

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning – Plus



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Sigillet 2	
Fastighetsadress: Karl Gustavs Väg 4	
Postnummer: 224 80	Ort: Lund

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2025-05-06	Protokollnummer: 68981060
Temperatur: 11 °C	Väderlek: Mulet
Tekniker: Thomas Holmgren	
E-post: Thomas.Holmgren@anticimex.se	
Kontor: Lund	
Närvarande: Fastighetsägarna	

Försäkringsbesiktning Plus



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

På Karl Gustavs väg 4 i Lund hittar vi detta tegelhus med anor från 1800-talet. Huset byggdes ut på 1970-talet och renoveringar har utförts löpande. 2015 utfördes en större renovering med bland annat en ny takkonstruktion. Huset upplevs överlag vara i gott skick och väl underhållet.

De synpunkter som finns på byggnaden i övrigt handlar till stora delar om information om riskfyllda konstruktionslösningar alternativt om rena underhållssynpunkter.

Alla hus kräver kontinuerligt underhåll då alla byggnadsdelar utsätts för slitage.

I övrigt bedöms bostaden vara i det skick man kan förvänta sig i förhållande till husets ålder samt det underhåll som utförts. Vid enstaka frågor eller för att boka en besiktningsgenomgång kontakta gärna mig via mail på: thomas.holmgren@anticimex.se, nämn gärna fastighetsadressen i mailet och namn och telefonnummer så hör jag av mig inom kort!

Med vänlig hälsning

Thomas Holmgren
Anticimex

68981060

Försäkringsbesiktning Plus

Besiktningens graderingar



Inget att notera

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



Mindre brister

Denna symbol används då besiktningsteknikern gör en notering om mindre brister som inte bedöms ha lett till allvarligare skador. Bristerna eller skadorna bedöms inte heller behöva fördjupad undersökning. Symbolen kan även användas då teknikern ger allmän information om huset eller en viss byggnadsdel, om en utförd åtgärd eller teknisk lösning i huset.



Risk för skador

Denna symbol innebär att besiktningsteknikern med sin allmänna kunskap om svagheter i en viss konstruktion eller om andra förhållanden bedömer att det finns risk för skador. Omdömet ges för fel och brister som ännu inte lett till skada. Omdömet kan också omfatta erfarenhetsmässigt kända risker med vissa konstruktioner eller ett visst förhållande som kan dölja befintliga skador som inte upptäcktes vid besiktningstillfället. Om teknikern har gjort en bedömning att det föreligger en risk för skada så kommer teknikern inte för samma risk att lämna en rekommendation om fördjupad undersökning.



Fördjupad undersökning rekommenderas

Denna symbol betyder att besiktningsteknikern har upptäckt brister, fel eller skada som bör undersökas vidare för att fastställa orsak och omfattning. En sådan fördjupad undersökning ingår inte i besiktningen.



Förslag på åtgärder

Vid fel och skador där besiktningsteknikern bedömer att det inte är nödvändigt med en fördjupad undersökning kan besiktningsteknikern lämna förslag på åtgärder. Observera att förslag på åtgärder avser typiska åtgärder och inte är någon garanti för att bristen åtgärdas i det enskilda fallet.



Obesiktigad byggnadsdel

Denna symbol visar att besiktningsteknikern inte har kunnat besiktiga en eller flera byggnadsdelar. Dessa bör besiktigas. Exempel är tak där en säker uppstigningsanordning saknas eller tak som är snötäckta eller hala. Vindar och kryppgrunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.

Försäkringsbesiktning Plus



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad/Uthus

Byggnadsår: 1909	Fönster: 3- glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: 1976	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan	Värmesystem: Luft/vattenvärmepump samt kamin
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, råspont, underlagsduk, läkt och tegelpannor. Plåt på låglutande delar	Grundkonstruktion: Torpargrund, betongplatta på mark i tillbyggnad samt i Kök och Toalett.
Stomme, material: Tegelstomme	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Tegel	Garage: Fristående garage

Övrigt:

Mot huset finns även ett uterum med isolerad betongplatta, stomme av skjutpartier, låglutande tak med kanalplasttak. Luft/luftvärmepump. Sammanbyggt med huset via uterum finns ett uthus innehållande teknikrum/tvättstuga/förråd med konstruktioner likt bostadsbyggnad utöver grundläggningen som består av betongplatta på mark.

