

Besiktningssprotokoll

Försäkringsbesiktning för Anticimex Säljarsförsäkrat



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Bergsmannen 16	
Fastighetsägare: Jaana Kaarina Rahkonen	
Fastighetsadress: Kapellvägen 5	
Postnummer: 980 20	Ort: Svappavaara

Uppdragsgivare

Namn: Jaana Kaarina Rahkonen	
Adress: Kapellvägen 5	
Postnummer: 98261	Ort: Svappavaara

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2024-04-10	Protokollnummer: 68198652
Temperatur: 1 °C	Väderlek: Regn
Tekniker: Amanda Fagerlönn	
E-post: amanda.fagerlonn@Anticimex.se	
Kontor: Piteå	
Närvarande: Jaana Kaarina Rahkonen, husägare	

Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Huset är byggt 1965 och är i normalt skick för sin ålder. Nuvarande husägare har bott i huset sedan ca 1980.

Badrummet på entréplan är äldre. Utrymmet nyttjas i dagsläget med duschkabin vilket jag rekommenderar att man fortsätter göra tills en framtida renovering genomförs.

Huset är grundlagt med souterrängkällare och utreglade väggkonstruktioner finns i källaren. Detta är en känd riskkonstruktion som ofta drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Vid dagens kontroll uppmättes inga förhöjda fuktvärden, dock kändes avvikande lukt från provhål i förråd 1 och missfärgningar/mikrobiell påväxt förekommer på vägg i förråd 2. Jag rekommenderar kontakt med utredningstekniker för att ta reda på orsak, omfattning och få de rätta åtgärdsförslagen.

Flertalet brister noterades i garaget så som fuktfläckar på väggar och tak. Förhöjda fuktvärden uppmättes. Jag rekommenderar kontakt med byggare för att ta reda på orsak, omfattning och få de rätta åtgärdsförslagen.

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 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 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 krypprunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.

Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1965	Fönster: -3- glas isolerfönster -Enstaka 2-glas kopplade fönster i källaren.
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan med souterrängkällare	Värmesystem: -Luft/vattenvärmepump -Kamin -Elgolvvärme i del av dusch/bastu -Vattenburen golvvärme i relax
Taktyp, takbeläggning: Låglutande tak, papp Konstruktion ej kontrollerad.	Grundkonstruktion: Souterrängkällare Konstruktioner golv: Allrum: Betong-plastmatta-reglar-mellanliggande isolering-dubbla spånskivor-plastmatta-foam-ytskikt. Syll kunde ej ses från provhål. Relax: Betong-vattenburen golvvärme-klinkers. Dusch/bastu: Betong-delvis elgolvvärme-klinkers. Passage och sovrum 4: Betong-plastmatta. Förråd 1, pannrum, tvättstuga, förråd 2 och vedförråd: Betonggolv. Matkällare: Grus-/jordgolv.
Stomme, material: Betong/trä Konstruktioner väggar i souterrängkällare: Förråd 1: Betong-reglar-mellanliggande isolering-gipsskiva. Allrum, pannrum, bastu, förråd 2 och eventuellt vedförråd: Utreglade väggkonstruktioner.	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt

68198652

Försäkringsbesiktning

Dusch och relax: Betong-kakel.	
Fasad: Stående träpanel	Garage: -Kallgarage (vidbyggt via skärmtak/carport) -Låglutande papptak. -Fasadpanel av trä.

Övrigt:

Övriga eventuella byggnader har ej ingått i dagens uppdrag.

Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Muntliga upplysningar lämnade av husägares svärson via telefon.

Ca 2000 Fönster byttes (enstaka äldre fönster kvar i källaren).

Ca 2009 Tilläggsisolerat vind.

2015 Kök renoverades.

2017 Luft-/vattenvärmepump monterades.

2017 Kamin installerades.

2019 Fasadpanel målades.

ca 2020 Carport

2022-2023 Dusch/bastu och relax i källaren renoverades.

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

Utvändigt / Markförhållanden



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

-Ved står travad mot delar av fasad.

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.

Utvändigt / Sockel

Snötäckta ytor.

Utvändigt / Fasad



Kondensvatten från värmepumpens utedel leds inte bort från hus- och garagegrunden.

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.



Försäkringsbesiktning



Torrspäckor förekommer i fasadpanel och träkonstruktioner.



