

Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Huset är byggt under 1800-talet, osäkert när och sedan utbyggt ca 1970. Inga större renoveringar är utförda under de senaste åren förutom att några fönster är bytta 2014 och att bergvärme har installerats 2011.

Huset är grundlagt med källare/soutterängkällare och flytande/uppreglade golvkonstruktioner finns och även utreglade väggar förekommer. Dessa är kända riskkonstruktioner då golv- och väggkonstruktionerna ofta drabbas av fuktskador på grund av naturlig markfukt. Vid dagens kontroll uppmättes förhöjda värden och en avvikande lukt noterades. Vi rekommenderar kontakt med utredningstekniker för en fördjupad undersökning för att ta reda på orsak, omfattning och få de rätta åtgärdsförslagen.

Badrummen i huset är äldre och en del brister noterades. Observera att ingen tillförlitlig fuktindikering kunde genomföras på grund av att utrymmena ej har nyttjats under de senaste månaderna.

På vinden noterades missfärgningar/mikrobiell påväxt och även otätheter/ljusinsläpp kring murstocken förekommer. Vi rekommenderar kontakt med utredningstekniker för kontroll och åtgärdsförslag.

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. Kontakta kundtjänst på 0911-278920 för att boka tid för genomgång.

Försäkringsbesiktning

Besiktningens graderingar



Inget att notera

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



Mindre brister

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



Risk för skador

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



Fördjupad undersökning rekommenderas

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



Förslag på åtgärder

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



Obesiktigad byggnadsdel

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

Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1800-talet	Fönster: 3- glas isolerfönster, 2+1 glasfönster och 2- glasfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: Ca 1970	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan med källare	Värmsystem: Bergvärmepump med vattenburna radiatorer
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, plåt	Grundkonstruktion: Källare/souterrängkällare och torpargrund Konstruktion golv i garderob i sovrum 5: Betong-sand-cellplast-spånskiva (syll/reglar kunde ej ses från provhål).
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Kallgarage finns i garage/förrådslänga men har ej ingått i dagens uppdrag.

Övrigt:

Övriga byggnader har ej ingått i dagens uppdrag.

Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Muntliga upplysningar lämnade av ombud för säljare

1980-83 Större renovering av huset genomfördes.
2011 Bergvärme monterades, utfört av entreprenör.
ca 2013-14 Fasadpanel målades.
2014 Några fönster byttes.
2014 Stuprör och hängrännor har bytts på ett ställe.

Skador som uppstått i huset

-Stock förekommer regelbundet i avlopp.
Avlopp har filmats och stocken beror på skarp vinkel i avloppsröret.
Ej åtgärdat.

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

Utvändigt / Markförhållanden

Snötäckta ytor.

Utvändigt / Sockel



Flertalet sprickor förekommer i sockel.

Vi rekommenderar kontakt med murare/byggare för kontroll och eventuell åtgärd.



67402665

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Torpargrund/Krypgrund



Torpargrunden har ej besiktigats då lucka till utrymmet saknas.

-Ventiler finns ej.

Torpargrunder med bjälklag av organiskt material har ofta fuktskador, som kan resultera i mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) och i värsta fall rötskador. Torpargrunden har inte kunnat besiktigas eftersom det inte finns någon inspektionslucka in till krypgrunden.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när en inspektionslucka installerats om utrymmet är kryppbart. Om grunden inte är kryppbar rekommenderas en fördjupad undersökning för att ta reda på om skador finns.

Utvändigt / Fasad



-Rötskador finns i fasadpanel.
-Otätheter noterades i fasadpanel.

Risk finns att bakomliggande konstruktioner skadas.

För att undvika följskador kan rötskadad träpanel bytas ut.



Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fönster



Rötskador, större färgsläpp och otätheter förekommer på äldre fönster.

Rötskadorna kan bero på olika saker, exempelvis bristfälligt underhåll, bakfall på fönsterbleck, målning, skruvar och beslag etc.

Vi rekommenderar kontakt med fönstermontör/byggare för kontroll och åtgärd.



Äldre isolerglas förekommer.

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



Äldre 3-glasfönster är i behov av målning/underhåll.

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Balkong



Brister noterades på balkongen, bland annat:

- Större sprickor förekommer på pelare.
- Rötskador och färgsläpp noterades på balkongens träkonstruktioner.

Vi rekommenderar kontakt med byggare för kontroll och eventuell åtgärd.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Frostsprängning förekommer i stuprör.



Utvändigt / Tak



Snötäckta ytor på tak, mark, sockel, hängrännor och delar av fasad och stuprör.

Även yttertaket på entrébron var snötäckt.

Eftersom stora delar av den utvändiga besiktningen inte kunnat utföras på grund av snötäckta ytor rekommenderas en kompletterande besiktning när dessa delar är fria från snö.

Försäkringsbesiktning



Underspikning och hängbrädor är i behov av målning/underhåll.