På tomten finns även ett antal trädgårdsförråd samt en carport. Dessa extra byggnader har inte ingått i besiktningsuppdraget.

68981060

Försäkringsbesiktning Plus

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastighetsägarna har bott i huset sedan 1963 och lämnade följande upplysningar:

- Tillbyggnad åt söder är uppförd innan 1963, exakt årtal är okänt.
- 1976 uppfördes tillbyggnad åt sydväst med gjuten betongplatta på mark.
- 1984 byggdes Garage.
- På 1990-talet byttes större delen av elsystemet ut. Endast någon mindre äldre kabelsträckning finns kvar. I samband med detta installerades nya elcentraler.
- På 1990-talet renoverades Dusch/Wc på Övre plan.
- 1999 renoverades Kök.
- För cirka 20 år sedan byttes fönster åt söder.
- 2010 i samband med indragning av kommunalt vatten drogs VA-ledningar om. Betongplattan i Kök och toalett bilades upp för omläggning av rör.
- 2015 monterades nya fönster på bostadsbyggnaden utöver åt söder.
- 2015 byggdes en ny takkonstruktion ovanpå befintlig konstruktion. Nya takstolar om 200mm. monterades och ny isolering om 170mm. lades. Ny råspont, underlagsduk, läkt och glaserade tegelpannor lades. Samtliga plåtdetaljer gjordes nya. I samband med detta monterades nya takfönster.
- 2015 lades nytt takpapp på takterass/balkong.
- 2015 installerades kamin, denna har sotats/kontrollerats löpande.
- 2015 byggdes nytt Uterum med isolerad betongplatta. Luft/luftvärmepump i uterum installerades.
- 2015 installerades ny luft/vattenvärmepump. 2025 byttes fläktmotorn i denna.
- Tegelfogar i fasaden har bättrats vid behov.

Fastighetsägaren upplyser om följande kända fel/brister:

- Efter byte av fläktmotor i värmepump upplevs golvvärme i tillbyggnad åt sydväst fungera sämre.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Kondensvatten från uterummets luftvärmepumps 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.



68981060

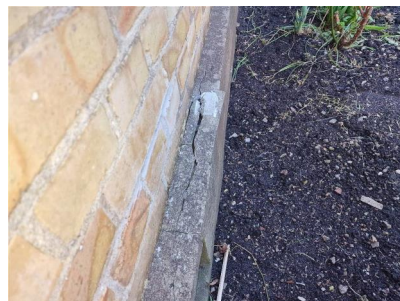
Försäkringsbesiktning Plus

Utvändigt / Sockel



Sprickor finns i sockel.

Detta kan leda till fukt- och frysskador i konstruktionen samt en ökad uppfuktning av tegelstommen.



Utvändigt / Fasad



Fasaden har otätheter vid låglutande tak på Övre plan.

Otätheterna medför en ökad risk för att fukt tränger in bakom fasaden vilket i sin tur kan orsaka fuktskador.



Sprickor finns i fasaden i mindre utsträckning, bland annat ovan fönstervalv.

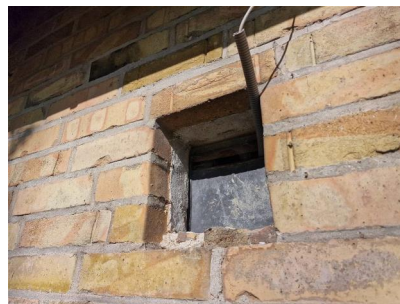
Detta kan leda till fukt- och frysskador i konstruktionen.



Försäkringsbesiktning Plus

Jalusigaller saknas på ventil åt öster.

Otättheterna medför en ökad risk för att fukt tränger in bakom fasaden vilket i sin tur kan orsaka fuktskador.



Utvändigt / Fönster/Dörrar



Äldre fönster är i behov av målning/underhåll.

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

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.



Isolerglas är delvis äldre.

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



Mindre fönster åt söder är i sämre skick och fönsterglas är trasigt.

Kontakta fönsterentreprenör för byte av fönster.



Försäkringsbesiktning Plus

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Inget att notera.