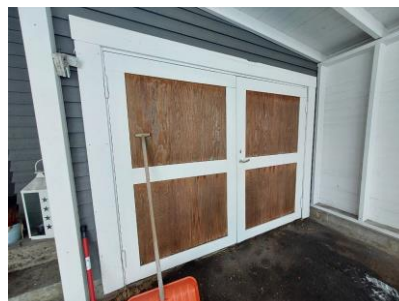
Foderbrädor i behov av målning/underhåll.



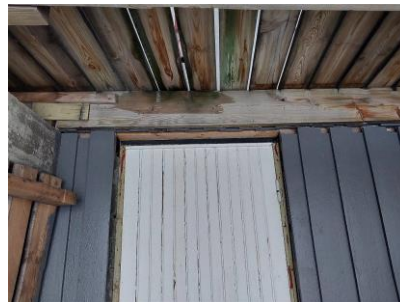
Utvändigt / Dörrar



-Dörrar i behov av målning/underhåll.
-Otätheter förekommer kring dörr till vedförråd.



Försäkringsbesiktning



Utvändigt / Fönster



- Vatten rinner mellan hängränna och hängbräda. Rinner efter fasad och fönster.
- Otätheter noterades kring fönster.
- Överbleck finns ej.

Risk finns att vatten rinner in i otätheter och orsakar fuktrelaterade skador.



Äldre fönster i behov av större underhåll.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Altan/Balkong



- Otätheter kring genomföring i altantak.
- Vatten rinner efter fasad mot dörr till vedförråd.

Risk finns för fuktskador i omkringliggande konstruktioner.



- Altan upplevs något ojämn.
- Mindre målningsbehov förekommer.
- Enklare trappa, ledstång finns ej.



Försäkringsbesiktning



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Hängränna läcker vid gavelbeslag.

Detta innebär ökad risk för fuktskador på fasad, sockel och i bakomliggande konstruktioner.



Utvändigt / Tak



-Yttertaket var snötäckt vid besiktningen.

-Även altan-/balkongtak var snötäckt.

Då yttertaket var snötäckt vid besiktningstillfället kunde inte besiktning av taket genomföras.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när taket är fritt från snö.

Utvändigt / Vind



Vindsutrymmet kunde inte besiktas då säker transportväg till luckan saknas vid besiktningstillfället.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när säker transportväg installerats.

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Garage/carport utvändigt



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

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.



-Vatten droppar i carportens anslutning mot husvägg. Rinner efter fasad, fönster och ytterdörr.
-Större isbildning på och framför entrébrotrappa.

Vi rekommenderar kontakt med byggare för kontroll och åtgärd.



-Fönster i behov av större underhåll/byte.
-Otätheter förekommer, fuktfäckar finns invändigt kring fönster, se info på invändigt garage.



68198652

Försäkringsbesiktning



Vatten från stuprör leds ej bort från garaget.

För att minska fuktbelastningen på garaget rekommenderas det att vatten leds bort.



Utvändigt / Garage invändigt

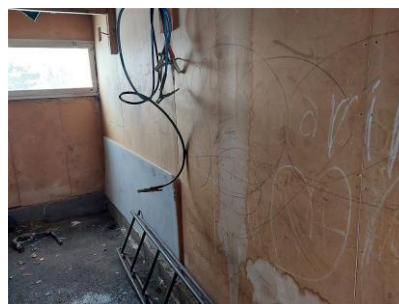


Brister noterades i utrymmet, bland annat:

- Fuktfläckar förekommer på väggar och tak. Förhöjda fuktvärden uppmättes. Fuktkvoten i vägg uppmättes till 28%.
- Fuktfläckar finns kring fönster.
- Asfalt har rasat in i hörn.

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 %.

Vi rekommenderar kontakt med byggare för att ta reda på orsak, omfattning och få de rätta åtgärdsförslagen.



68198652

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Allmänt hela huset

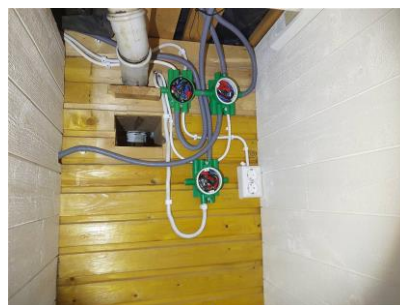


- Jordfelsbrytare saknas och elgolvvärme finns monterad.
- Blandade eluttag (ojordade och jordade) förekommer i samma rum i huset, bland annat i sovrum 4 i källaren.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.



