

Besiktningsprotokoll

Försäkringsbesiktning för Anticimex Säljarförsäkrat



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Yngsjö 11:308	
Fastighetsadress: Blåbärsvägen 5	
Postnummer: 296 38	Ort: Åhus

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2025-09-01	Protokollnummer: 69223939
Temperatur: 18 °C	Väderlek: Klart
Tekniker: Andreas Karlsson	
E-post: a.karlsson@anticimex.se	
Kontor: Kristianstad	
Närvarande: Fastighetsägaren	

Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

På Blåbärsvägen 5, Åhus finner vi dessa två bostäder upprättade 1965 och 2010 med naturnära läge. Bostäderna bedöms generellt som välskötta och under 2025 har omfattande renoveringar gjorts av huvudbyggnaden. Man har bland annat dragit ny el i stora delar av bostaden, renoverat badrummet till modern standard samt monterat ny fasadpanel, fönster och dörrar. Bostaden upprättad 2010 har fungerat som uthyrnings fastighet. De påpekanden som står att läsa om i rapporten är främst tips/råd på förbättrande/ förbyggande åtgärder som är bra att kännas vid. Som ny ägare bör man känna till angående plåtarbetarna runt fönster dörrar på huvudbyggnaden där mindre otätheter förekommer. I grunden uppmättes något förhöjda fuktvärden och här bör åtgärder framöver utföras för att styra klimatet.

Mer om detta står att läsa vidare om i rapporten. 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

69223939

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.

69223939

Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1965	Fönster: 3- glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: 2025: Upprättades tillbyggnad samt utfördes totalrenovering av originaldelen.	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan	Värmesystem: Direktverkande el och kamin
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, med råspont och takpapp	Grundkonstruktion: Krypgrund
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Naturtomt
Fasad: Liggande träpanel	Garage: Garage finns inte

Övrigt:

- Jordfelsbrytare finns installerad.
- Eldstaden är sotad och godkänd för användning.
- Fiber finns indraget i bostaden.

69223939

Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastigheten har varit inom familjens ägo sedan den byggdes och närvarande fastighetsägare lämnade följande uppgifter:

- 2011: Anslöts bostaden till kommunalt vatten/ avlopp. Observera besiktningens omfattning.
- 2019: Renoverades yttertaket med ny råspont och papp. Detta utfördes av fackman i privat regi. Det gamla yttertaket byttes då det förekom inläckage. I samband med takrenoveringen gjordes skorstenen om ovan taknock och insatsrör monterades. Insatsröret monterades av Helsingborgs Skorstensservice.
- 2020: Byggs trädäck på husets baksida. Detta utfördes genom eget arbete.
- 2025: Utfördes totalrenovering av originalbostaden samt upprättades tillbyggnaden mot syd.
- Upprättades tillbyggnaden, monterades ny fasadpanel, nya fönster/ dörrar. Arbetet utfördes av JW Byggservice Kristianstad. Bygglov finns.
- Elen i bostaden har dragits om av JN Service.
- VVS har dragits av av fackman i privat regi.
- Badrummet renoverades av Sear bygg AB. Våtrumsintyg finns.
- Invändiga ytskikt har utförts av fackman i privat regi. Ingen ny ångspärr har monterats i den ursprungliga delen.
- Köket renoverades 2020 och har i samband med totalrenoveringen flyttats till nuvarande plats.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

Utvändigt / Sockel



Inget att notera.

Utvändigt / Trädäck



Inget att notera.

Utvändigt / Fasad



Inget att notera.

69223939

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Dörrar



Spikinfästningen till tröskelblecket vid entrédörren har lossnat. Vi rekommenderar att blecket förankras. Kontakta gärna en fackman som kan hjälpa er med åtgärd.



Utvändigt / Fönster



Fönsterblecken har mindre otätheter vid uppviket mot fönstersalningen. Dessutom noterades att fönstersalningen till ett fönster på bostadens baksida glipar mot karmen. Vi rekommenderar att bleckens uppvik tätas samt att salningen justeras eller tätas på lämpligt sätt för att minska risken för inläckage.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



- Då bostaden har ett naturnära läge är det viktigt att hängrännor/stuprör regelbundet rensas från tallbarr.

- Lövsilar saknas tills stuprören. När det saknas lövsilar så finns det risk att det blir stopp i dagvattenledningen. För att hindra stopp i dagvattenledningar rekommenderas komplettering av lövsilar.

- Stuprören på tillbyggnaden avslutas intill husgrunden. Vi rekommenderar att stuprören kopplas till markrör som leder bort vattnet från husgrunden.



69223939

Försäkringsbesiktning

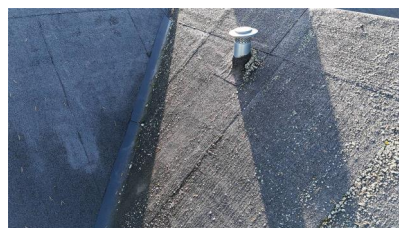
Utvändigt / Tak



Yttertaket har besiktats från mark och med hjälp av drönare då säker uppgång på taket saknas. Från dessa platser noterades följande:

- Takstegen är monterad med skruv genom takpappen. Med tiden finns risk att rörelser vid användning gör att skruvarna lossnar, vilket kan skapa otäthet och öka risken för inläckage.