Utvändigt / Balkong



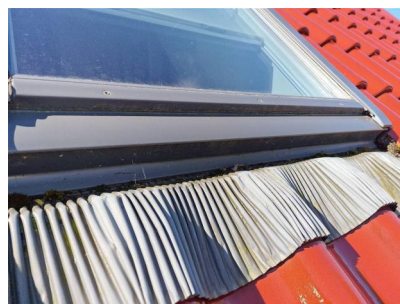
Inget att notera.

Utvändigt / Tak



Tätningmembran vid takfönster har bakfall.

Detta kan leda till fuktskador i bakomliggande konstruktioner.



Tätninglister på kanalplasttak ovan uterum är för korta, glipa förekommer.

Detta ökar risken för fuktrelaterade skador i angränsande konstruktioner.



Plåtbeklädnad vid kaminskorsten är tilltryckt vilket medför otätheter.

Detta kan leda till fuktskador i bakomliggande konstruktioner.

Kontakta en plåtslagare för kontroll och åtgärd.



68981060

Försäkringsbesiktning Plus

Utvändigt / Sidovind sydväst



Inget att notera.

Utvändigt / Sidovind sydöst



Inget att notera.



Utvändigt / Sidovind norr



Vindsutrymmet saknar lucka.

Vindsutrymmet har inte kunnat besiktas eftersom inspektionslucka saknas.

Utvändigt / Nockvind



Inget att notera.



68981060

Försäkringsbesiktning Plus

Utvändigt / Vind uthus



Äldre angrepp av träskadeinsekter förekommer.



Utvändigt / Torpargrund



Torpargrunden är ej besiktningsbar då lucka inte finns.

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. Grunden har inte kunnat besiktigas eftersom den inte är krypbar.

Provhålstagning genom golvbjälklaget har inte utförts på fastighetsägarens begäran.

Via ventil i sockel konstateras att torpargrundens höjd är för låg för att vara krypbar.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att ta reda på om skador finns och i förekommande fall, bedöma orsak och omfattning.

Hela huset / Allmänt



Golv är ojämna/lutar på Övre plan.

Detta är vanligt förekommande i äldre hus.

Försäkringsbesiktning Plus



Påreglade och isolerade ytterväggar förekommer i delar av huset.

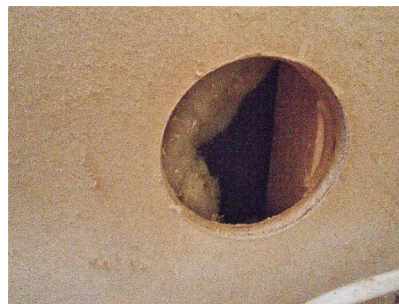
Påreglade ytterväggar mot äldre tegelstommar riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan från mark. Detta kan i sin tur leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan leda till att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.

För kontroll av väggkonstruktionen togs provhål upp genom väggskivan. Väggskivor består av träfiberskivor/väggpsskivor.

I provhål konstateras att vindpapp/tjärpapp monterats mot tegelstommen. Innanför denna sitter regelverk/isolering.

Fuktkvotsmätning (FK) utfördes i väggregel utan att några förhöjda fuktnivåer konstaterats (11%).

Det finns risk för mikrobiell tillväxt om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 %. I furuvirke motsvarar det en fuktkvot (FK) på 17 %.



Tilluftssventiler saknas i sovrum på Övre plan.

Den generella rekommendationen enligt dagens normer är att minst halva luftvolymen i bostaden byts ut under en timme, detta för att minska fuktbelastningen på husets konstruktioner samt för att öka förutsättningarna för en sund inomhusmiljö.

Det så kallade självdraget behöver ofta förstärkas i moderna hus då värmekällor som ved/olja/pellets pannor blir mer och mer ovanliga. Ett typiskt sätt att förstärka självdraget är att installera våtrumsfläktar och friskluftsventiler.

Observera att detta är typiska åtgärder, för att säkerställa en fullgod ventilation enligt dagens normer rekommenderar vi kontakt med ventilationsfackman för lämpliga åtgärdsförslag.

Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Hall/Passage



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning Plus

Entréplan / Toalett



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

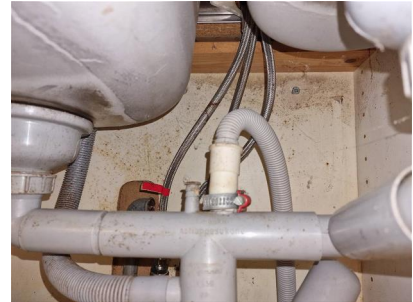
Entréplan / Kök/Matplats



Upphångningsbygel saknas på avloppsslang från diskmaskinen.

När upphångningsbygel saknas ökar risken för brott på slangens med läckage som möjlig följd.

För att hindra brott på avloppsslang rekommenderas komplettering av upphångningsbygel.



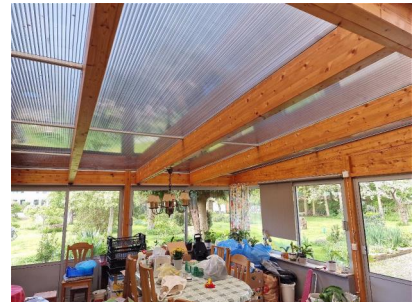
Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Uterum



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning Plus

Entréplan / Förråd



Utrymmet är inte uppvärmt varför detta har en något högre fuktighet.



Entréplan / Tvättstuga/Teknikrum



Spricka/or finns i vägg.

Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador.



Entréplan / Verkstad



Inget att notera.

Entréplan / Tvrum



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning Plus

Entréplan / Allrum



Fuktfläckar förekommer på vägg i anslutning till fönster vid övergång mellan tillbyggnad/ursprungsbyggnad.

Vid besiktningstillfället förekom inga förhöjda fuktnivåer på missfärgningar.



Övre plan / Trappa



Inget att notera.

Övre plan / Hall



Gruppförteckning över elcentralen saknas.
Täckbrickor saknas.

"Gruppförteckning" är en lista som ska vara placerad vid elcentralen. Den visar vilka säkringar som är anslutna till vilka armaturer, vägguttag och apparater. Den är också till för att underlätta vid felsökning och elarbeten.

Kontakta en elektriker för att upprätta en gruppförteckning som placeras i närheten av elcentralen.



Övre plan / Sovrum nordöst



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning Plus

Övre plan / Dusch/Wc



Våtutrymmet 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.



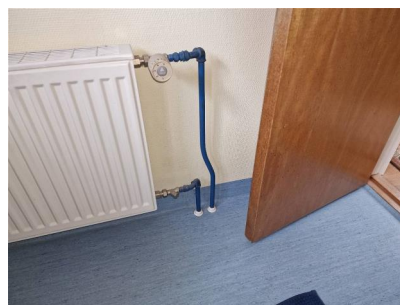
Äldre gjutjärnsbrunn med anslutet tätskikt.

Gjutjärnets grova struktur gör det svårt att ansluta tätskiktet på ett bra sätt. Detta innebär risk för läckage i anslutningen vilket i sin tur kan orsaka fuktskador i omkringliggande konstruktioner.



Rör genomföring finns i golv.

Rör genomföringar i golvet medför en ökad risk för att vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner och orsakar fuktskador. Vid uppbyggnaden av utrymmet var detta tillåtet och utförandet anses därför vara fackmässigt utfört. I dagens branschregler är detta inte längre tillåtet.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades felkoppling.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.



68981060

Försäkringsbesiktning Plus



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Övre plan / Sovrum söder



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum norr



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum nordväst



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning Plus



Byggnadsbeskrivning Garage

Byggnadsår: 1984	Fönster: 2-glas kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Garage, 1-plan	Värmesystem: Ej uppvärmt
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, korrugerad plåt	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark
Stomme, material: Lättbetong (siporex)	Terrängförhållanden: -
Fasad: Tegel	Garage: -

Övrigt:

-

68981060

Försäkringsbesiktning Plus

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

-

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

Garage utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

Garage utvändigt / Sockel



Inget att notera.

Garage utvändigt / Fasad



Inget att notera.

Garage utvändigt / Fönster/Dörrar



Fönster är i behov av målning/underhåll.

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

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.



Garage utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Inget att notera.

