

# Besiktningssprotokoll

Försäkringsbesiktning för Anticimex Säljarsförsäkrat



## Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Västra Vram 12:2	
Fastighetsägare: Conny Freyer	
Fastighetsadress: Vrams Bygata 23	
Postnummer: 298 32	Ort: Tollarp

## Uppdragsgivare

Namn: Heins Conny Mikael Freyer	
Adress: Vrams Bygata 23	
Postnummer: 29832	Ort: Tollarp

## Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2022-04-22	Protokollnummer: 66862991
Temperatur: 12	Väderlek: Klart
Tekniker: Andreas Karlsson	
E-post: a.karlsson@anticimex.se	
Kontor: Kristianstad	
Närvarande: Carina Mårtensson, Mårtensson Mäklare AB Arian Nareman, Anticimex Sebastian Oliwers, Energibolaget (närvarade del av tiden)	

## Försäkringsbesiktning



### Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

På Vrams Bygata 23, Västra Vram ligger denna stora och välskötta gård med anor från 1600-talet. Gården har tidigare verkat som gästgiveri och på 50-talet ställdes verksamheten om till bryggeri.

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

Nuvarande fastighetsägare har tagit väl hand om gården och utfört löpande underhållsarbeten samt utfört tillbyggnad mot syd och inrett den västra delen av husets ovanvåning. De renoveringar som gjorts bedöms vara väl utförda.

Precis som för alla hus finns saker som är bra att känna till samt att åtgärda för att göra huset bättre.

Flertalet av de noteringar som finns är åldersrelaterade och därför delvis förväntade. Som ny fastighetsägare bör man kännas vid angående husets fasad samt kring de olika typer av grundkonstruktioner som finns och riskerna med dessa. 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. Enklare frågor får ni gärna skicka till min mail [a.karlsson@anticimex.se](mailto:a.karlsson@anticimex.se)

Med vänlig hälsning Andreas Karlsson,  
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 allvarigare 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 kryppunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.

## Försäkringsbesiktning



### Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1663	Fönster: 2-3 glas isolerfönster samt 2+1glas fönster.
Ombyggnad/Tillbyggnad: 2014 Byggdes vinkel	Ventilation: Självdrag (S)
Hustyp, antal våningar: Gård, 1½-plan	Värmesystem: Bergvärmepump med vattenburna radiatorer och golvvärme.
Taktyp, takbeläggning: -Originalbyggnad: Sadeltak med sticke/spåntak, armerad plast, läkt och betongpannor. -Takkupa mot syd: Mansardtak med råspont (troligtvis papp ej gått att säkerställa då takkupan inte gick att nå från takstegen) och betongpannor. - Vinkel tidigare entré: Sadeltak med råspont, armerad plast, läkt och betongpannor. -Vinkel tillbyggnad 2014: Sadeltak med råspont, papp, läkt och betongpannor.	Grundkonstruktion: Källare under husets västra del. Torpargrund under övrig del originalbyggnad. Vinkel tidigare entré: krypgrund med gjutet betongmellanbjälklag. Vinkel: Isolerad betongplatta på mark med vattenburen golvvärme.
Stomme, material: Trä/ lättbetong och lecablock	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Puts och stående träpanel på gavelspetsarna.	Garage: Garage finns inte

#### Övrigt:

Eldstäder är sotade och godkända för användning

Jordfelsbrytare finns installerad i huset.

Kontroll av konstruktion har inte utförts i tillbyggd vinkel 2014 då denna typ av grundkonstruktion med isolerad betongplatta på mark med golvvärme anses vara fuktsäker. Fastighetsägaren uppger att syllen är obehandlad och har underliggande fuktskydd.

66862991

# Försäkringsbesiktning

## Besiktningens utlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Nuvarande fastighetsägaren har ägt fastigheten sedan 2011 och lämnade följande uppgifter:

- 2012: Inreddes den västra delen av husets ovanvåning med allrum/somrum och loft. Detta utfördes via fackman.
- 2014: Byggsdes vinkel mot syd i 1-plan. Detta utfördes genom eget arbete och fackman. Bygglov på utförandet finns. Löpande underhåll har utförts av husets utvändiga/invändiga ytskikt.

Nedan uppgifter är hämtade ur föregående mäklarprospekt 2011:

- 2009: Byggsdes det inglasade uterummet.
- 2010: Lades nytt tak ovan bostadshuset.
- 2011: Byttes ytterdörrarna.
- 2003: Byggsdes badrummet på entréplan med elektrisk golvvärme.
- 1999: Renoverades badrummet på övre plan.

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

---

#### Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

---

#### Utvändigt / Sockel



Mindre sprickor finns i sockel.

Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador och är vanligt förekommande i äldre hus.