- Takstos saknas runt ventilationshuven. Takpappen är dock ansluten runt röret och inga tecken på otätheter noterades vid besiktningen. Eftersom huven är lågt monterad finns viss risk att snö kan tränga in via ventilationshålen vid större snömängder eller att takpappen kan släppa vid uppviket runt röret. Som ny fastighetsägare är det viktigt att kontrollera anslutningen regelbundet. Då röret inte längre är i bruk kan man ta bort genomföringen och utföra tätning. Se bild 2.



Utvändigt / Vind



Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes. Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 8,8 %. Risk för mikrobiell påväxt sker när fuktkvoten överstiger 17%.



- Vinden är tilläggsisolerad. Eftersom vindsbjälklaget tilläggsisolerats så kommer klimatet på vindsutrymmet att ändras, främst vintertid. Detta i sin tur kan leda till uppfuktning av underlagstakets insida vilket kan resultera i mikrobiella skador. Delar av råsponten har slipats då äldre påväxt funnits på undertaket. Inga tecken på mikrobiella skador noterades vid besiktningen.

- Vp-rören på vinden är otäta. Vi rekommenderar att rören pluggas för att minska risken för kondensbildning.



Takkonstruktionen ovan originalbyggnaden är av enklare standard och har förstärkts med stöttor samt har takstolarna systrats på för att rikta taket.

69223939

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Krypgrund



Kontroll av konstruktion i originalbyggnaden har utförts i behandlad ytterväggssyll med underliggande fuktskydd. Fuktkvoten i syllen uppmättes till 16,3%. I blindbotten i tillbyggnaden uppmättes en fuktkvot på 23,3%. Risk för mikrobiell påväxt sker när fuktkvoten överstiger 17%. Fuktkvoten varierar mellan årstiderna och är ofta som högst nu under sommaren och som lägst under vinterhalvåret.

Vid inträde i krypgrunden upplevdes svag lukt av träskyddsmedel. Risk finns att lukten från grunden kan ventileras upp i bostaden om tryckförhållandena i bostaden förändras. Vid besiktningstillfället upplevdes normal lukt i boendemiljön. Vanlig typ av åtgärd i denna typ av grunder är att man installerar en avfuktare som styr luftfuktigheten och håller den på en låg nivå. Vissa avfuktare har också undertrycksfunktion vilket kan försvåra för lukter i grunden att nå boendemiljön. För att säkerställa att detta är rätt typ av åtgärd rekommenderas en vidare undersökning.



- Organiskt material finns i utrymmet. Vi rekommenderar att markytan städas ren och att markytan täcks med en åldersbeständig bygghälsfolie.

- Avloppsrören i grunden är inte korrekt förankrade. Rekommenderar att rören förankras för att undvika rörelser.



Entréplan / Entré



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum väst



Jordade och ojordade eluttag finns i samma rum. Fastighetsägaren kommer kontakta elektriker för kontroll/åtgärd innan bostaden säljs.

Entréplan / Hall



Inget att notera.

69223939

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Badrum



Dörren är placerad vid duschzon. Med fördel bör draperi/ duschdörr monteras för att skydda karm/ foder från fuktbelastning.



- Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

- Funktionskontroll av jordade eluttag. Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Sovrum norr



Ojämnhet i golvet. Bedöms inte lett till några följdskador.



Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Entréplan / Kök



Köksblandaren saknar vridstopp. (utloppspipen går att vrida ut över bänkskivan).

Detta kan leda till att vatten rinner ut till omkringliggande konstruktioner med fuktskador som följd. Då bänkskivan är oorganisk bedöms risken för skada som mindre.



69223939

Försäkringsbesiktning



Funktionskontroll av jordade eluttag. Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Sovrum syd



Inget att notera.

69223939

Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Byggnad 2

Byggnadsår: 2010	Fönster: 3- glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Fritidshus, 1-plan	Värmesystem: Direktverkande el och eldstad
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, råspont, underlagspapp, läkt och glaserade tegelpannor	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark med underliggande isolering
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Naturtomt
Fasad: Stående/ liggande träpanel	Garage: Garage finns inte

Övrigt:

- Jordfelsbrytare finns installerad i bostaden.
- Eldstaden är sotad och godkänd för användning.

69223939

Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

- 2010: Byggdes bostaden i egen regi.
- JN Service drog all el i bostaden.
- Vatten och avlopp drogs i bostaden av fackman i privat regi.
- Badrummet utfördes i egen regi.
- Fastighetsägaren uppger att ytterväggssyllen är obehandlad och har underliggande fuktskydd mot betongplattan.
- 2021: Upptäcktes vattenläcka i köket från blandaren. Moderna försäkringsbolag reglerade skadan. Kök med bakomliggande vägg fick rivas bort och återställas med nytt material. I samband med skadan öppnades planlösningen i köket upp. Återställning och ändring av kökets planlösning utfördes genom eget arbete.
- Bostaden har de senare åren varit uthyrd.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

Utvändigt / Sockel



Inget att notera.

