

Besiktningsprotokoll

Försäkringsbesiktning för Anticimex Säljarförsäkrat



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning:	
Färlöv 20:11	
Fastighetsägare:	
Bengt Wannehag, Göran Wannehag, Anita Wannehag & Monica Nilsson	
Fastighetsadress:	
Palmagårdsvägen 45	
Postnummer:	Ort:
291 95	Färlöv

Uppdragsgivare

Namn:	
Bengt Olof Wannehag	
Adress:	
Östra Kaserngatan 3 D Lgh 1001	
Postnummer:	Ort:
29132	Kristianstad

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum:	Protokollnummer:
2023-03-30	67486894
Temperatur:	Väderlek:
3 °C	Regn
Tekniker:	
Joakim Jeppsson	
E-post:	
joakim.jeppsson@Anticimex.se	
Kontor:	
Kristianstad	
Närvarande:	
Bengt Wannehag, Fastighetsägare Jenz Mårtensson, Mårtensson Mäklare Dan Jönsson, Anticimex (var delvis med under besiktningen)	

Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

En stor och charmig 1-plans gård i tre vinklar som är daterat till 1930.

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.

Detta är ett äldre hus/gård som inte har genomgått några större renoveringar sedan 1980 - 1990-talet. Underhållet av gården/huset har varit bristfälligt de senaste åren och därför finns givetvis renoverings/underhållsbehov på flera delar. Ser man detta protokoll som del till en åtgärdslista så kommer detta bli en fin och trevlig gård med fint avskilt läge på landet. Åtgärderna och renoveringarna styrs givetvis till viss del av vilken standard man vill ha på huset/gården.

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: 1930	Fönster: 2-glas kopplade fönster samt isolerglasfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: 1986 & 1995	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Gård, 1-plan	Värmesystem: Luft/luftvärmepumpar, direktverkande el och eldstad
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, med träfiberskivor (typ masonit) samt sticketak, läkt och tegelpannor samt profilplåt	Grundkonstruktion: Torpargrund, källare i den västra och norra delen. I den östra delen är det betongplatta på mark
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Garage finns i huset

Övrigt:

- Utvändiga noteringar för bostadshuset omfattar även det vidbyggda uterummet (samt med de separata noteringar som görs för uterummet).

- Växthus samt enklare skärmtak/hundgård på husets östra sida omfattas inte av besiktningen.

Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Närvarande fastighetsägare lämnade följande uppgifter:

- Fastigheten har ägts av nuvarande fastighetsägare sedan cirka 2013 och innan dess har det ägts inom familjen sedan 1968.
- 1986: Byggsdes garaget om/till. Arbetet utfördes utav fackmän.
- 1989: Byggsdes den västra delen av huset till. Arbetet utfördes utav fackmän.
- 1995: Renoverades stora delar av ytskikten i huset. Arbetet utfördes utav fackmän.

Eldstad: Är sotad och godkänd.

Fastigheten har varit obebodd sedan september 2022 och har under vinterperioden varit uppvärmt till omkring 15°C.

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

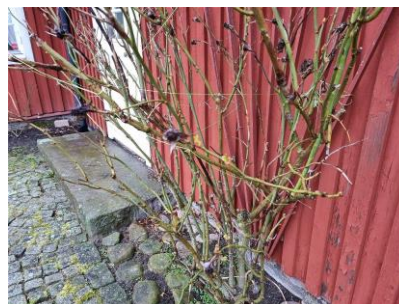
Utvändigt / Markförhållanden



- Växter finns i anslutning till byggnaden och marken lutar bitvis mot byggnaden.

När det finns rabatter och växter nära byggnaden samt att marken delvis lutar mot huset finns risk att fukt stannar kvar i väggarna. Detta kan i sin tur orsaka invändiga fuktskador och fuktskador på grundläggningen.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet och marknivån rekommenderas att luta från huset.



- På den östra sidan av huset finns vedförvaring som ligger mot husets fasad. Det noterades även en hel del löv/skräp vid vedförvaringen.

Detta medför en ökad fuktbelastning mot huset, vilket med tiden kan leda till fuktrelaterade skador i huset.

Rekommenderar att veden/löven/skräpet tas bort från husets fasad.



Försäkringsbesiktning



- Kondensvatten från luftvärmepumparnas utedelar leds inte bort från husgrunden.