Kondensvatten från luftvärmepumpens utedel 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 värmepumpen inte har ingått i uppdraget.

---

#### Utvändigt / Trädäck



Inget att notera.

## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Fasad



Fasad originalbyggnad:

Originalbyggnaden har en putsad fasad på en cellplastskiva. Vid besiktningstillfället noterades att luftspalt finns i fasaden mellan cellplastskivan/stommen vid huvudentrén samt vid källarnedgången. Övriga delar har inte gått att säkerställa.

Om luftspalt finns bakom fasaden eller om bakomliggande väggkonstruktion är murad anses detta vara en fuktsäker konstruktion.

Om där emot luftspalt saknas och bakomliggande väggkonstruktion består av trä anses detta vara en riskkonstruktion. Om regn/fukt tar sig in i den putsade fasaden via sprickor/ otätheter kommer inte fukten torka ur vilket med tiden leder till fuktskador i stommen.

Observera att det inte har gått att säkerställa om luftspalt finns bakom hela fasaden på originalbyggnaden samt kupan eller vilken typ av stomme som finns bakom fasaden. Vi rekommenderar en vidare undersökning för att kontrollera fasadens uppbyggnad och om eventuella skador finns.

Vid besiktningstillfället noterades inga sprickor/ otätheter i fasaden.



Fasadpanelen främst på husets västra gavel har mindre torrsprickor.

Viktigt att man som ny ägare målar/underhåller brädorna. Då torrsprickor förekommer behövs ett mer frekvent underhåll.



### Utvändigt / Dörrar



Mindre rötskada förekommer i brädor till källardörren.

Vi rekommenderar att rötskadade brädor byts ut.

### Utvändigt / Fönster



Några av husets fönster är i behov av målning/ underhåll.

Vi rekommenderar att underhåll av fönsterna utförs.


### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Inget att notera.

## Försäkringsbesiktning


### Utvändigt / Tak

-  Betongpannor med underlagstak av armerad plast och äldre sticke/spåntak finns ovan originalbyggnaden.


Med denna konstruktion är det extra viktigt att takpannorna är hela. Eftersom underlagstaket inte har en papp kan regn och snö som tränger in genom otätheter leda till fuktskador i underliggande konstruktioner. Risken för skador bedöms dock som mindre då man har dubbla lager av underlagstak.




### Utvändigt / Uterum

-  Inget att notera.

### Utvändigt / Nockvind


-  Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes. Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 8,4 %.

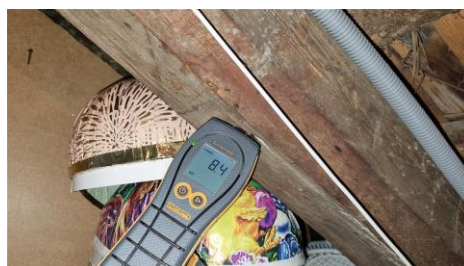



-  Vid besiktningstillfället noterades att frånluftsventilationen från badrummen inte var kopplade och avslutades på vinden.

Fastighetsägaren uppger att detta kommer åtgärdas.

### Utvändigt / Sidovindar

-  Vid kontroll av sidovindarna uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes. Fuktkvoten i takbjälkar uppmättes till 8,4%. Risk för mikrobiell påväxt sker när fuktkvoten överstiger 17%.



-  Angrepp av träskadeinsekter finns.

Angreppet bedöms inte ha lett till allvarliga skador och är vanligt förekommande i äldre hus. Denna notering gäller även för nockvinden.

- Underlagstaket har äldre fuktfläckar.  
Noterade fuktfläckar uppstod innan takomläggningen och torra fuktvärden uppmättes.

## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Torpargrund originalbyggnad



Torpargrunden är ej besiktningsbar på grund av låg höjd.

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. Vid besiktningen upplevdes normal lukt i boendemiljön.

Grunden har inte kunnat besiktigas eftersom den inte är krypbar.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att ta reda på om skador finns och bedöma orsak och omfattning. Observera att detta kommer medföra förstörande ingrepp av golvkonstruktionen.

### Utvändigt / Krypgrund



Krypgrund under badrum, passage och entré via altan:

Vid kontroll av konstruktionen i krypgrunden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och normal lukt upplevdes.

Fuktkvoten uppmättes till 13,4 %. Risk för mikrobiell påväxt sker när fuktkvoten överstiger 17%. Då grunden har ett gjutet betongmellanbjälklag bedöms risken för skador som mindre.



- Kopplingscentralen för golvvärmen i tillbyggd vinkel finns i grunden. Som ny fastighetsägare kan det vara bra att installera en läckagevarnare vid centralen för att upptäcka ett eventuellt framtida läckage från golvvärmecentralen så fort som möjligt.