68981060

Försäkringsbesiktning Plus

Garage utvändigt / Tak



Inget att notera.

Garage invändigt / Garage



Inget att notera.



Med vänliga hälsningar
Anticimex

Thomas Holmgren
Namn

Lund
Kontor

2025-05-06
Datum

68981060

Försäkringsbesiktning Plus

Vad man kan förvänta sig av ett hus

Ett hus kräver kontinuerligt underhåll, då alla byggnadsdelar från grunden till taket och även samtliga installationer, utsätts för dagligt slitage. De flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador. Lättast att upptäcka är skador i synliga delar som golv- och väggbeklädnader. Även de delar av byggnaden som man inte ser utsätts för dagligt slitage, exempelvis fuktisoleringen mot en 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. Kaker 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.
Dagvattensystem	Ett dagvattensystem med ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör.
Dränering	Dränering ska bestå av dräneringsledning samt ett dränerande material utanför och under grunden. Dräneringen har som funktion att hindra grundvattnet och ytvattnet att komma i kontakt med betongplattan och i förekommande fall även källargrundmuren, se vidare dagvattensystem och källarens utvändiga fuktskydd.
Flytande golv	Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av 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.
Fördelningsskåp	Fördelningsskåp för golvvärmslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.
Kryppgrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast krypbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).
Källarens utvändiga fuktskydd	Källarens utvändiga fuktskydd består normalt av tre delar. Dagvattensystem, dränering samt fuktskydd. Fuktskyddet kan vara en värmeisolering med dränerande funktion eller en fuktspärr i ett vattentätt material.
Läkt (strö- och bärläkt)	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
Lättbetong	Ett byggnadsmaterial i form av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringsegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.
Markplan	Det plan som ligger i kontakt med marken, dvs det nedersta planet i huset.
Mikrobiell lukt	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
Mikroorganismer	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
Okulär besiktning	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.

68981060

Försäkringsbesiktning Plus

Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Innergolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.
Relativ fuktighet (RF)	Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur och anges i %. Vid 75% RF finns det risk för mikrobiell tillväxt.
Radon	Osynlig, luktfri radioaktiv gas som bildas då grundämnet radium sönderfaller. Radon kan förekomma i byggnadsmaterial blå lättbetong (blåbetong) eller i marken. Enda sättet att upptäcka radon är att göra en mätning. Blåfärgad lättbetong har använts som byggnadsmaterial från slutet av 1920-talet till slutet av 1970-talet. Radon kan även förekomma i vatten
Råspont	Hyvlade och spontade brädor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.
Syll (syllkonstruktion)	Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.
Taktäckning	Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.
Torpargrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför sockeln/grundmuren är oftast inte krypbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)
Tryckimpregnering	Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.
Uppreglat golv	Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.
Utreklad 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 Plus

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. När säljaren är uppdragsgivare har också köparen samma rätt till protokollet som säljaren, se även under Ansvar och Reklamation.

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 den aktuella protokoll inte användas och Anticimex har således inte ansvar för besiktningen mot köpare i senare överlåtelser.

Vad besiktningsteknikern gör

Besiktningen innehåller flera moment och resultatet av varje moment noteras i besiktningsprotokollet. Besiktningsuppdraget är slutfört när besiktningsprotokollet har skickats till uppdragsgivaren.

Upplysningar

Om köparen eller säljaren är med vid besiktningen så går Anticimex besiktningstekniker igenom vad som ska göras under besiktningen och ställer frågor om byggnaden. Om teknikern får ta del av handlingar och muntliga upplysningar om byggnaden så antecknas dessa i besiktningsprotokollet.

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar. Uppgifterna som har lämnats är inte en garanti för att inga fel kan förekomma.

Besiktning

Om inte annat särskilt anges i 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. Fönster och dörrars öppning- och stängningsfunktion kontrolleras stickprovsmässigt. Utvändiga ytor som fasader och tak besiktigas också. Fasader besiktigas från marken och tak besiktigas från marken eller från uppställd, säkrad och godkänd stege mot takfot eller i de fall det är möjligt på ett säkert sätt från takstege. Besiktningen är huvudsakligen en okulär besiktning där byggnadens skick och funktion kontrolleras. Med okulär besiktning menas det man kan se och känna utan ingrepp i byggnaden.