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



Utvändigt / Sockel



Färg- /putssläpp samt sprickor finns på sockeln. Det noterades även en del otätheter.

Rekommenderar att sprickor/otätheter tätas på lämpligt sätt samt att målning och putslagning utförs där behov finns.



Utvändigt / Fasad



Vattenutkastarna är inte frostsäkra.

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

Byt till självdränerande vattenutkastare vilket innebär att de är frostsäkra.



Husets fasad är i dåligt skick och flertalet rötskador noterades. Det finns även spår av angrepp från träskadeinsekter vid en del ställen.

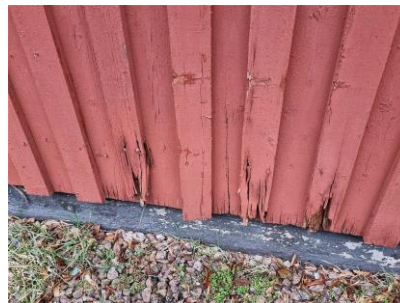
Vi rekommenderar att en fackman kontaktas för att kontrollera orsak och omfattning av de skador som finns på husets fasad samt för att hjälpa er med rätt typ åtgärder/renovering.

I samband med detta är det viktigt att omkringliggande konstruktioner kontrolleras för eventuella följskador. Detta omfattar även hela husets ytterväggssyll/stomme, eftersom det inte går att utesluta att dessa delar drabbats av följskador.



67486894

Försäkringsbesiktning



Utvändigt / Dörrar



- Dörrar är i behov av målning/underhåll/renovering.

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

För att öka livslängden på dörrarna rekommenderas renovering, målning och underhåll.

Observera att vissa av husets ytterdörrar är av enklare typ och vill man ha bättre/tätare dörrar där de enklare dörrarna idag finns monterade, rekommenderas att nya dörrar monteras.



- Tröskelbleck saknas under dörrar.

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



- Plåtdetaljer saknas runt balkongdörren som finns på den östra vinden.

Detta medför risk för att vatten kan tränga in till omkringliggande konstruktioner med fukterelaterade skador som följd.

Det noterades även att denna dörr saknar skyddsräcke/trappa. Rekommenderar att lämplig trappa eller skyddsräcke monteras för att minska risken för personskador/fallolyckor.



67486894

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fönster



Fönster är i behov av renovering/målning/underhåll.

Fönsterbågar och fönsterkarmar där målningsbehov/renoveringsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

För att öka livslängden på fönster rekommenderas renovering, målning och underhåll.

Det noterades även enstaka spruckna fönsterglas. Rekommenderar att trasiga fönsterglas byts ut i samband med underhåll/renovering. Vid osäkerhet rekommenderas att en fackman kontaktas.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



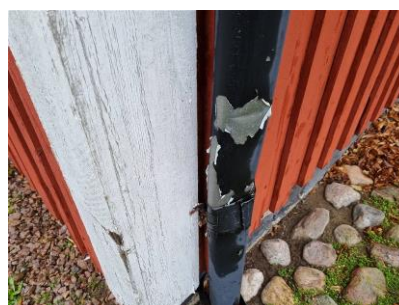
- En del av husets stuprör är inte anslutet till markledning.

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



- Enstaka stuprör har "bucklor".

Troligen beror detta på att stupröret blivit påkört. Rekommenderar att nytt stuprör monteras.



Utvändigt / Tak

Yttertakets har besiktigats från marken eftersom säker uppgång till taket inte finns. Från marken noterades:

Försäkringsbesiktning



- Yttertaket är äldre.

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

Det noterades även att nocktätning inte finns samt att en del takpannor/plåtar ligger i olag. Detta medför risk för att vatten kan tränga in i otätheterna, vilket kan leda till fuktskador.

- Plåttaket har färgsläpp.

Detta är vanligt förekommande på denna typ av plåttak och bedöms i dagsläget mer som en estetisk notering.



- Takpannor/takplåt med underlagstak av träfiberskivor och trästickor.

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

- Vindskivor är i behov av målning och underhåll.

Rekommenderar att målning/underhåll utförs på vindskivor för att förlänga dess livslängd.

Utvändigt / Uterum

Utvändiga noteringar för bostadshuset omfattar även uterummet samt med de tillägg som görs separat för uterummet:

Försäkringsbesiktning



Fasadpanelen och trädetaljer på uterummet är i behov av målning/underhåll.