För att öka livslängden rekommenderas målning och underhåll.



Utvändigt / Vind



- Mikrobiell påväxt/missfärgningar finns på underlagstaket.
- Frost förekommer på underlagstak vid takfot och även på gavel.
- Otätheter/ljusinsläpp kring murstock.

Den upptäckta mikrobiella påväxten på underlagstaket kan vara ett tecken på att vinden tillförs fukt inifrån bostaden och/eller uteluften.

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



Försäkringsbesiktning



Entréplan / Allmänt hela huset



Vid kontroll av golvkonstruktion uppmättes fuktvärden över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och mikrobiell lukt upplevdes. 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 %.

Provhål i golv i garderob i sovrum 5 uppmättes den relativa fuktigheten till 96% vid 5 grader. Missfärgningar/påväxt noterades på träpanel (vägg) via provhål.

- Avvikande lukt känns vid inträde till huset.
- Avvikande lukt noterades från springa i golv vid garderoben.
- Missfärgningar noterades på vägghpanel i sovrum 5, främst kring genomföringar för radiator.
- Missfärgningar/fuktfläckar på träpanel i matkällaren och förhöjda fuktvärden uppmättes.
- Avvikande lukt kändes under plastmattan i matkällaren.
- Missfärgningar/fuktfläckar noterades på spånskivor i garderoben i sovrum 5.
- Putssläpp förekommer på källarväggar.
- Dränering är äldre.

Flytande/uppreglade golv förekommer i tvättstugan och dusch/bastu.

Grundläggningen består av en betongplatta på mark utan underliggande isolering och med en flytande golvspånskiva på en cellplastisolering. Denna konstruktion får ofta skador på grund av naturlig fuktvandring.

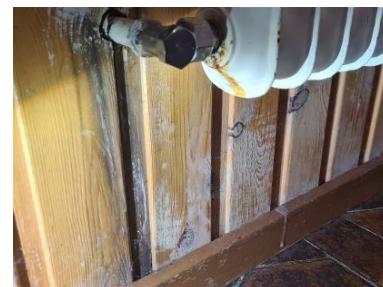
Även källargrundmurar med påreglade ytterväggar förekommer. Denna konstruktion får ofta skador på grund av naturlig fuktvandring.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning. Det är viktigt att tänka på att denna rekommendation om fördjupad undersökning gäller hela huset.



Gjutjärnsstammar finns i äldre del i huset.

Risk finns att äldre gjutjärnsstammar rostar sönder och orsakar fuktskador.



Försäkringsbesiktning



Missfärgningar/färgsläpp noterades på insida fönster. Troligtvis på grund av att kondens förekommit på insida fönster.

Detta tyder på att bostadens allmänventilation är bristfällig. Observera att besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget.

Kontakt med ventilationstekniker rekommenderas för kontroll.



- Ojämna golv i huset.
- Slitage förekommer på väggar, golv och tak.
- Tilluftsdon finns ej.
- Innertaksskivor har glidit isär på flertalet ställen.
- Färgsläpp på insida och mellan fönsterrutor.
- Rörelsesprickor förekommer.
- Golvknarr noterades i huset.



- Jordfelsbrytare finns ej.
- Säkringar saknar skyddsglas på nästan alla säkringar.

Det finns inget krav att hus byggda före år 2000 ska ha jordfelsbrytare. Jordfelsbrytaren minskar dock risken för personskador och brand orsakade av elanläggningen.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.



Entréplan / Hall



Större rörelsespricka förekommer på vägg.



Försäkringsbesiktning



Entréplan / Trappa upp



Liten del av räcke högst upp är något lös.



Entréplan / Trappa ner



Trappa knarrar.

Övre plan / Passage



Väldigt ojämna/lutande golv.



Försäkringsbesiktning

Övre plan / Sovrum 1



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.

Övre plan / Badrum



- Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.
- Delreovering av vägg i duschzon.
- Otät rörgenomföring i vägg från toalettstol.
- Äldre golvbrunn och golvmattan sticker ut under klämring.
- Otäthet i väggbeklädnad mellan väggmatta som är pålagd i duschzon och äldre väggmatta.
- Svackor och plan golvlutning förekommer.
- Duschblandare har släppt något från vägg, så otätheter förekommer.
- Rörgenomföringar finns i golv.
- Skada finns i golvmatta.
- Färgsläpp förekommer på träkonstruktioner runt fönster.

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.



Försäkringsbesiktning



Fuktfläck noterades i tak kring ventilationsdon, torrt vid kontroll.



Ingen tillförlitlig fuktindikering kunde genomföras pga att utrymmet ej nyttjats under senaste månaderna.

Övre plan / Sovrum 3



Inget att notera.

Övre plan / Klädkammare/skrubb



Fogsikum vid golvlister.



Försäkringsbesiktning

Övre plan / Vardagsrum



Glipa mellan väggskiva och murstock.