Fuktindikering

Förutom den okulära besiktningen utför besiktningsteknikern fuktindikering på något eller några ställen i våtrummen för i möjligaste mån upptäcka vattenskador. I besiktningsprotokollet framgår det vilket utslag fuktindikatorn visar. Ibland är det inte möjligt att göra en fuktindikering som visar ett relevant resultat. I sådana fall framgår detta i besiktningsprotokollet. Det är viktigt att veta att en fuktindikering inte är jämförbar med en mer ingående fuktmätning.

Kontroll av konstruktion

Besiktningen innehåller också en kontroll av konstruktion i syfte att upptäcka fukt- och luktrelaterade skador. Kontroll av konstruktion kan innebära att provhål behöver utföras.

Kontroll av konstruktion görs på följande ställen där delar av stommen kan vara i kontakt med grundläggningen: I byggnader med platta på mark, källare eller suterrängvåning görs normalt minst två kontroller per markplan. Denna kontroll utförs förutsatt att det finns uppreglade eller flytande golv och vid upp- eller utreglade väggar i anslutning till grundkonstruktionen.

68981060

Försäkringsbesiktning Plus

Har byggnaden platta på mark utan uppreglade eller flytande golv görs normalt minst två kontroller av väggsyllarna. 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

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

Bedömning av installationer

I besiktningsprotokollet noterar besiktningsteknikern för en lekman uppenbara okulära brister/skador i invändiga installationer för ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, murstock och eldstäder. I kök och våtrum görs också stickprovsmässig indikation av skyddsjord. Några andra undersökningar än stickprovsmässig indikationskontroll av skyddsjord i kök och våtrum görs ej, dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet tekniker med särskild behörighet för respektive installation. För en mer omfattande undersökning av installationerna rekommenderar vi att kontakt tas med sakkunnig på respektive område. Bedömningarna och rekommendationerna kan också grunda sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel.

Bedömning av altaner, uterum och trappor

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

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.

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. Andra markanläggningar så som murar och stenläggningar 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. Observera att krav på ersättning för Dolt fel avseende installationer märkta omfattas av Dolda Fel-Försäkringen.

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 bereder Anticimex besiktningstekniker tillträde för undersökning av alla utrymmen i byggnaden och upplyser om var dörrar och inspektionsluckor är belägna. 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

Ersättning för Försäkringsbesiktningen ingår i 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. Om en kompletterande besiktning eller en ombesiktning ut förs efter beställning av kund kommer även sådan besiktning faktureras separat efter då gällande prislista.

68981060

Försäkringsbesiktning Plus

Ansvar

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

Om Dolda Fel-försäkring inte tecknas och försäljning inte fullföljs ansvarar Anticimex för innehållet i besiktningsprotokollet i enlighet med villkor som levereras separat i samband med fakturering av uppdraget, och under förutsättning att besiktningsuppdraget betalats. För villkor se även www.anticimex.se "Anticimex Överlåtelsebesiktning Nivå 2".

Reklamationer

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

Besiktningsprotokoll och tecknande av försäkring

För att kunna teckna försäkringen får protokollet vid köpekontraktets undertecknande inte vara äldre än 12 månader. Efter 12 månader krävs att en ombesiktning utförs. Ombesiktningen beställs hos lokalt Anticimexkontor och faktureras separat.

Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

I samband med uppdraget behandlar Anticimex personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar främst in uppgifterna från din mäklare i samband med köp eller försäljning av fastighet, lägenhet eller byggnad. Vi kan också komma att samla in uppgifter direkt från dig.

De uppgifter vi behandlar är namn-, adress- och kontaktuppgifter, personnummer och i vissa fall även uppgifter om vissa ekonomiska förhållanden, t.ex. om en kreditupplysning behöver tas. Om uppdraget beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra uppdraget. Vi samlar även in och behandlar uppgifter om fastigheter, byggnader, verksamheter och andra serviceobjekt.

Ändamålet med vår behandling är att vi ska kunna teckna, fullgöra och administrera avtal i syfte att tillhandahålla våra tjänster till dig. Dina personuppgifter används främst för att boka, genomföra och protokollföra uppdraget. Den rättsliga grunden för behandlingen är att fullgöra avtalet med dig. Dina uppgifter kan även behandlas för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser samt statistik, med grund i Anticimex berättigade intresse.