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

Det noterades även att det saknas korrekta plåtdetaljer vid anslutningar (exempelvis runt fönster). Detta medför risk för att vatten kan tränga in i otätheterna med fuktskador som följd. Rekommenderar att korrekta plåtdetaljer monteras.



Utvändigt / Vind öst



Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes.

Fuktkvoten i takbjälkar uppmättes till 10,9% och risk för mikrobiella skador föreligger vid en fuktkvot som överstiger 17% i furuvirke.



- Det finns rörledning som avslutas på vindsutrymmet (troligen från boendemiljön).

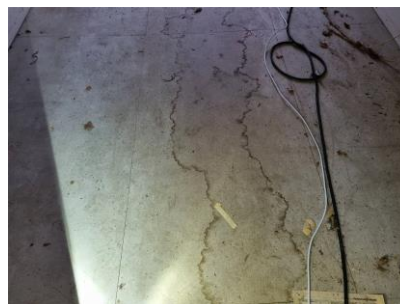
Detta medför risk för att varm och fuktig inomhus luft kan läcka ut på vindsutrymmet, vilket med tiden kan leda till kondensproblem samt mikrobiella skador.



- I "rummet" som finns i en del av vinden finns fuktfläckar på golvytan samt enstaka fläckar på innertaket i rummet.

Inga förhöjda fuktvärden uppmättes på fläckarna vid besiktningstillfället.

Läs vidare under punkten - Utvändigt Tak, angående risken med de underlagstak som huset har.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Vind norr



Vindsutrymmet kunde inte besiktas i sin helhet eftersom landgångar saknas på delar av vinden.

Från den landgång som finns i första delen av vinden noterades:

- Enstaka fuktfläck finns på underlagstaket. Inga förhöjda fuktvärden uppmättes på fläcken vid besiktningstillfället. Läs vidare under punkten - Utvändigt Tak, angående husets underlagstak.

- Fuktkvoten uppmättes till 11,0% i takstolarna vid landgången.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning av hela vindsutrymmet när landgång monterats.



Utvändigt / Vind väst



Vindsutrymmet har inte kunnat besiktas eftersom inspektionslucka saknas.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när en inspektionslucka installerats.

Utvändigt / Torpargrund



Torpargrunderna är ej besiktningsbar på grund av att inspektionsluckor saknas. Fastighetsägaren uppger även att utrymmena troligen har mycket låg höjd (ej krypbara).

Torpargrunder med bjälklag av organiskt material har ofta fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta kan resultera i mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) och, i värsta fall, rötskador. Mikrobiell lukt kan då spridas till boendemiljön.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att ta reda på om skador finns och bedöma orsak och omfattning. Observera att om torpargrunderna inte är krypbara kommer flertalet förstörande ingrepp i golven behöva utföras för att kunna bedöma torpargrunderna.

Hela huset / Allmänt



Det finns en del slitage på ytskikt i huset.

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

Detta är mer en estetisk notering.

67486894

Försäkringsbesiktning



- Ventilationen fungerar bristfälligt eftersom det bland annat saknas frånluftsfläktar i våtutrymmen samt tilluftsventiler i övriga utrymmen.

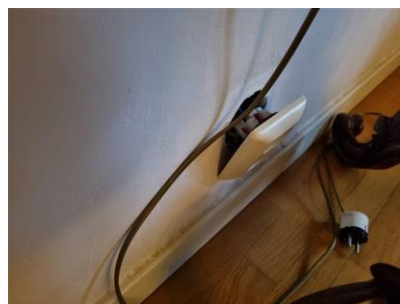
Bristen kan innebära att fukt inte ventileras bort från bostaden som vi delvis själva producerar när vi lagar mat, tvättar, duschar med mera. Detta riskerar att skada husets konstruktioner och kan leda till försämrade inomhusmiljö. Observera att besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått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

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

- Elinstallationen i huset har enligt vår bedömning en del brister (exempelvis lösa vägguttag, oskyddade kablar med mera).

Elinstallationen i huset är en säkerhetsrisk som kan orsaka både personskador och brand. Observera att besiktning av bostadens elsystem inte har ingått i uppdraget.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.



- I huset upplevs avvikande lukt.

Lukten påminner om avloppslukt samt lukt som kan komma från möss/skadedjur.

Detta kan delvis bero på att huset varit obebott under en längre tid och att vattenlås har torkat ut.

