlig takstege på sadeltaket. Från dessa platser noterades:



- Mindre mängd mossa finns på yttertaken.

Rekommenderar att mossan tas bort på lämpligt sätt (inte med högtryckstvätt).

- Fogsläpp och vittringsskador finns på skorstenen.

Rekommenderar att lagningsarbete utförs. Vid osäkerhet rekommenderas att en fackman kontaktas.



- Det noterades en del bristfälliga plåtar/otätheter på yttertaket.

Detta medför risk för att vatten kan tränga in till bakomvarande konstruktioner vilket med tiden kan leda till fuktrelaterade skador.



Försäkringsbesiktning



- Skorstenen saknar väderskydd.

Väderskydd kan monteras för att skydda mot nederbörd som annars kan orsaka fuktskador och frostsprängning i skorstenen/ murstocken.

Vi rekommenderar att du kontaktar en fackman för att ta reda på hur och om ett väderskydd ska monteras.



Utvändigt / Sidovind norr



Utrymmet kunde inte besiktigas då det var fyllt med lösöre.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när utrymmet är tillgängligt.

Utvändigt / Sidovind söder



Fuktfäckar finns i utrymmet.

Inga förhöjda fuktvärden uppmättes på fläckarna och troligen har fläckarna uppstått innan takrenoveringen utfördes.



Försäkringsbesiktning



Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes. Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 9,8%.

Risk för mikrobiella skador föreligger vid en fuktkvot över 17% i furuvirke.

Utvändigt / Nockvind



Utrymmet kunde inte besiktigas då det var fyllt med lösöre.

Inga avvikelser noterades på de delar som var synliga vid besiktningstillfället och fuktkvoten uppmättes till 9,6% i underlagstaket.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när utrymmet är tillgängligt.

Utvändigt / Krypgrund



Krypgrunden har ej besiktigats då lucka till utrymmet saknas.

Uteluftsventilerade krypgrunder har ofta fuktskador, som kan resultera i mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) och i värsta fall rötskador.

Denna krypgrund har troligen ett mellanbjälklag av betong/lättbetong, vilket är bra då detta är en mer fukttålig konstruktion (observera att det inte har gått att säkerställa krypgrundens uppbyggnad/konstruktion).

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när en inspektionslucka installerats.

Utvändigt / Uterum



Inget att notera.

Hela huset / Allmänt



Det finns en del slitage på ytskikt i huset samt saknas exempelvis foder/lister i en del utrymmen.

Detta är mer estetiska noteringar och kommer inte att nämnas vidare i protokollet för respektive utrymmen.

Försäkringsbesiktning



Tilluftssventiler saknas i flera utrymmen.

Eftersom friskluftsventiler inte finns, försämras möjligheten för ventilationssystemet att fungera.

Vi rekommenderar att du kontaktar en ventilationsentreprenör för undersöka och säkerställa ventilationssystemets funktion. Detta gäller för hela huset och kommer inte att nämnas vidare i protokollet för respektive utrymmen.

Entréplan (ekonomidel) / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan (ekonomidel) / Tvättstuga / Badrum

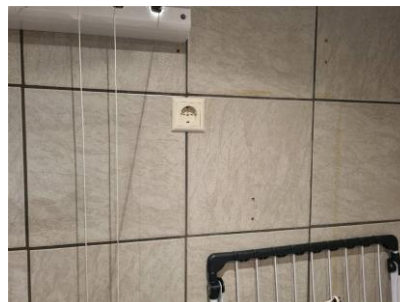


I utrymmet noterades följande:

- Golvlutning mot golvbrunnen är bristfällig.
- Det finns rörgenomföringar i väggen i badzonen samt finns flertalet otätheter i väggen runt badkaret.
- Eluttag finns i närheten av badzonen (risk för personskador).

Ovanstående innebär risk för fuktskador i bakomvarande/omkringliggande konstruktioner.

För att minska risken för skador rekommenderas att utrymmet endast används som tvättstuga då detta minskar fuktbelastningen. Bad/dusch rekommenderas inte i utrymmets nuvarande skick.



- Närvarande far till en av fastighetsägarna uppger att ett vattenrör har frusit vid något tillfälle i vindsbjälklaget vid en kall vinter.

Detta ledde inte till några skador eftersom man fick bort isproppen i röret. Man har dock inte åtgärdat problemet med att rören kan frysa.

Vi rekommenderar att en fackman kontaktas för att kontrollera orsak och omfattning av problemen med frysning i rören samt för att hjälpa er med eventuella åtgärder.

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

Försäkringsbesiktning



- Vid besiktningstillfället upplevdes en avvikande lukt i utrymmet.

Troligtvis beror lukten på att en fuktig skurtrasa/mopp har börjat lukta alternativt på att det finns otätheter i avloppsanslutningen till tvättställens avloppsrör.

Rekommenderar att de fuktiga trasorna/moppen tas bort samt att man tätar runt avloppsröret.

Skulle lukt ändå kvarstå efter detta rekommenderas en fördjupad undersökning för att kontrollera orsak och omfattning.



Tätskiktets anslutning i golvbrunnen går inte att kontrollera på grund av golvbrunnens utformning.