Utvändigt / Trädäck



Trädäcket är i behov av underhåll.. Rekommenderar att underhåll utförs nästkommande vår.

Utvändigt / Fasad



Fasadpanelen/ trädetaljer är i behov av tvätt/underhåll. Vi rekommenderar att tvätt/underhåll utförs.



69223939

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fönster



- Några av husets isolerglas är äldre. Befintliga fönster är äldre vilket betyder att tätningen mellan fönsterrutorna kan vara sämre. Detta kan leda till att missfärgning/imma kan uppstå mellan glasrutorna.

- Fönsterbleck saknas på fönster. Avsaknad av fönsterbleck medför en ökad risk för att vatten kan rinna in och orsaka fuktrelaterade skador i omkringliggande konstruktioner. Då fönstret skyddas av takutsprånget bedöms risken för skada som mindre.



Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



- Lövsilar finns inte. Då stuprören inte går kopplade till någon stenkista bedöms behovet av lövsilar som mindre.

- Hängrännan har hamnat i olag. Vi rekommenderar att hängrännan justeras.



Utvändigt / Tak



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

- Skorstensplåten ansluter inte helt tätt mot takpannorna. Det finns en risk att regn eller snö kan blåsa in under plåten och orsaka fuktskador i underliggande konstruktioner. Vi rekommenderar att plåten justeras eller byts ut för att få en bättre anslutning.



69223939

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Vind



Vindsutrymmet kunde inte besiktas i sin helhet eftersom säker landgång saknas.

- Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes. Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 11,0 %.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när landgång monterats.



Entréplan / Entre



Enstaka klinkerplattor har släppt från underlaget (så kallat 'bomljud'). Detta har inte bedömts orsaka några bakomliggande skador, men hålligheterna gör att plattorna kan spricka lättare vid tung belastning.

Entréplan / Badrum



- Rör genomföring finns i golv. Rör genomföringar i golvet medför en ökad risk för att vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner och orsakar fuktskador.

- Uppviket på tätskiktet saknas vid tröskeln. Detta innebär en risk att vatten vid ett eventuellt ledningsbrott kan rinna ut i angränsande utrymmen och orsaka fuktskador. Ovanstående noteringar är fränsteg från gällande branschregler och kan leda till nedsatt skydd från ditt försäkringsbolag om skada uppstår orsakat av fränsteget.



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.

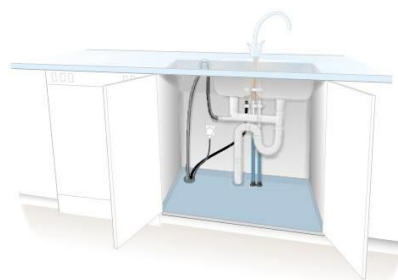
69223939

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Kök



Tätt fuktskydd saknas i diskbänkskåpet. Utan ett tätt fuktskydd är det svårt att upptäcka läckage från rörledningar. Vatten kan då tränga in i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador. Fastighetsägaren har i samband med fuktskadan 2021 monterat ett tätskikt mot väggen som ansluter mot golvet för att skydda för framtida skador.



Varmvattenberedaren är placerad i ett skåp i detta utrymme. Under beredaren finns en golvbrunn som ska ta hand om eventuellt vatten vid läckage. Som ny ägare är det viktigt att golvbrunnen fylls med vatten för att förhindra att lukt sprids i utrymmet.



Funktionskontroll av jordade eluttag. Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Matplats



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum sydväst



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum nordväst



- Kontroll av konstruktion har utförts i obehandlad ytterväggssyll. Fuktkvoten i syllen uppmättes till 10,3%. Risk för mikrobiell påväxt sker när fuktkvoten överstiger 17%. Från provhålet gick det inte att se om syllen har något underliggande fuktskydd då den ligger en bit ner i konstruktionen. Enligt fastighetsägaren finns fuktskydd under syllen.

- Kontroll av konstruktion har utförts i obehandlad innerväggssyll utan underliggande fuktskydd. Fuktkvoten i syllen uppmättes till 10,1%. Då syllen är lagd ovan en isolerad betongplatta bedöms avsaknaden av ett underliggande fuktskydd inte leda till några fuktskador.



69223939

Försäkringsbesiktning

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Andreas Karlsson
Namn

Kristianstad
Kontor

2025-09-02
Datum

69223939



I samarbete med



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 källaryttermägg 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.
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 kryppgrund 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 golvvärmslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.
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).
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 värmeisoleringssegenskaper. 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.

69223939

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.

69223939

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 uppdragsbekaftelsen 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.

69223939

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. 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 provhåltagning 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.

69223939

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 kopplat 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).

69223939

Här ger vi dig våra rekommendationer avseende tekniska livslängder för det vanliga konstruktions, material 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	
Våtrumstapet.....	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
läglutande takkonstruktion	
Gummiduk på läglutande.....	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.