Uppgifterna vi samlar in är avsedda att i första hand användas av bolag inom Anticimex-gruppen, men personuppgifter kan komma att lämnas ut till andra företag, föreningar och organisationer som Anticimex-gruppen samarbetar med, exempelvis ditt försäkringsbolag, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag. I det fall uppdraget är kopplat till en överlåtelseförsäkring kan besiktningsprotokollet delas med både köparen och säljaren i affären, samt med presumtiva köpare. Dina personuppgifter sparas hos oss i 10 år, eller, om uppdraget kopplas till en försäkring, 10 år efter försäkringens upphörande.

Mer information om hur vi behandlar dina personuppgifter, dina rättigheter enligt dataskyddsförordningen och hur du utövar dem finner du på anticimex.se/integritetspolicy. Om du önskar kontakta oss med anledning av vår hantering av dina personuppgifter, ställa frågor eller lämna klagomål är du välkommen att kontakta oss på gdpr@anticimex.se, ringa till vår kundtjänst eller använda någon av de andra kontaktvägarna listade i vår integritetspolicy. Om du anser att vi behandlat dina uppgifter i strid med dataskyddsförordningen har du även rätt att inge klagomål till Integritetsskyddsmyndigheten (IMY).

Försäkringsbesiktning Plus

Här ger vi dig våra rekommendationer avseende tekniska livslängder för det vanliga konstruktioner, material och installationer/ produkter.

Konstruktioner och material i ett hus har alla olika förväntade tekniska livslängder. Den tekniska livslängden beräknas utifrån ett normalt underhåll, men kan påverkas av många faktorer såsom val av material, utformning, miljö, geografisk zon och andra externa faktorer.

Invändigt

Installationer

Värmepump.....	15
Luft/luft värmepump.....	10
Varmvattenberedare.....	15
och expansionskärl	
Varm- och kallvatten.....	50
ledning (stambyte)	
Elcentral och kablar etc.....	45
Golvvärme, el.....	20
Golvvärme, vatten.....	30

Avloppsledningar.....	25
äldre plast (pvc).	
Före mitten 70-tal	
Avloppsledningar.....	40
modernare plast (pvc). Efter	
mitten 70-tal	
Avloppsledningar, gjutjärn.....	50
Värmeledningar, stål	-
Anges ej, den tekniska livslängden	
påverkas av syre i vattnet	

Våtutrymmen

Plastmatta som ytskikt.....	25
Keramik, äldre.....	15
tätskikt före 1995	
Keramik, modernare.....	30
tätskikt efter 1995	
Våtrumstapet.....	15
Målning, väv.....	10

Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin.....	10
tvättmaskin, spis etc.	

Tips!

Det bästa sättet att uppnå och förhoppningsvis förlänga den tekniska livslängden är att regelbundet underhålla ditt hus genom exempelvis kontroller, rengöring, service, målning och mindre reparationer.

Utvändigt

Tak

Papp, fuktisolering tjära på.....	20
läglutande takkonstruktion	
Gummiduk på läglutande.....	30
takkonstruktion	
Underlagspapp under.....	30
takpannor	
Tegel och betongpannor.....	40
Hängrännor och stuprör.....	25
Enklare plåttak monterade.....	20
med skruv, spik el klipp	

Korrugerad takplåt med.....	35
underlagspapp	
Band/skivtäckt plåt.....	40
Plåtdetaljer t.ex. runt skor-	35
sten, rännor, ventilation etc.	
Asbestcementskivor/eter-	35
nitskivor (riskavfall)	
Skorsten, murad.....	40
Skorsten, plåt/stål.....	25

Fasad

Träpanel.....	40
Plåt.....	40
Tegel.....	50
Puts.....	30
Asbestplattor.....	40

Fönster / Dörrar

Trä.....	40
Plast.....	25
Aluminium.....	50
Isolerglasfönster.....	25
(isolerglaskassett)	

Dränering källaryttervägg

Äldre utvändigt.....	20
fuktskydd typ asfalts-	
strykning	
Modernare fuktskydd.....	30
och vertikal fuktisolering	
Dräneringsledning och.....	30
dagvattenledning	

Har du frågor?

