

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Killeberg 5:15	
Fastighetsadress: Hallarydsvägen 15	
Postnummer: 283 76	Ort: Killeberg

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2020-06-12	Protokollnummer: 65508624
Temperatur: 21°C	Väderlek: Sol
Tekniker: Viktor Ståhl	
E-post: viktor.stahl@anticimex.se	
Kontor: Kristianstad	
Övriga närvarande: Fastighetsägare	



Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

På Hallarydsvägen finns detta hus som har underhålls- samt reparationsbehov

Vad kan ni förvänta er av äldre hus?

Hus kräver kontinuerligt underhåll, då alla byggnadsdelar utsätts för dagligt slitage.

De flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador.

Huset har ett nyrenoverat badrum samt nya ytskikt i tvättstugan. Dock har huset en del renoveringsbehov t.ex. att taken är äldre och att krypgrunden är i behov av att få ett torrare klimat.

Ser man detta protokoll som en del av en åtgärdslista och efter man har utfört åtgärderna kommer det att upplevas som ett bra hus.

Mer om noteringarna som finns för huset kan ni läsa vidare om i protokollet.

Har ni frågor angående protokollet är ni välkomna att skicka mail till mig, viktor.stahl@anticimex.se eller ringer ni Anticimex kundservice för att boka in ett telefonmöte, 044-790 6420.

Med vänliga hälsningar

Viktor Ståhl

Anticimex

65508624



Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

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.

65508624



Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus



Byggnadsbeskrivning Hallarydsvägen 15

Byggnadsår: 1930	Fönster: 2 glas kopplade fönster och 2 glas isolerrutor
Ombyggnad/Tillbyggnad: Tillbyggnaden byggdes troligtvis på 70-talet	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1 ½- plan med delvis källare och tillbyggnaden är 1-planshus med källare	Värmesystem: Luft/luft-värmepump och 2st pelletskaminer
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, med råspont, underlagspapp, läkt och betongpannor. Tillbyggnaden har låglutande tak med takpapp.	Grundkonstruktion: Källare och krypgrund
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Träpanel och tegel	Garage: Ett enklare fristående garage med betongplatta på mark, trästomme med asfaltsboard och träläkt som fasad och garaget har sadeltak.

Övrigt:

65508624

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastighetsägaren har ägt huset i ca 7 år och lämnade följande uppgifter om huset:

- På 70-talet byggdes huset till
- Föregående ägare har monterat nya fönster dock är det osäkert när.
- För ca 6-7 år sedan byttes det dränerande materialet mot grunden där det finns källare. Inget fuktskydd monterades då det var svårt att få skyddet tätt mot grunden pga. att den består av natursten (ojämn).
- För ca 5 år sedan installerades en luft/luft-värmepump
- Mellan 3-4 år sedan byggdes altandäcket på fram och baksidan
- För 3 år sedan renoverades badrummet på entréplan, renoveringen utfördes av fackman och inget kvalitetsdokument finns för utförandet.
- För 2 år sedan renoverades tvättstugan i egen regi genom att måla ytskikten samt ny inredning.
- Ca 2 år sedan renoverades sovrummet på entréplan genom att ta bort bjälklaget och gräva ut kryppgrunden så att den blev tillgänglig och därefter monterades ett nytt bjälklag.
- Ca 1 år sedan byttes avloppsröret ut till fastighetsgränsen. Observera omfattningen av besiktningen som går att läsa om längre bak i protokollet.
- 2020 renoverades köket på entréplan

Gillestugan nere i källaren renoverades genom att montera metallskenor på ytterväggarna och därefter ny gips. På betonggolvet monterades det luftspaltbildande plast (typ platonmatta) spånskiva och golvbeläggning.

Eldstäder: Sotade och godkända att använda.

El: Elen i badrum, källare samt sovrummet är utbytt samt finns det nya centraler med jordfelsbrytare. Detta utfördes av fackman.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

65508624



Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

Utvändigt / Sockel



Vattenutkastaren är inte frostsäker.

När vattenutkastaren inte är frostsäker ökar risken för att den ska frysa sönder och orsaka vattenskada.

Byt till självdränerande vattenutkastare vilket innebär att den är frostsäker.



I sockeln ser det okulärt ut att den består av blå lättbetong. Denna typ av lättbetong är i vissa fall radonhaltig. Vi rekommenderar en radonmätning eller att du kontrollerar om radonmätning har genomförts tidigare.



Sprickor samt putssläpp finns i/på sockel.

Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador.



65508624



Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

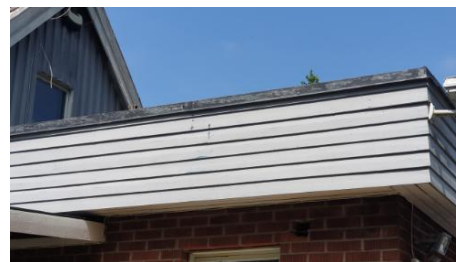
Utvändigt / Fasad



Fasadpanelen är i behov av målning/underhåll/reparation.