Det noterades även mycket angrepp/spillning av möss i huset vid besiktningstillfället.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att konstatera orsak och omfattning.

Skulle fortsatta problem upplevs med möss/skadedjur, rekommenderas att skadedjursföretag kontaktas för sanering.

Entréplan / Entréhall söder



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Vardagsrum nordväst



I taket vid eldstaden finns sprickor/fläckar samt hänger taket ner en del.

Inga förhöjda fuktvärden indikerades på dessa ytor vid besiktningstillfället. Det går inte att konstatera vad skadorna beror på, men en anledning kan vara att det blivit varmt mot denna yta i samband med eldning.

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



Entréplan / Passage



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum sydväst



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum väst



Inget att notera.

Entréplan / Badrum norr



Utrymmet är i behov av renovering eftersom tätskiktet har otätheter i duschzonen och utrymmet är äldre.

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

Det noterades även fuktskador runt ventilen i taket. Rekommenderar att detta kontrolleras vidare av en fackman för att konstatera orsak och omfattning.



67486894

Försäkringsbesiktning



Entréplan / Tvättstuga



Tvättstugan har äldre yt-/tätskikt.

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.



Golvbrunnen är inte besiktningsbar.

För att kunna kontrollera och bedöma golvbrunnen måste den vara tillgänglig och rengjord.

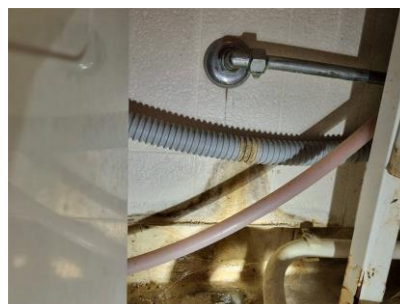
Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när golvbrunnen är tillgänglig och rengjord.



På väggen bakom tvättmaskinen noterades spår av läckage och missfärgningar finns på väggytan.

Inga förhöjda fuktvärden indikerades vid besiktningstillfället.

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



Fuktindikering på golvytor kunde inte genomföras eftersom huset varit obebott under en längre tid.

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Groventré



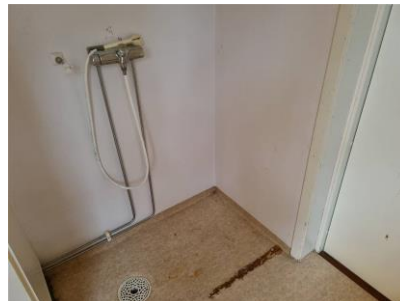
- Det finns en enklare duschdel i groventré.

Fastighetsägarna har använt denna dusch för att spola av/duscha hundar i.

Rekommenderar att duschen endast används till enklare avspolning och att man undviker att vattenbegjuta väggar då det inte är helt anpassat för att vara ett våtutrymme.

Har man för avsikt att använda denna dusch kontinuerligt, rekommenderas att duschkabin monteras eller att utrymmet renoveras och anpassas till dagens branschregler.

Fuktindikering har inte utförts eftersom huset har varit obebott under en längre tid.



- Otätheter i taket finns upp mot vindsutrymmet.

Rekommenderar att otätheterna tätas på lämpligt sätt för att minska risken för att inomhusluften tar sig upp på vinden, då detta annars med tiden kan leda till kondensproblem och mikrobiella skador.



Entréplan / Kök / Matplats



- Fuktskydd saknas i diskbänksskåp samt under kyl.

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.

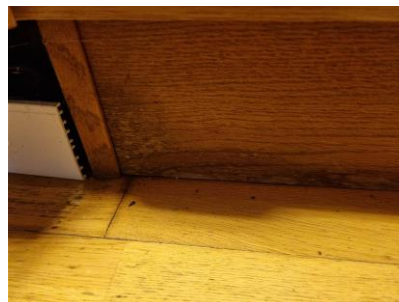
Vi rekommenderar även att avloppsslangen till diskmaskinen fästs upp på ett fackmässigt sätt i avlastningsbygel för att minska risken för läckage.



Försäkringsbesiktning

- Spår av läckage finns vid sockeln bredvid diskmaskinen.

Vid besiktningstillfället indikerades inga förhöjda fuktvärden på fläcken.



Entréplan / Matsal



Inget att notera.

Entréplan / Salong



Inget att notera.



Entréplan / Entréhall öst



Kontroll av innerväggssyll.