- Golvknarr och ojämna golv förekommer.
- Slitage förekommer på ytskikt.
- Täckbrickor finns ej på golv kring radiatorrör.
- Ellock saknas på flertalet ställen i huset.
- Tilluftsdon finns ej i boutrymmen.



Entréplan / Hall



Inget att notera.

Entréplan / Kök



- Fuktskydd saknas i diskbänksskåp och under kyl/frys.
- Fuktskydd saknas även under frysbox i passage.

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.



68198652

Försäkringsbesiktning



- Ej begränsad svängradie på blandare.
- Avloppsslang till diskmaskin är ej fastförankrad.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Entréplan / Vardagsrum/Allrum

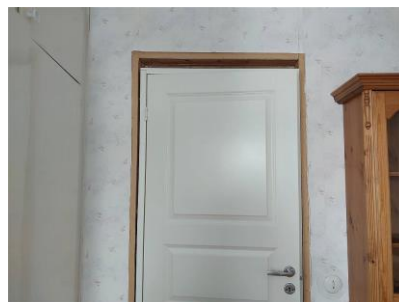


Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 1



- Mindre fuktfläckar finns i tak.
- Ej färdigställt kring dörr.



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Passage



Tak- och golvlister finns ej.

Entréplan / Sovrum 2



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 3



Inget att notera.

Entréplan / 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.



Plastpåse som tätning till avloppsrör.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Badrum



- Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.
- Äldre rostig gjutjärnsbrunn.
- Rör genomföringar finns i golv.
- Fönster finns i duschzon, skyddas med duschkabin.
- Rör genomföringar finns i vägg i duschzon, skyddas med duschkabin.

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.



- Mattsläpp förekommer på golv.
- Ojämheter noterades på golv.
- Anslutningsstos till avlopp är tejpad som tätning.



- Fuktindikering kunde inte genomföras på golv under duschkabin.

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Entréplan / Trappa



- Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Källarplan / Allmänt hela källaren



Vid kontroll av vägg- och golvkonstruktion uppmättes fuktvärden under kritisk nivå för mikrobiell tillväxt dock kunde mikrobiell lukt kännas.

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 vägg i förråd 1 uppmättes den relativa fuktigheten till 54% vid 11 grader.

- Avvikande lukt känns från provhål.

- Provhål i golv i allrum uppmättes den relativa fuktigheten till 51% vid 14 grader.

- Syll kunde ej ses från provhål.

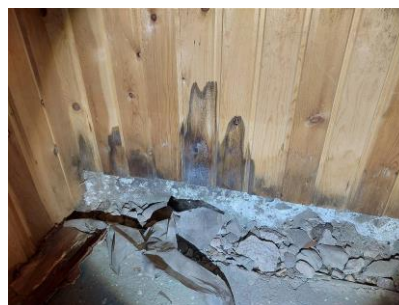
- Olje-/tjärliknande lukt från isolering.

- Missfärgningar förekommer på väggpanel i förråd 2.

- Utvändigt fuktskydd är äldre.

Källargrundmurar med påreglade isolerade ytterväggar och uppreglad isolerad golvkonstruktion. Dessa konstruktioner får ofta skador på grund av naturlig fuktvandring.

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



Limmade plastmattor 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.




Äldre gjutjärnsstammar och -brunnar finns.

Risk finns att dessa rostar sönder med fuktskador som möjlig följd.


Försäkringsbesiktning

Källarplan / Allrum

-  Dörr mot passage borttagen.




Källarplan / Passage

-  Enstaka säkringshuvar saknar skyddsglas.



Källarplan / Förråd 1

-  -Spricka förekommer i vägg.
- Missfärgningar förekommer på golvlister.



Försäkringsbesiktning



Källarplan / Pannrum



- Äldre rostig gjutjärnsbrunn.
- Spillrör leds ej till golvbrunn, endast till hink.

Källarplan / Tvättstuga



- Äldre rostig gjutjärnsbrunn.
- Färgsläpp förekommer på golv.
- Ej färdigställt kring dörröppning mot relax.

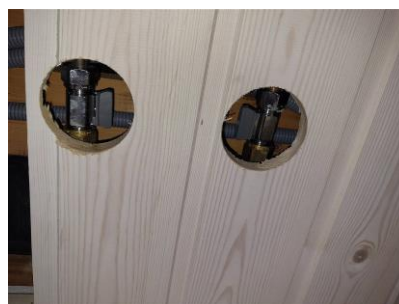


Källarplan / Relax



Kopplingar finns i innertak.