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

Det noterades på några enstaka ställen att träfasaden är rötskadad och torrsprickor i nederkanten av fasadpanelen. Rekommenderas att detta byts ut innan målning/underhåll utförs.



Tegelstenarna ovanför fönster/dörröppningar har sprickor, detta är vanligt förekommande i tegelfasad.

Rekommenderas att de förankras på ett bättre sätt.

Vid osäkerhet på åtgärder rekommenderas att fackman kontaktas som kan hjälpa er med åtgärder



65508624



Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

Utvändigt / Dörrar



Dörrarna är i behov av målning/underhåll.

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

Mindre skav/färgsläpp finns på entrédörren, då dörren består av träfiberskivor (typ mdf) så är risken större för fuktskador då det ska svälla när det utsätts för fukt.

För att öka livslängden på dörr rekommenderas målning och underhåll.

Innan underhållsarbetet utförs rekommenderas att fönsterglasat i sidoljuset byts ut vid den svarta dörren då det är spricka i glaset.



Tröskelbleck saknas under dörrarna.

Avsaknad av tröskelbleck medför att det finns risk för att vatten kan rinna in och orsaka mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) på tröskel och/eller i kringliggande vägg och bjälklag. Risken bedöms som mindre för skador då skärmtak skyddar dörrarna.



Utvändigt / Fönster



På de nyare fönsterna är fönsterblecken feltillverkade (det finns otätheter närmast fasad/fönster/fönsterbleck), några fönsterbleck saknas samt att de är bristfälligt infästa.

Rekommenderas att fönsterblecken åtgärdas/kontrolleras så att inte vatten kommer in i bakomvarande konstruktion vilket kan leda till fuktrelaterade skador.



De äldre fönsterna är i behov av målning/underhåll.

Fönsterbågar och fönsterkarmar 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.

Samtidigt rekommenderas att det nyare fönstret mot öst repareras då det är skadat i nederdelen vid fönsterblecket.



65508624



Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus



Fönsterrutor är trasig, rekommenderas att fackman kontaktas som kan hjälpa er att byta ruta i fönsterna.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Stuprör inte bristfälligt infäst i väggen samt vattnet från stupröret leds inte ner i lövsilen.

Förankra det bättre och utför åtgärder så att vattnet kommer ner i markledningen.



65508624



Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

Utvändigt / Tak



Yttertaket är äldre och nere vid takfoten finns det färgsläpp/rötskador som kan tyda på att det har varit/är läckage

Med tanke på takets ålder samt tecken på att det har varit/är läckage rekommenderas att fackman kontaktas som kan hjälpa er att renovera yttertaken.

I samband med renoveringen rekommenderas att bakomvarande konstruktion kontrolleras om det finns eventuella följdskador.

Observera att detta även gäller det låglutande taket.



Utvändigt / Sidovind



Vindsutrymmet saknar lucka.

Vindsutrymmet har inte kunnat besiktas eftersom inspektionslucka saknas.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när en inspektionslucka installerats.

Utvändigt / Vind



Nockvinden var inte tillgänglig vid besiktningstillfället pga. av att isolering täckte luckan.

Från luckan upplevdes avvikande lukt i vinden samt underlagstaket och takstolarna är svarta.

För att konstatera orsaken samt omfattningen av den avvikande lukten samt missfärgningen rekommenderas en fördjupande undersökning. Ska en undersökning utföras på vinden behövs den göras tillgänglig först.



65508624



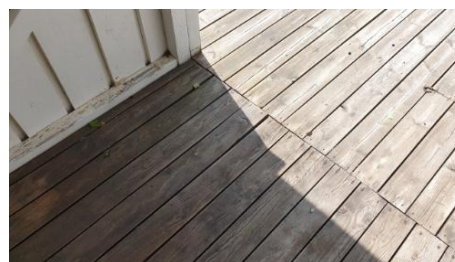
Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

Utvändigt / Altandäck



Altanräcket har färgsläpp, rekommenderas att det målas samt det noterades några brädor som behövs förankras bättre.



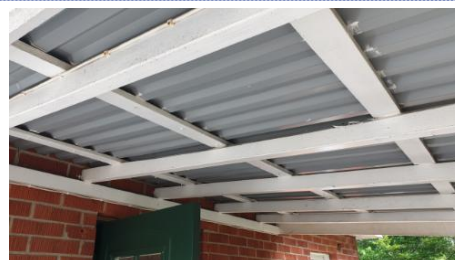
Utvändigt / Skärmtak/entrétak och uterum



Detta är enklare skärmtak ovanför entré samt källarnedgången samt enklare uterum. Risk finns en viss fuktinträngning pga. dess enklare uppbyggnad.