Eftersom denna del av huset har en betongplatta på mark har provhål tagits bakom golvlisen bredvid sovrumsdörren för att kunna utföra kontroll av innerväggssyllen.

Syllen är obehandlad. Inga förhöjda fuktvärden uppmättes och normal lukt upplevdes från provhålet. Fuktkvoten uppmättes till 9,4% och risk för mikrobiella skador föreligger vid en fuktkvot över 17% i furuvirke.

Innerväggssyllen saknar fuktskydd mot betongplattan. Detta medför risk för att syllen kan drabbas av fukt/luftsador (avvikande lukt kan också sprida sig vidare till boendemiljön) på grund av den naturliga fuktpåverkan som finns från underliggande konstruktion.



67486894

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Sovrum öst



I utrymmet finns en plastmatta på golvytan.

Eftersom denna del av huset har en betongplatta på mark utan underliggande isolering som grundläggning, finns risk att fukt stannar kvar under plastmattan vilket kan leda till mikrobiella skador samt att avvikande lukt kan uppstå som kan sprida sig vidare till boendemiljön. Vid en framtida renovering av utrymmet rekommenderas att plastmattan tas bort och att man istället väljer ett fukttåligare golv (exempelvis klinker).

Entréplan / Badrum öst



Utrymmet är i behov av renovering.

Utrymmet är äldre och har passerat tiden för sin tekniska livslängd. Det noterades även att golvmattan har rest sig och släppt från underlaget i duschzonen.

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



Entréplan / Arbetsrum



Utrymmet är i behov av renovering.

Bland annat finns mikrobiella skador i utrymmet samt noterades fuktfläckar på ytskikt. Olämplig golvbeläggning (trägolv) finns också i utrymmet. Det upplevs också avvikande lukt.

Vi rekommenderar att en fackman kontaktas för att kontrollera orsak och omfattning av de skador som finns i utrymmet samt för att hjälpa er med en renovering.



67486894

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Garage



Skador finns på vägg.

Enligt fastighetsägaren beror detta på att man har kört mot väggen av misstag vid ett tillfälle.

Rekommenderar att skadade väggskivor/material byts ut.



Entréplan / Förråd / Teknikrum



I utrymmet upplevs avvikande lukt som troligen delvis kommer från golvbeläggningen i utrymmet. Mikrobiell påväxt finns på väggytor. Det finns även monterade filter i utrymmet och golvbeläggningen har otätheter vilket medför risk för fuktskador vid eventuella läckage.

Vi rekommenderar att en fackman kontaktas för att kontrollera orsak och omfattning av de skador/luft som finns i utrymmet samt för att hjälpa er med en renovering av utrymmet. Observera att golvet måste vara fuktsäkert med uppvik av tätskikt mot väggarna om filteranläggningen ska vara kvar i detta utrymme.



Entréplan / Verkstad



Inget att notera.

Entréplan / Kylrum



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Källarplan / Källare



I källaren noterades följande:

- Rötskador finns i bjälklaget och förhöjda fuktvärden uppmättes. Fuktkvoten uppmättes till 19,5%.
- Mikrobiell påväxt finns.
- Rinnmärken finns på väggytor vid ventil.
- Avvikande lukt upplevs.
- Angrepp av möss/skadedjur noterades.

En av de troliga åtgärderna för detta utrymme är att riva bort "blindbotten" i bjälklaget för att kontrollera bjälklaget och byta ut skadat material. En avfuktare bör också installeras i utrymmet för att skapa ett torrare och bättre klimat.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att konstatera orsak och omfattning av de skador som finns i källaren samt för att säkerställa att rätt typ av åtgärder utförs. I samband med detta är det viktigt att omkringliggande konstruktioner kontrolleras för eventuella följdskador.



Med vänliga hälsningar
Anticimex

Besiktningsteknikers underskrift

Joakim Jeppsson
Namnförtydligande

Kristianstad
Kontor

2023-03-31
Datum

67486894

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 forma av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringsegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.
Mikrobiell lukt	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
Mikroorganismer	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
Okulär besiktning	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.
Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Inngolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.
Relativ fuktighet (RF)	Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur och anges i %. Vid 75% RF finns det risk för mikrobiell tillväxt.
Radon	Osynlig, luktfri radioaktiv gas som bildas då grundämnet radium sönderfaller. Radon kan förekomma i byggnadsmaterial blå lättbetong (blåbetong) eller i marken. Enda sättet att upptäcka radon är att göra en mätning. Blåfärgad lättbetong har använts som byggnadsmaterial från slutet av 1920-talet till slutet av 1970-talet. Radon kan även förekomma i vatten.
Råspont	Hyvlade och spontade bräder som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.
Syll (syllkonstruktion)	Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.
Taktäckning	Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.
Torpargrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför sockeln/grundmuren är oftast inte krypbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)

67486894

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 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.