Vid nedgång i krypgrunden upplevdes avvikande lukt av avlopp.

Fastighetsägaren uppger att detta uppkom i samband med ett stopp i avloppet som åtgärdades genom fräsning av avloppsröret. Detta ledde till att del av markytan i grunden kom i kontakt med avloppsvatten. Fastighetsägaren uppger att markytan kommer desinficeras innan husets säljs.

### Hela huset / Allmänt



Friskluftsventiler saknas i husets sovrum/ allrum och det noterades tecken på att kondensbildning har förekommit invändigt i fönsterkarmar.

Eftersom friskluftsventiler inte finns, försämras möjligheten för ventilationssystemet (självdraget) att fungera. Vi rekommenderar att du kontaktar en ventilationsentreprenör för att undersöka och säkerställa självdragets funktion. Observera att husets ventilationssystem inte omfattas av besiktningen.




- Då detta är ett äldre hus finns sprickor på ytskikt, golvknarr och golv/tak som lutar. Detta är att förvänta sig i ett äldre hus och kommer inte att nämnas vidare i protokollet för respektive utrymme.




## Försäkringsbesiktning


### Entréplan / Allrum/ sovrums vinkel

 Inget att notera.

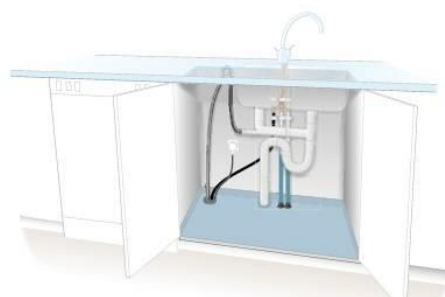
### Entréplan / Passage

 Inget att notera.

### Entréplan / Kök/ matplats

 Fuktskydd saknas i diskbänkskåpen.


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




 Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

### Entréplan / Entré via altan

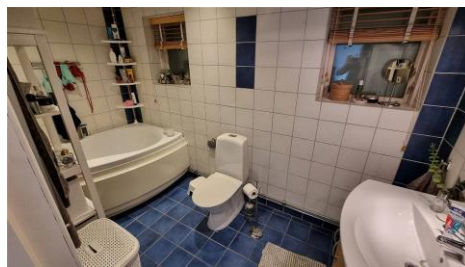
 Inget att notera.


### Entréplan / Badrum/Wc

 I badrummet noterades följande:

- Golvbrunnen är placerad för nära vägg.  
Det finns risk att tätskiktet inte har kunnat anslutas på rätt sätt, vilket kan leda till fuktskador.

- Fönster är olämpligt placerat.  
Fönstrets placering i våtutrymmet utgör en risk för fuktskador i fönster- och väggkonstruktionen. För att minska risken för fuktskador på fönster och väggkonstruktion rekommenderas att draperi monteras.



 Golvlutning utanför badzon är något bristfälligt.

Detta kan leda till att vatten ansamlas på golvet lågpunkter och leder till kalkfläckar/missfärgning.

## Försäkringsbesiktning



Tättskiktets anslutning i golvbrunnen har inte gått att kontrollera då det är täckt med bruk/fix/massa.

Detta behöver inte betyda att något är fel utan är mer en notering om att anslutningen inte gått att kontrollera.



Fuktindikering utfördes utan anmärkning.

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

---

### Entréplan / Tv-rum



Inget att notera.

---

### Entréplan / Förråd



Inget att notera.

---

### Entréplan / Matsals



Inget att notera.

---

### Entréplan / Passage syd



Inget att notera.

---

### Entréplan / Tvättstuga/ pannrum



Tvättstugan har äldre golvtättskikt och det noterades otäta rörgenomföringar i golvet samt mattsvetsar som släppt.

Eftersom funktionen, som innebär att ytskiktet/tättskiktet ska vara vattentätt, kan vara nedsatt finns en ökad risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tättskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd.

Fastighetsägaren uppger att tätning kommer utföras runt rören och mattsvetsar kommer lagas innan fastigheten säljs.



Fuktindikering utfördes utan anmärkning.

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

---


### Entréplan / Huvudentré




Inget att notera.

## Försäkringsbesiktning


### Entréplan / Förråd under trapp

 Inget att notera.


### Entréplan / Sovrum

 Inget att notera.


### Entréplan / Kontor

 Inget att notera.


### Övre plan / Hall/ korridor

 Inget att notera.


### Övre plan / Förråd vid trapp

 Inget att notera.


### Övre plan / Kontor

 Inget att notera.

### Övre plan / Förråd till kontor


 Inget att notera.

### Övre plan / Badrum

 Badrummet 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.



