

Besiktningsprotokoll

Försäkringsbesiktning för Anticimex Säljarförsäkrat



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Åhus 17:73	
Fastighetsägare: Tobias Levin	
Fastighetsadress: Berguvsvägen 6	
Postnummer: 296 32	Ort: Åhus

Uppdragsgivare

Namn: Knut Tobias Levin	
Adress: Berguvsvägen 6	
Postnummer: 29632	Ort: Åhus

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2023-08-25	Protokollnummer: 67804117
Temperatur: 15 °C	Väderlek: Regn
Tekniker: Arian Nareman	
E-post: arian.nareman@Anticimex.se	
Kontor: Kristianstad	
Närvarande: Fastighetsägarna Matilda Andersson, Mårtensson Mäklare	

Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

På Berguvsvägen 6 i Åhus hittar ni detta utbyggda och välsköta 1-plans hus med loft byggt 1987.

Huset har tagits väl omhand samt genomgått flertalet större renoveringar och förbättringar sedan det förvärvades av nuvarande fastighetsägarna. Huset har delvis byggts om och till i olika etapper vilket bland annat har skapat större och mer öppna ytor. Man har även renoverat kök, våtutrymmen samt bytt ut nästan alla fönster/skjutpartier. Utöver detta har löpande underhållsarbete utförts av husets in- och utvändiga ytskikt.

Alla hus kräver kontinuerligt underhåll då alla byggnadsdelar utsätts för slitage samt att de flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador. Som ny fastighetsägare bör man känna till att det finns en krypgrundsavfuktaren installerad i grunden och att det är viktigt att service utförs regelbundet för att säkerställa ett torrt och bra klimat i grunden. I övrigt bedöms bostaden vara i det skick man kan förvänta sig i förhållande till husets ålder samt till det underhåll som utförts.

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

Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet, samt att säkerställa att man förstått innebörden av det som står skrivet. Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderar jag att en besiktningsgenomgång görs. Har ni frågor om protokollet är ni välkomna att kontakta Anticimex kundservice på telefonnummer: 044-790 64 40 och boka in en tid så ringer jag upp. Vid enklare frågor får ni gärna skicka till min mail arian.nareman@anticimex.se

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: 1987	Fönster: 3-glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: 2007 sovrum, 2011 matplats och hall	Ventilation: Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning (FTX)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan med loft	Värmesystem: Luft/vattenvärmepump med vattenburen golvvärme samt vätskekopplad värmeåtervinning via FTX-system.
Taktyp, takbeläggning: Huvudbyggnad: Sadeltak med underlagstak av träfiberskivor, läkt och betongpannor. Tillbyggnaden mot nordväst (sovrum): Pulpetak med plåt Tillbyggnad mot väst (matplats): Låglutande tak med takpapp. Takkupa: Plåttak , ,	Grundkonstruktion: Krypgrund med grundmur av lecablock samt betongplatta på mark med underliggande isolering
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: -

Övrigt:

Jordfelsbrytare finns installerad i huset.
Eldstaden är sotad och godkänd.

Observera att fristående gäststuga samt förråd/verkstad inte omfattas av besiktningen. Notera även att det finns ett skyddsrum i huset, räknat som biarea, och omfattas inte av besiktningen på samma sätt som resterande huset då speciella regler och krav gäller för utrymmet.

Kontroll av konstruktion med fuktmätning i tillbyggnaden mot nordväst är inte utförd då huset är grundlagt med platta på mark med underliggande isolering, denna grundläggning är inte en så kallad riskkonstruktion utan anses vara fuktsäker.