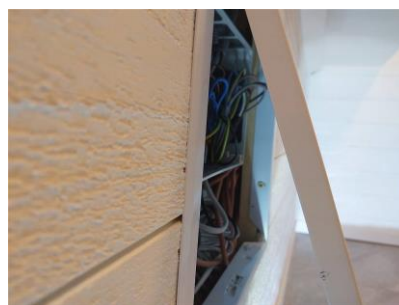
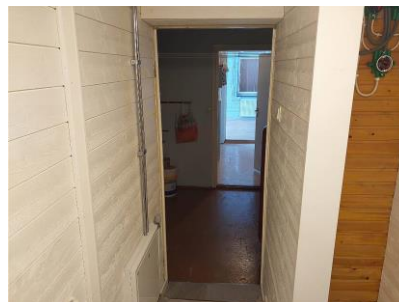
Risk finns för fuktskador i omkringliggande konstruktioner vid ett eventuellt läckage.



Försäkringsbesiktning



- Låg takhöjd just vid trappa upp till relax.
- Skydd över elkablar är lös bakom lucka.
- Stänkskydd finns ej i fördelningsskåp för golvvärme.



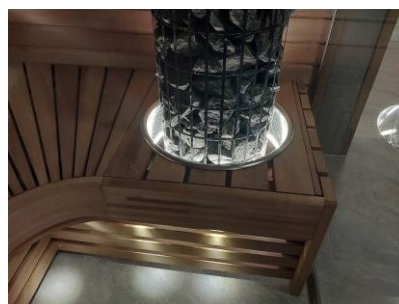
Källarplan / Dusch/Bastu



Golvbrunnen i bastun är inte besiktningsbar, pga ligger under bastuaggregat.

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

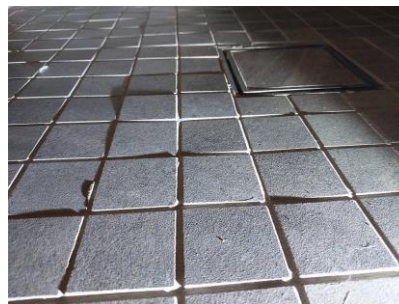
Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när golvbrunnen är tillgänglig och rengjord.



Försäkringsbesiktning



- Bomljud förekommer i klinkers.
- Något ojämna klinkerplattor i duschzon.

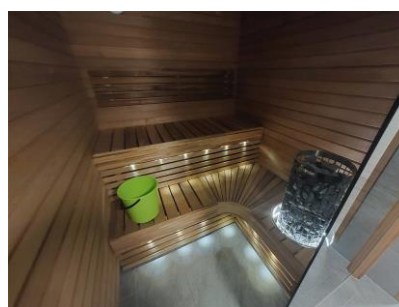


Frånluftsventilation saknas i utrymmet.

Frånluftsventilationens uppgift är att transportera bort bland annat emissioner, fukt, lukt och föroreningar från huset.

Vi rekommenderar att frånluftsventilation monteras, vid osäkerhet rekommenderas kontakt med ventilationsentreprenör.

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Förråd 2



Bristfälligt förankrade rörledningar.

Risk finns för rörbrott vilket kan leda till fuktrelaterade skador.



Missfärgningar och mikrobiell påväxt förekommer på träpanel på vägg.

Se mer info på allmänt hela källaren.



-Betongsula går ej ända mot vägg.
-Ojämn betongplatta och sprickor förekommer.



Källarplan / Matkällare



-Mikrobiell lukt i utrymmet.
-Fuktuppsug på organiskt material.



68198652

Försäkringsbesiktning

Källarplan / Vedförråd

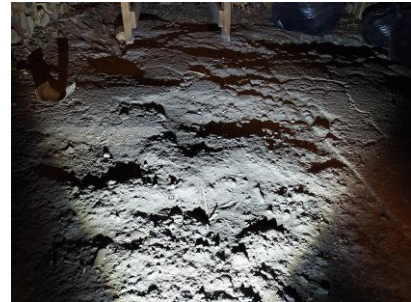


Utrymmet kunde ej kontrolleras pga ved från golv till tak.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när utrymmet är åtkomligt.



Grovgjuten ojämn betongsula.