Försäkringsbesiktning

Har byggnaden kryp- eller torpargrund med bottenbjälklag av organiskt material görs normalt kontroll av syll underifrån. I vissa fall kan det bli nödvändigt att uppdragsgivaren tar upp en lucka eller utför någon motsvarande åtgärd för att möjliggöra relevant kontroll av syll och grund.

Fuktmätning utförs i vissa känsliga konstruktioner. Teknikern mäter relativ fuktighet (RF) och/eller fuktkvot (FK). Då fuktmätningen utförs stickprovsmässigt kan det finnas högre fuktvärden på andra ställen än där fuktmätningen utförs.

Gradering av upptäckta brister, risker och skador

I besiktningsprotokollet gör besiktningsteknikern noteringar om det som har framkommit vid besiktningen. Iakttagelserna graderas efter hur allvarliga bristerna eller skadorna är och om det finns särskilda risker.

Om teknikern inte upptäcker något som avviker från vad som kan förväntas av en viss byggnadsdel så noteras även detta i protokollet.

Bedömning av installationer

I besiktningsprotokollet noterar besiktningsteknikern för en lekman uppenbara okulära brister/skador i invändiga installationer för ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, murstock och eldstäder. I kök och våtrum görs också stickprovsmässig indikation av skyddsjord. Några andra undersökningar än stickprovsmässig indikationskontroll av skyddsjord i kök och våtrum görs ej, dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet tekniker med särskild behörighet för respektive installation.

Bedömningarna och rekommendationerna kan också grunda sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel.

Bedömning av altaner, uterum och trappor

Vid bedömning av altaner, uterum utvändiga trappor och andra likvärdiga konstruktioner i anslutning till markplan och i direkt anslutning till byggnaden görs en okulär funktionsbesiktning utan ingrepp eller mätningar.

Undantag och begränsningar

Anticimex besiktning omfattar inte

- Ingrepp, mätningar, provtryckning och liknande som inte anges under rubriken Besiktningens omfattning ovan.
- Radonmätning, kontroll av förekomst av asbest, kontroll av vattenkvalitet eller vattenkvantitet, kontroll av system för el*, värme*, vatten*, ventilation* och avlopp* samt kontroll av maskinell utrustning, eldstäder*, rökgångar, murstock*, oljepanna, simbassänger, altaner, uterum, andra markanläggningar samt marken.
- Anmärkning på bagatellartade förhållanden.
- Noteringar om estetiska eller arkitektoniska förhållanden som inte påverkar byggnadens funktion eller nyttjandet av byggnaden.
- Undanflyttning av lösöre såsom exempelvis mattor, sängar, soffor eller bokhyllor.

*En invändig okulär besiktning görs dock för att upptäcka för en lekman uppenbara skador/ brister, se ovan under Bedömning av installationer.

Uppdragsgivaren ansvarar för

- Att fastighetsägaren godkänner provhålltagning i byggnaden.
- Att fastighetsägaren lämnar uppgifter om tidigare skador eller om misstanke finns om fukt, röta, mögel, skadeinsekter eller vattenskadorna. Fastighetsägaren ska också upplysa om andra omständigheter som kan ha betydelse för besiktningen.
- Att fastighetsägaren upplyser om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.
- Att fastighetsägaren bereder Anticimex besiktningstekniker tillträde för undersökning av alla utrymmen i byggnaden.
- Att fastighetsägaren noggrant efterföljer eventuella instruktioner som meddelas av Anticimex, exempelvis avseende tillhandahållande av godkända stegar, borttagande av lösöre och andra förberedelser för att möjliggöra besiktningen.

Betalning för försäkringsbesiktning

Försäkringsbesiktningen innefattas av den premie som faktureras uppdragsgivaren i samband med tecknande av försäkring. Om uppdragsgivaren väljer att inte teckna försäkring efter utförd besiktning men fullföljer försäljningen har Anticimex rätt att fakturera uppdragsgivaren för besiktningen efter gällande prislista.