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan (ekonomidel) / Sovrum



Kontroll av konstruktion.

Provhål har gjorts i den västra ytterväggen i syfte att kontrollera ytterväggssyllen. Via provhålet kunde syllen inte nås då den ligger längre ner i konstruktionen jämfört med golvnivån. Ovankant av syllen kunde ses och troligen är den träskyddsbehandlad. Risken med träskyddsbehandlat virke är att det kan avge en avvikande lukt som kan sprida sig vidare till boendemiljön om det utsätts för fukt.

Ingen avvikande lukt upplevdes i provhålet vid besiktningstillfället och inga förhöjda fuktvärden uppmättes i ovankant av syllen. Fuktkvoten uppmättes till 14,1% och risk för mikrobiella skador föreligger vid en fuktkvot över 17% i furuvirke.

Ett provhål har även gjorts vid dörren mot entréhallen i syfte att kontrollera innerväggssyllen. Denna syll gick inte heller att nå då den ligger långt ner i konstruktionen. Troligen är syllen träskyddsbehandlad. Vid besiktningstillfället uppmättes inga förhöjda fuktvärden i ovankant på syllen och normal lukt upplevdes ifrån provhålet. Fuktkvoten uppmättes till 7,1%.

Eftersom syllarna inte har kunnat kontrolleras på ett tillfredställande sätt, (anslutningar mot betongplattan har inte kunnat kontrollerats samt tillförlitliga fuktmätningar) rekommenderas en fördjupad undersökning av dessa delar. Observera att denna typ av undersökning kommer att kräva förstörande ingrepp i huset.

Detta gäller för hela ekonomidelens syllkonstruktioner.



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Kök



Det finns oskyddade eldosor/kopplingar samt löst hängande kablar i utrymmet.

Rekommenderar att skyddslock monteras samt att kablar fästs upp på ett korrekt sätt. Vid osäkerhet rekommenderas att en elektriker kontaktas. Observera att ingen besiktning av husets elsystem har ingått i uppdraget.



- Värmepannan är olämpligt placerad.

Eftersom värmepannan inte står på ett fuktsäkert golv samt att golvbrunn saknas, finns risk för fuktrelaterade skador i omkringliggande konstruktioner vid ett eventuellt läckage.

För att minska risken för skador rekommenderas att värmepannan flyttas till ett bättre lämpat utrymme (fuktsäkert), alternativt kan en läckagevarnare monteras under värmepannan för att på ett tidigare sätt kunna upptäcka eventuella läckage.



Fuktskydd saknas i diskbänksskåpen.

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 rekommenderas att fuktskydd monteras.

Vi rekommenderar även att avloppsslangen till diskmaskinen fästs upp på ett fackmässigt sätt i avlastningsbygel för att minska risken för att den lossnar från sin koppling mot avloppsröret.



Entréplan / Passage



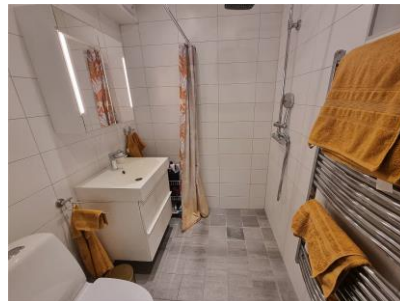
Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Badrum

Normala fuktvärden indikerades mot klinker/kakel.

Fuktindikering mot kakel och klinker som regelbundet vattenbegjuts är svårt att utföra då även det underliggande fästmassan kan ge utslag på instrumentet utan att skada föreligger. Fuktindikering har dock utförts i delar av utrymmet som ej vattenbegjuts samt i angränsande rum/konstruktioner, utan avvikelser.



Entréplan / Trappförråd



Utrymmet kunde inte besiktigas då det är fyllt med lösöre.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när utrymmet är tillgängligt.

Entréplan / Sovrum nordöst



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum sydöst



Inget att notera.

Entréplan / Städskrubb



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Allrum



Inget att notera.



Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.



Övre plan / Hall



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum öst



Inget att notera.

Övre plan / Klädkammare



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Övre plan / Sovrum väst



Inget att notera.

Övre plan / Toalett



Det finns otätheter vid rörgenomföringar i väggen i handfatsskåpet.

Risk finns att vatten kan tränga in i otätheterna med fuktrelaterade skador som följd.

Rekommenderar att otätheterna tätas på lämpligt sätt.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Besiktningsteknikers underskrift

Joakim Jeppsson
Namnförtydligande

Kristianstad
Kontor

2022-11-08
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

Anlöpta/Anlöpnig	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
Bjälklag	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
Blindbotten	Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.
Boardskivor	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
Flytande golv	Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvschivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.
Fuktkvot (FK)	Fuktkvoten beskriver fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% Fk finns det risk för mikrobiell tillväxt.
Kryppgrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast krypbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).
Läkt (strö- och bärläkt)	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
Lättbetong	Ett byggnadsmaterial i form av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringsegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.
Mikrobiell lukt	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
Mikroorganismer	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
Okulär besiktning	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.
Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. 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 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.)

67278455

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 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.

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 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.

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.