Källarplan / Sovrum 4



Fönster finns ej.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Besiktningsteknikers underskrift

Amanda Fagerlönn
Namnförtydligande

Piteå
Kontor

2024-04-22
Datum

68198652

Försäkringsbesiktning

Vad man kan förvänta sig av ett hus

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

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

Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

Anlöpta/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 golvsikvor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.
Fuktkvot (FK)	Fuktkvoten beskriver fukt mängden 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	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 kryppbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)

68198652

Försäkringsbesiktning

Tryckimpregnering	Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.
Uppreglat golv	Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.
Utreglad vägg	Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttervägg.
Yttertakspanel/ underlagstak	Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.

Försäkringsbesiktning

Besiktningens omfattning

Syfte

Försäkringsbesiktningen har till syfte att avgöra om och till vilken omfattning en försäkring mot dolda fel kan tecknas i Anticimex Försäkringar AB. Besiktningen och protokollet är också en viktig del av beslutsunderlaget vid en fastighetsaffär och ger både säljaren och köparen en bild av byggnadens skick inför överlåtelsen. Besiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt utan är en del av undersökningsplikten.

Vem har rätt till besiktningsprotokollet

Besiktningsprotokollet upprättas av Anticimex Försäkringar AB.

Rätt till besiktningsprotokollet har också uppdragsgivaren. Om säljaren är uppdragsgivare har också köparen samma rätt till protokollet som säljaren, se vidare under Ansvar och Reklamationer.

När säljaren är uppdragsgivare rekommenderar Anticimex köparen att beställa en så kallad besiktning genomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktning genomgång 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.

Upplysningar

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

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar.

Besiktning

Om inte annat särskilt anges i uppdragsbekräftelsen så besiktigas fastighetens huvudbyggnad och i förekommande fall även garage/ carport. Besiktningsteknikern besiktigar tillgängliga utrymmen som kan nås genom anvisade dörrar, inspektionsluckor och liknande. Utvändiga ytor som fasader och tak besiktigas också. Fasader besiktigas från marken och tak besiktigas från marken eller från uppställd, säkrad och godkänd stege mot takfot eller i de fall det är möjligt på ett säkert sätt från takstege. Besiktningen är huvudsakligen en okulär besiktning där byggnadens skick och funktion kontrolleras. Med okulär besiktning menas det man kan se och känna utan ingrepp i byggnaden.

Fuktindikering

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

Kontroll av konstruktion

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

Kontroll av konstruktion görs på följande ställen där delar av stommen kan vara i kontakt med grundläggningen:

I byggnader med platta på mark, källare eller suterrängvåning görs normalt minst två kontroller per markplan. Denna kontroll utförs förutsatt att det finns uppreglade eller flytande golv och vid upp- eller utreglade väggar i anslutning till grundkonstruktionen.

Har byggnaden platta på mark utan uppreglade eller flytande golv görs normalt minst två kontroller av väggkonstruktionen och eventuella väggsyllar.

Försäkringsbesiktning

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

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

Gradering av upptäckta brister, risker och skador

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

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

Bedömning av installationer

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

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

Bedömning av altaner, uterum och trappor

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

Undantag och begränsningar

Anticimex besiktning omfattar inte

- Ingrepp, mätningar, provtryckning och liknande som inte anges under rubriken Besiktningens omfattning ovan.
- Radonmätning, kontroll av förekomst av asbest, kontroll av vattenkvalitet eller vattenkvantitet, kontroll av system för el*, värme*, vatten* 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 provhåltagning i byggnaden.
- Att fastighetsägaren lämnar uppgifter om tidigare skador eller om misstanke finns om fukt, röta, mögel, skadeinsekter eller vattenskadorna. Fastighetsägaren ska också upplysa om andra omständigheter som kan ha betydelse för besiktningen.
- Att fastighetsägaren upplyser om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.
- Att fastighetsägaren bereder Anticimex besiktningstekniker tillträde för undersökning av alla utrymmen i byggnaden.
- Att fastighetsägaren noggrant efterföljer eventuella instruktioner som meddelas av Anticimex, exempelvis avseende tillhandahållande av godkända stegar, borttagande av lösöre och andra förberedelser för att möjliggöra besiktningen.

Betalning för försäkringsbesiktning

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

Försäkringsbesiktning

Ansvar

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

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

Reklamationer

Vid missnöje med Anticimex utförande av uppdraget eller anmärkning mot Anticimex i övrigt så ska skriftlig reklamation göras snarast möjligt efter att felet upptäcktes eller borde ha upptäckts. Reklamation ska i alla händelser ske senast inom tre år från 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 där om 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.