Försäkringsbesiktning

Ansvar

För att protokollet ska få användas i annat syfte eller av en annan person, än vad som framgår under rubrikerna Syfte och Vem har rätt till besiktningsprotokollet, så måste Anticimex godkänna detta skriftligen. I annat fall tar Anticimex inget ansvar för protokollets innehåll. Om uppdragsgivaren eller annan som har rätt till besiktningsprotokollet menar att annan information framkommit muntligen än vad som framgår av besiktningsprotokollet så ska uppdragsgivaren omedelbart vid mottagandet av protokollet begära skriftlig komplettering. Begärs inte en sådan komplettering så kan inte uppdraget reklameras med hänvisning till den muntliga informationen.

Om Dolda Fel-försäkring inte tecknas tar Anticimex inget ansvar för innehållet i besiktningsprotokollet gentemot någon annan än den säljare som är uppdragsgivare och under förutsättning att besiktningsuppdraget har betalats. I detta fall gäller villkor för besiktningen som levereras och faktureras separat.

Reklamationer

Vid missnöje med Anticimex utförande av uppdraget eller anmärkning mot Anticimex i övrigt så ska skriftlig reklamation göras snarast möjligt efter att felet upptäcktes eller borde ha upptäckts. Reklamation ska i alla händelser ske senast inom tre år från besiktningstillfället. Försummas den här reklamationsfristen så får inte eventuella fel göras gällande. Anticimex ansvar är under alla förhållanden begränsat till 1 000 000 kronor för det här besiktningsuppdraget. Anticimex friskriver sig för samtliga skador och krav understigande 10 000 kronor. Om säljaren är uppdragsgivare kan köparen reklamera besiktningen och Anticimex tar samma ansvar mot denna som om köparen själv varit uppdragsgivare.

Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

Vi behandlar personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar in uppgifterna direkt från dig. Ibland kan vi erhålla uppgifterna direkt från din mäklare i samband med köp eller försäljning av fastighet, lägenhet eller byggnad. De uppgifter vi behandlar är namn- adress- och kontaktuppgifter, personnummer och i vissa fall även uppgifter om vissa ekonomiska förhållanden, t.ex. om en kreditupplysning behöver tas. Om besiktningen beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra besiktningen. Vi samlar även in och behandlar uppgifter om fastigheter, byggnader, verksamheter och andra serviceobjekt. Ändamålet med vår behandling är att vi ska kunna teckna, fullgöra och administrera avtal, tillvarata rättsliga skyldigheter, framställa rättsliga anspråk samt för att uppfylla de krav som ställs på verksamheten. Mot bakgrund av Anticimex berättigade intresse behandlas också uppgifter för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser samt statistik.

Uppgifterna är avsedda att i första hand användas av bolag inom Anticimex-gruppen, men personuppgifter kan komma att lämnas ut till andra företag, föreningar och organisationer som Anticimex-gruppen samarbetar med, exempelvis en villa, fritidshus- eller hemförsäkringsbolag om du har försäkring, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag.

Med personuppgifter avses även besiktningsprotokoll, intyg, rapporter och liknande handlingar som innehåller personuppgifter och uppgifter om olika objekt. I samband med att vi tillhandahåller tjänster till våra kunder kan sådana handlingar komma att lämnas till tredje man, exempelvis till ägare, köpare eller säljare av fastigheter, byggnader, lägenheter etc. Vi använder besiktningsprotokoll som underlag vid så kallad besiktningsgenomgång med köpare av en fastighet. Vi använder besiktningsprotokoll även som underlag för vår riskbedömning och därmed som en del av försäkringsvillkoren vid meddelande av olika försäkringar till säljare och köpare av en fastighet.

Du har rätt att efter en skriftlig ansökan kostnadsfritt få besked om vilka personuppgifter vi har om dig. Du har också rätt att begära att vi rättar felaktiga personuppgifter och raderar personuppgifter. Märk ansökan med "Dataskydd" och skicka den till Anticimex, Box 470 25, 100 74 Stockholm eller sweden.privacy@anticimex.se. Läs mer på anticimex.se/personuppgifter. Om du har synpunkter på vår personuppgiftsbehandling kan du kontakta oss eller inge klagomål till Datainspektionen.