67804117

Försäkringsbesiktning

Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastighetsägaren har ägt fastigheten sedan 1999 och lämnade följande uppgifter om huset:

- 2007: Gjordes ett sovrum om till ett badrum. Detta utfördes av Fjälkinge Bygg/Mattshoppen.
 - Utfördes en tillbyggnad mot nordväst (sovrum) med betongplatta på mark. Detta utfördes av Almströms Snickeri.
 - 2008-2017: Byttes fönsterna samt skjutpartierna ut i huset. Detta utfördes av Almströms Snickeri, Fjälkinge Bygg, RH Supervising. Samtliga fönsterpartier är utbytta förutom ett fönster.
 - 2011: Renoverades köket. Detta utfördes av C4 Interiör AB.
 - I samband med renoveringen av köket utfördes en tillbyggnad mot väst (matplats+hall). I samband med detta byggdes även terrassen/balkongen. Detta utfördes av Almströms Snickeri.
 - Byggdes en tvättstuga i skyddsrummet. Detta utfördes av RH Supervising.
 - Byggdes en takkupa. Detta utfördes av RH Supervising.
 - Kort efter byggnationen av takkupan skedde ett läckage, vilket ledde till ett försäkringsärendet och förtroendebyggare åtgärdade fuktskadorna samt renoverade om takkupan.
 - Byggdes ett trädäck. Detta utfördes av Almströms Snickeri.
- Elen i huset är omdragen/installerad i etapper genom åren. Detta utfördes av Fjälkinge Eltjänst samt Kyl El AB.
- 2018: Målades hela husets träpanel. Detta utfördes av Kristianstads Måleri.
 - Renoverades badrummet mot nordöst. Detta utfördes av Mattshoppen. Våtrumsintyg finns.
 - 2019: Revs en hjärtevägg för att skapa större öppna ytor. Detta utfördes av Bygg och Vent i Kristianstad.
 - 2021: Installerades luft/luftvärmepumpar. Detta utfördes av Kristianstads kylservice.
 - 2022: Installerades en krypgrundsavfuktare i grunden. Detta utfördes av Anticimex.
- Enligt fastighetsägaren ska husets tak- och hängrännor rensas/tvättas innan försäljning av huset.
- Utöver detta har löpande underhållsarbete utförts av husets ytskikt.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Sockel



Putssläpp/sprickor finns i sockeln. Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador. Rekommenderas att lös puts knackas ner innan sockeln putslagas.



Utvändigt / Uteplats



Inget att notera.



Utvändigt / Trädäck



Rekommenderas att trädäcket och dess träkonstruktioner regelbundet underhålls för att öka livslängden samt undvika framtida rötskador.



Utvändigt / Fasad



Inget att notera.

Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fönster



Inget att notera.

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör

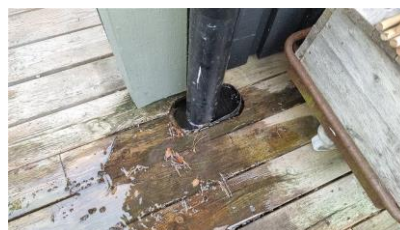
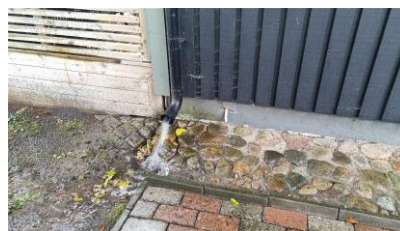


Dropläckage förekommer på hängränns änden, på baksidan av huset.



- Stuprör är inte anslutet till markledning samt att lövsil är igensatt på baksidan av huset.

Stuprör som inte är anslutet till markledning kan medföra en ökad fuktbelastning på grundmur/sockel som i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador. Rekommenderas att man rensar ut lövsilen.



- Stående vatten finns i hängränna mot husets norra sida, troligtvis pga. fel lutning.

När hängrännor har en felaktig lutning (bakfall) finns risk att regnvatten svämmas över vilket i sin tur kan leda till fuktskador på fasad och sockel.

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Balkong/terass



Taket under terrass kunde inte besiktas då trallen döljer takets yta.

Vi rekommenderas att trätrallen demonteras så att en kompletterande besiktning kan utföras.



Utvändigt / Tak



Yttertaket besiktigades från takstege på husets norra sida, från marknivå samt från terrassen och från dessa ställen gjordes följande noteringar:

- Takfotsplåt finns ej. Takfotsplåten placeras längs med takets nederkant för att skydda takfotsbrädan och skapa en övergång mellan taket och hänggränsen. Plåten förhindrar vatten från att stänka in under taket eller på väggen nedanför.