 Äldre tätade skruvhål till tidigare duschstång finns i duschzon. Som ny fastighetsägare är det viktigt att man med jämna mellanrum kontrollerar silikontätningen så den är tät då den kan släppa med tiden.



## Försäkringsbesiktning

- Golvlutning utanför duschzon är bristfällig.  
Detta kan leda till att vatten ansamlas på golvet i lågpunkter i samband med oaksam användning och med tiden orsaka missfärgning/kalkfläckar.

- Mindre skada noterades på kakelplatta i duschzon.  
Detta bedöms inte leda till några bakomliggande skador.



✓ Fuktindikering utfördes utan anmärkning.

---

### Övre plan / Garderob norr

✓ Inget att notera.

---

### Övre plan / Allrum

✓ Inget att notera.



---

### Övre plan / Garderob till allrum

✓ Inget att notera.

---

### Övre plan / Sovrum sydväst

✓ Inget att notera.

---

### Övre plan / Walk in closet

✓ Inget att notera.

---

### Övre plan / Vardagsrum syd

✓ Inget att notera.

## Försäkringsbesiktning

### Övre plan / Sovloft



Inget att notera.

### Källarplan / Allmänt hela källaren



I en källare av denna typ finns det alltid en naturlig fuktpåverkan utifrån mot källarens golv samt ytterväggar. Det som är viktigt att tänka på är att undvika organiskt/täta material (trähyllor, trösklar, trägolv, täta vägg/golvfärger m.m) mot källarens ytterväggar samt golv då detta annars kan leda till mikrobiella skador samt avvikande lukt som kan spridas till boendemiljön.

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

I källaren noterades färg och putssläpp på källarväggarna. Detta kan tyda på att man har målat utrymmet med fel typ av färg eller har en hög fuktbelastning. Denna typ av gråstenskällare är svår att dränera där av är det viktigt att ovanstående rekommendationer följs för att minska risken för skador.



Med vänliga hälsningar  
Anticimex

*Andreas Karlsson*

Besiktningsteknikers underskrift

Andreas Karlsson  
Namnförtydligande

Kristianstad  
Kontor

2022-04-22  
Datum

## Försäkringsbesiktning

### Vad man kan förvänta sig av ett hus

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

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

### Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

<b>Anlöpta/Anlöpnig</b>	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
<b>Bjälklag</b>	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
<b>Blindbotten</b>	Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.
<b>Boardskivor</b>	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
<b>Flytande golv</b>	Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvs-kivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.
<b>Fuktkvot (FK)</b>	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
<b>Kryppgrund</b>	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast kryppbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).
<b>Läkt (strö- och bärläkt)</b>	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
<b>Lättbetong</b>	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.
<b>Mikrobiell lukt</b>	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
<b>Mikroorganismer</b>	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
<b>Okulär besiktning</b>	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.
<b>Platta på mark</b>	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.
<b>Relativ fuktighet (RF)</b>	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.
<b>Radon</b>	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
<b>Råspont</b>	Hyvlade och spontade brädor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.
<b>Syll (syllkonstruktion)</b>	Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.
<b>Taktäckning</b>	Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.
<b>Torpargrund</b>	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför sockeln/grundmuren är oftast inte kryppbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)

## Försäkringsbesiktning

<b>Tryckimpregnering</b>	Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.
<b>Uppreglat golv</b>	Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.
<b>Utreglad vägg</b>	Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttervägg.
<b>Yttertakspanel/ underlagstak</b>	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 besiktningssprotokollet

Besiktningssprotokollet upprättas av Anticimex Försäkringar AB.

Rätt till besiktningssprotokollet 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 besiktningssgenomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningssgenomgång går besiktningsteknikern igenom besiktningssprotokollet 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 besiktningss teknikern gör

Besiktningen innehåller olika moment och resultatet av varje moment noteras i besiktningssprotokollet. Besiktningssuppdraget är slutfört när besiktningssprotokollet har skickats till uppdragsgivaren.

### Upplysningar

Om köparen eller säljaren är med vid besiktningen så går Anticimex besiktningss tekniker 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 besiktningssprotokollet.

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. Besiktningss teknikern 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 besiktningss teknikern fuktindikering på något eller några ställen i våtrummen för att i möjligaste mån upptäcka vattenskador. I besiktningssprotokollet 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 besiktningssprotokollet. 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\* 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 vattenskador. 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 besiktningsstillfället. 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](mailto:sweden.privacy@anticimex.se). Läs mer på [anticimex.se/personuppgifter](http://anticimex.se/personuppgifter). Om du har synpunkter på vår personuppgiftsbehandling kan du kontakta oss eller inge klagomål till Datainspektionen.