Övre plan / Toalett



Utrymmet 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.



Ingen ventilation finns i utrymmet.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Försäkringsbesiktning

Övre plan / Kök



- Plastmatta finns i diskbänkskåp men är ej uppvik mot sidor/bakkant och är otät kring genomföringar.
- Fuktskydd finns ej under diskmaskin, endast plastmatta med uppvik.
- Fuktskydd finns ej under kyl/frys.
- Avloppsslang till diskmaskin är ej fastförankrad.

Utän 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 på korrekt sätt och förankra avloppsslang,



Avstängning till diskmaskin finns ej ovan diskbänk.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Övre plan / Sovrum 4



Kraftigt golvknarr.

Souterrängplan / Passage



Limmad plastmatta finns på betongplattan.

På grund av naturlig fuktpåverkan från mark riskerar plastmattan att släppa från underlaget. Mattan och limmet kan också avge en kemisk lukt som sprids till boendemiljön.

Souterrängplan / Passage/Korridor



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Souterrängplan / Tvättstuga



- Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.
- Äldre golvbrunn och golvattan sticker ut under klämring.
- Rörgenomföringar finns i golv.
- Otät skarv golvbeklädnad.

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.



- Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Souterrängplan / Matkällare



- Missfärgningar/fuktfläckar på träpanel, förhöjda fuktvärden uppmättes.
- Avvikande lukt känns under plastmatta på marken.
- Organiskt material mot mark i utrymmet.

Se mer info på allmänt hela huset.



Souterrängplan / Dusch/bastu



- Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.
- Äldre golvbrunnar, 2 stycken.
- Klämring är lös i golvbrunn i duschzon.
- Rensplugg saknas i golvbrunn i bastun.
- Bristfällig golvlutning.
- Skada i väggbeklädnad vid blandare.
- Spikar som vandrat syns bakom plastmatta på vägg.
- Golvattan sticker ut under klämring i bastun.

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.



67402665

Försäkringsbesiktning



- Ventilationsdon finns endast i bastun, ej i duschutrymmet.
- Dörrhandtag är löst.



Ingen tillförlitlig fuktindikering kunde genomföras på grund av att utrymmet inte nyttjats under de senaste månaderna.

Souterrängplan / Rum före pannrum



- Bristfälligt förankrade rörledningar.
- Risk finns för rörbrott vilket kan orsaka fuktskador.



- Äldre gjutjärnsbrunn i utrymmet.
- Färgsläpp förekommer på betonggolv.

Försäkringsbesiktning

Souterrängplan / Pannrum/Teknikrum



- Äldre gjutjärnsbrunn.
- Spillrör leds ej till golvbrunn.
- Mycket lösöre i utrymmet.



Souterrängplan / Förråd



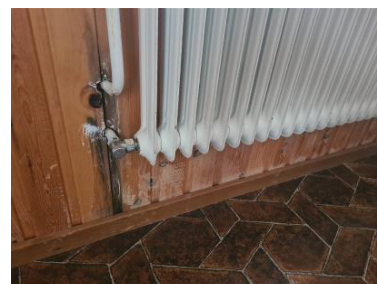
- Putssläpp noterades på vägg.

Souterrängplan / Sovrum 5

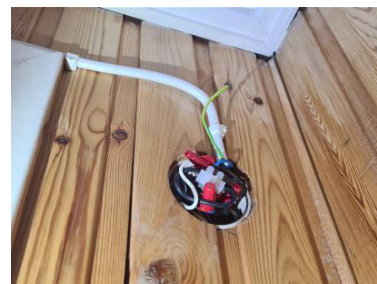


- Missfärgning på vägg kring rörgenomföringar för radiator.

Se mer info på allmänt hela huset.



- Eldoslock saknas på vägg och lös elkabel förekommer.



Försäkringsbesiktning

Med vänliga hälsningar
Anticimex


Besiktningsteknikers underskrift

Amanda Fagerlönn
Namnförtydligande

Piteå
Kontor

2023-01-30
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 källaryttvägg 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/Anlöpfung	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 golvskivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.
Fuktkvot (FK)	Fuktkvoten beskriver fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% Fk finns det risk för mikrobiell tillväxt.
Kryppgrund	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).
Läkt (strö- och bärläkt)	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
Lättbetong	Ett byggnadsmaterial i forma av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringssegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.
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	Hylade 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 kryppbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)

67402665

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 källaryttvägg.
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. Besiktningssuppletet är slutfört när besiktningsprotokollet har skickats till uppdragsgivaren.

Upplýsningar

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 upplýsningar om byggnaden så antecknas dessa i besiktningsprotokollet.

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplýsningar.

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 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 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 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. Läs mer på anticimex.se/personuppgifter. Om du har synpunkter på vår personuppgiftsbehandling kan du kontakta oss eller inge klagomål till Datainspektionen.