- Nocktätning finns ej. Rekommenderas att man kompletterar med nocktätning för att undvika att vatten/snö tränger in och orsakar fuktrelaterade skador i omkringliggande konstruktioner.



Plåttaket på tillbyggnaden mot nordväst har börjat flagna. Rekommenderas att plåttaket målas/underhålls för att undvika framtida rostangrepp. Viktigt är att man använder rätt typ av färg, därför bör man kontakta en färghandlare för tips och råd.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Takkupa



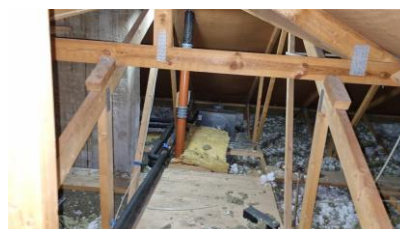
Takkupans vindskivor är i behov av målning/underhåll. Rekommenderas att vindskivorna målas/underhålls för att undvika framtida rötskador samt öka livslängden.



Utvändigt / Vind



Vid kontroll av konstruktion på vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes. Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till cirka 9 %. Risk för mikrobiell tillväxt föreligger vid en fuktkvot över 17 %.



Underlagstaket består av träfiberskivor.

Eftersom underlagstaket består av träfiberskivor utan yttre täckning av papp under takbeklådnaden, finns risk vid ogynnsam väderlek att regnvatten/snö tränger in i skivskarvar med läckage på vindsutrymmet som följd. Med tiden kan även träfiberskivorna drabbas av fuktskador. Det noterades äldre fuktfläckar på underlagstaket, detta är vanligt förekommande i denna typ av konstruktioner. Vid besiktningstillfället uppmättes torra fuktvärden.



- På vinden noterades flertalet rörkopplingar till värmefördelning i huset.

Risk finns att ett eventuellt läckage inte upptäcks i tid vilket i sin tur kan orsaka fuktelaterade skador i omkringliggande konstruktioner. Rekommenderas att man installerar läckagevarnare i den mån det går för att tidigt upptäcka ett eventuellt läckage.



- 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.

67804117

Försäkringsbesiktning

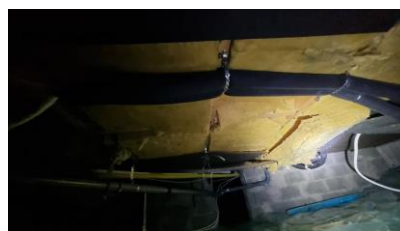
Utvändigt / Krypgrund



I grunden finns en krypgrundsavfuktare med undertrycksventilation installerad. Syftet med denna installation är att hindra avvikande lukter som eventuellt kan finnas i grunden från att nå bostaden samt att hålla ett torrt klimat i grunden och undvika vidare påväxt. En förutsättning för att installationen ska uppfylla sitt syfte är att fläkten är i kontinuerlig drift samt att tryckförhållandena i bostaden eller grunden inte förändras. För att detta ska fungera är det viktigt att installationen servas årligen med bland annat filterbyte och kontroll av inställningar.



I grunden noterades mikrobiell påväxt i blindbotten, dock kommer detta troligtvis från innan installation av avfuktaren. Fuktkvoten i krypgrunden uppmättes till cirka 14 % samt den relativa fuktigheten (RF) till 58 % vid en temperatur av 17,1 °C. Risk för mikrobiell tillväxt föreligger vid en fuktkvot över 17 % och 75 % RF.



Det noterades även lösa asfboardskivor/synlig isolering. Rekommenderas att man återmonterar skivorna och täcker isoleringen.

- I grunden är golvbrunnen till badrum nordväst synlig samt noterades vatten på plastfolien. Detta kommer från den pågående fuktskadan som finns i badrummet. Läs vidare under punkten "Badrum nordväst", angående pågående försäkringsärendet.