Hör av dig till oss om du har frågor eller vill veta mer om Anticimex och våra tjänster.

Krypgrund

Mer än varannan krypgrund drabbas tyvärr av fuktskador

Krypgrunden tillhör den del av ett hus som oftast drabbas av problem med fukt och mögel. Kostnaden för att komma till rätta med problemen kan bli hög och vanliga villa-försäkringar täcker sällan utgifterna. Att ha koll på sin krypgrund är därför en bra investering.

Före 1940 och 50-talet byggdes i första hand hus med torpargrunder. På den tiden eldade man året runt och murstocken värmden upp luften i grunden. Ofta var golvisoleringen bristfällig, vilket även bidrog till att värme från bostaden läckte ner till grunden. Detta innebar att torpargrunden höll en jämn temperatur året runt, vilket inte skapade fuktproblem.

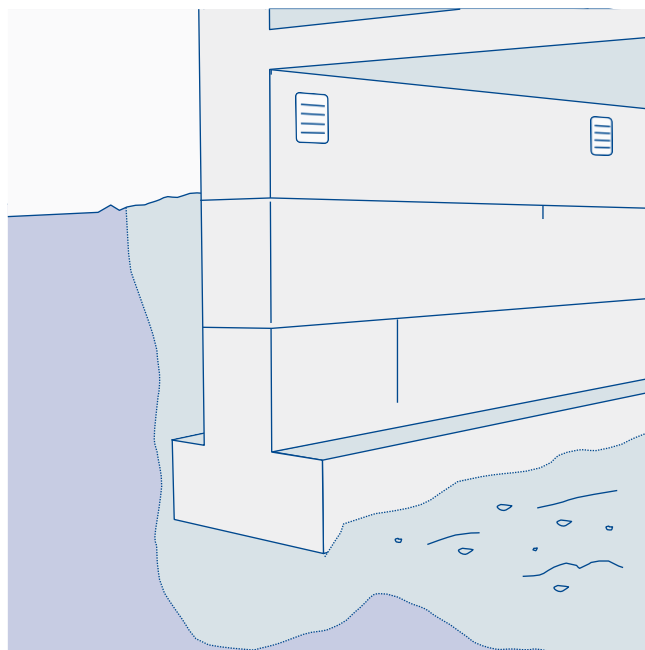
Därefter byggdes mestadels andra typer av grunder, men på 1970-talet började man åter bygga torpargrunder, som numera kallas uteluftsventilerade krypgrunder.

I dag värmer vi upp våra hus på andra sätt och har välisolerade golvbjälklag, vilket kan orsaka fuktskador i krypgrunden.

Fukt och mögel uppstår på grund av kondensation

Problemet med uteluftsventilerade krypgrunder är att de på vintern endast får ett litet värmetillskott. Det medför att de förblir kalla även under en stor del av sommarhalvåret. På sommaren ventileras dock varm uteluft in som kyls ned i grundens kalla miljö. Högre luftfuktighet uppstår och, i värsta fall, kondens.

I denna fuktiga miljö finns risk att mikroorganismer, till exempel mögel, bakterier och röta, utvecklas. Tillförs ytterligare fukt till krypgrunden, exempelvis via vattensom läcker in eller fukt som avges från mark och grundmurar, ökar risken för mikrobiell påväxt (mögel, bakterier och röta). Detta kan dessutom orsaka en obehaglig lukt som kan spridas till boendemiljön.



När varm luft ventileras in i en kall krypgrund, kyls luften ned och kondensation uppstår. Det kan i sin tur leda till fukt- och mögelskador.

En avfuktare håller luftfuktigheten låg

Bland de vanligaste och säkraste åtgärderna för fuktiga krypgrunder är att förse dem med en fast monterad avfuktare som sänker fuktigheten i grunden, och fungerar även i låga temperaturer, en så kallad sorptionsavfuktare. I samband med installationen bör marken i krypgrunden täckas med ett avdunstningsskydd, till exempel kraftig plastfolie, och eventuella ventiler i grundmurarna sätts igen.

Tips

För mer information om fuktproblem i krypgrunden, kontakta oss på 075-245 10 00.