I krypgrunden finns träskyddsbehandlat virke. Risk finns att vid högre fuktpåslag kan detta innebära att avvikande lukter kan sprida sig i grunden och vidare till boendemiljön. Det är därför viktigt att krypgrundsavfuktaren regelbundet kontrolleras och är i drift för att förhindra detta. Läs vidare under ovanstående notering angående avfuktaren.

Observera att ingen avvikande lukt upplevdes vid inträde in till huset.

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Entréhall



Inget att notera.



Entréplan / Matplats



Inget att notera.



Entréplan / Kök



- Vridstopp finns inte på köksblandaren/kranen.

Detta medför risk för att vatten kan rinna ut över bänkskivan vid oförsiktighet, vilket kan leda till fuktrelaterade skador.



- Fuktskydd saknas under vitvaror.

Utan fuktskydd är det svårt att upptäcka läckage. Vatten kan då tränga in i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador. För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.



Försäkringsbesiktning



Avstängningsventil saknas ovan diskbänk.

Vattenanslutning till diskmaskin ska ha avstängningsventil med manöveranordning som är synligt placerad ovan bänk och lättåtkomlig.



Rör genomföringar är tejpade i vaskskåp med fuktskydd.



Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

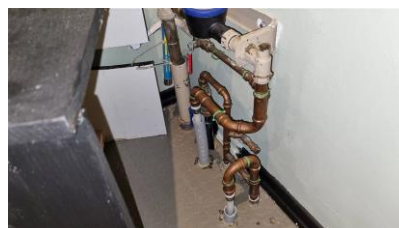


Entréplan / Garderob



Vattenmätare med rörkopplingar har ej vattentät botten.

En rörsplits ska ha en vattentät botten och vara försedd med skvallerrör. När det saknas ökar risken för att ett läckage inte upptäcks i tid. Det kan leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner. Rekommenderas att man kompletterar med läckagevarnare för att i ett tidigt skede upptäcka ett eventuellt läckage samt att man tätar runt rör genomföringarna.



Försäkringsbesiktning

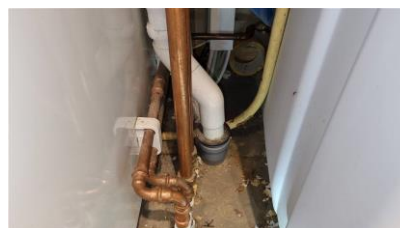
Entréplan / Pannrum



I utrymmet finns en nyare plastmatta lagd ovanpå den äldre och följande noteringar gjordes:

- Saknas uppvik mot vägg av den nya plastmattan.
- Otätheter finns mellan rörgenomföringar och plastmatta samt mellan golv och vägg.
- Trägolvs finns i utrymmet.
- Rörgenomföringar finns i golv.

Ovanstående noteringar innebär att det finns en ökad risk för att vatten tränger ner och orsaka fuktrelaterade skador i omkringliggande konstruktioner. Vid en framtida renovering av utrymmet rekommenderas att dagens branschregler efterföljs

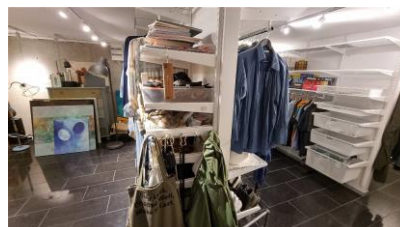


Golvbrunnen är inte besiktningsbar då den är placerad under pumpen.

För att kunna kontrollera och bedöma golvbrunnen måste den vara tillgänglig och rengjord. Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när golvbrunnen är tillgänglig och rengjord.

Entréplan / Skyddsrum

I skyddsrummet finns tvättstuga och större förråd/förvaringsutrymme. Enbart ytskikten har besiktigats i dessa utrymmen eftersom skyddsrummet har speciella regler och krav och omfattas inte av besiktningen som resterande delar av huset.



Försäkringsbesiktning

Entréplan / TV-rum



Inget att notera.



Entréplan / Sovrum nordväst



Vid inträde in till sovrummet upplevdes en lukt av husdjur. Denna lukt kommer troligtvis att försvinna i samband med flytt.

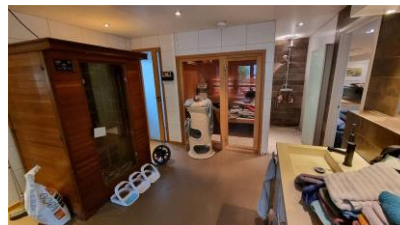


Entréplan / Badrum nordväst



Utrymmet är ett pågående försäkringsärende. Därför har en besiktning inte kunnat utföras. Det noterades dock bland annat rörgenomföringar i golv samt att det finns olika typer av tätskikt i utrymmet.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när renoveringen/försäkringsärendet är klart.



Entréplan / Allrum



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Badrum nordöst



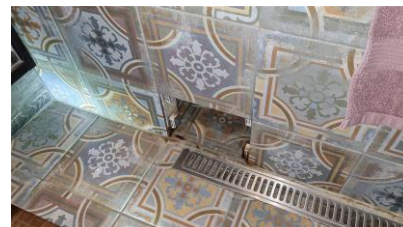
Skvallerrör till inbyggd dusch/termostat saknas troligtvis, gick inte att hitta vid besiktningstillfället.

Utan skvallerrör finns risk att eventuellt läckage inte upptäcks, vilket kan leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner.



Golvbrunnen samt utrymmet under badkaret är inte besiktningsbart pga. inbyggt badkar.

För att kunna kontrollera och bedöma golvbrunnen måste den vara tillgänglig och rengjord. Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när golvbrunnen/utrymmet under badkaret är tillgänglig och rengjord.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Normala fuktvärden indikerades mot klinker/kakel.

En viss fukt tränger alltid in bakom kakel/klinker via fogarna, detta är helt normalt och innebär inte att tätskiktet/ våtrumsisoleringen under kaklet/klinkern är bristfälligt eller ur funktion.

Entréplan / Sovrum nordöst



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Klädkammare



Det saknas dräneringshål för vattenrören i fördelarskåpet.

En rörslits ska ha en vattentät botten och vara försedd med skvallerrör. När det saknas ökar risken för att ett läckage inte upptäcks i tid. Det kan leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner. Skvallerröret/dräneringshålet för tappvatten ska mynna ut i utrymme med tätskikt, dock inte i plats för duschplats.



Loft / Hall



Inget att notera.



Loft / Allrum



Inget att notera.



Med vänliga hälsningar
Anticimex

Besiktningsteknikers underskrift

Arian Nareman
Namnförtydligande

Kristianstad
Kontor

2023-08-29
Datum

67804117

Försäkringsbesiktning

Vad man kan förvänta sig av ett hus

Ett hus kräver kontinuerligt underhåll, då alla byggnadsdelar utsätts för dagligt slitage. De flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador. Lättast att upptäcka är skador i synliga delar som golv- och väggbeklädnader. Även de delar av byggnaden som man inte ser utsätts för dagligt slitage, exempelvis fuktisoleringen mot en källaryttervägg eller en dräneringsledning. Olika typer av fuktpåverkan är det vanligaste problemet. Fuktisolering och en dräneringsledning har en begränsad livslängd. En äldre dräneringsledning eller fuktisolering har normalt utsatts för sådant slitage att man kan förvänta sig att funktionen är nedsatt. En kryppgrund eller en vind utsätts för olika stora fuktbelastningar beroende på årstid, användning och geografi. Detsamma gäller konstruktioner på betongplatta, exempelvis golv i gillestugor.

Tätskiktet i ett våtrum kan vara utformat på olika sätt. Plastmattor på väggar och golv fungerar både som ytskikt och tätskikt. På plastmattor är det relativt enkelt att se om skador eller brister finns. Kakel och klinker fungerar som ytskikt i våtrum och tätskiktet finns under plattorna. Det går därför inte att göra en bedömning av skicket och tätheten hos materialet eller om det saknas tätskikt. Det är viktigt att tätskiktet är rätt monterat. Utföranden som inte är fackmässigt utfört drabbas ofta av skador.

Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

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

67804117

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.