Taket vid entrédörren samt uterummet saknar hängränna/stuprör, rekommenderas att det monteras för att skydda räcke/altandäcket bättre samt för att på ett bättre sätt leda bort vattnet ifrån huset.

Uterummet är i behov av målning/underhåll.



65508624



Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

Utvändigt / Krypgrund



I krypgrunden finns det mikrobiell lukt och vid fuktmätning uppmättes förhöjda fuktvärden.

Den mikrobiella lukten kommer delvis ifrån att det inte finns någon plast på marken vilket gör att marken/jorden påverkar krypgrunden genom naturlig fuktpåverkan.

Fuktkvoten uppmättes till 22% i blindbottenbrädorna, över 17% finns det risk för fuktrelaterade skador

Då det finns mikrobiell lukt samt att förhöjda fuktvärden uppmättes behövs grundens klimat bli torrare. Detta görs enklaste genom att installera en krypgrundsavfuktare (sorptionsavfuktare)

I delen som finns under köket var inte tillgänglig pga. trång ingång. Dock gick det att se att det finns brädor på marken som behövs tas bort så att de inte blir fuktpåverkade.

För att kontrollera att detta är de rätta åtgärderna samt orsak och omfattningen rekommenderas en fördjupande undersökning. Vid undersökningen kontrolleras även om det finns följdskador och om de behövs åtgärdas.

Innan en fördjupande undersökning är det viktigt att hela krypgrunden är tillgänglig.



Allmänt - Hela huset



På övre plan upplevs det avvikande lukt.

Avvikande lukt kan bero på olika saker. Det kan delvis bero på äldre ytskikt och det kan också komma från byggnadsmaterial och byggnadskonstruktioner (exempelvis vinden).

För att konstatera orsak och omfattning av den avvikande lukt som upplevs rekommenderas en fördjupad undersökning.



Elinstallationen i huset är inte färdigställd, det saknas doslock och bristfälliga kopplingar. Rekommenderas att elektriker kontaktas som kan hjälpa er att kontrollera omfattningen samt hjälpa er med åtgärder.



65508624



Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

Entréplan / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänksskåpet samt under kyl/frysen.

Utan fuktskydd är det svårt att upptäcka smygläckage från rörledningar. Vatten kan då tränga in i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador.

För att upptäcka eventuella smygläckage rekommenderas att fuktskydd monteras.



Vattenlåset till diskhon är inte färdigställt.

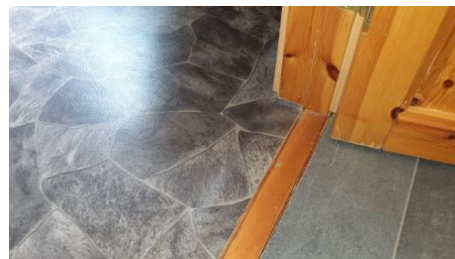


Entréplan / Badrum



Tröskel är lågt monterad i nivå

Skulle det komma vatten på golvet finns det risk att vatten tränger in i angränsande konstruktioner och rum vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.



Väggbeklädnaden är otät vid rörgenomföringar.

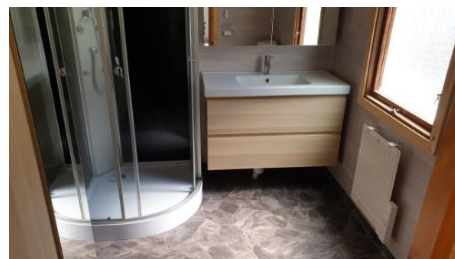
De otäta rörgenomföringarna i väggbeklädnaden medför att vatten kan tränga ner i bakomliggande konstruktioner med fuktskador som följd. Detta kan i sin tur leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer).



Golvbrunnen är inte besiktningsbar under duschkabinen.

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

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



65508624



Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus



Fuktindikering i utrymmet.

Fuktindikeringen gav inga förhöjda fuktindikationer.

Entréplan / Vardagsrum



I övrigt inget att notera.

Entréplan / Hall



Ytskikt är slitna/ej färdigställda, detta är en estetisk notering.

I övrigt inget att notera.

Entréplan / Sovrum



Inget att notera.

Övre plan / Hall

Ytskikten är inte färdigställda i utrymmet, läs mer om detta under allmänt - hela huset med tanke på den avvikande lukten som upplevdes.

Övre plan / Sovrum

I övrigt inget att notera.

Källarplan / Allmänt



I en källare av denna typ finns det alltid en naturlig fuktpåverkan utifrån mot källarens golv samt ytterväggar. Det utvändiga fuktskyddet/dränring är äldre och kan ha en nedsatt funktion även om fastighetsägaren har bytt ut det dränerande materialet. Med tanke på originalbyggnaden ålder kan det vara svårt att montera ett tätt fuktskydd mot grunden pga. huset ålder och byggnadssätt (grunden består av natursten enligt fastighetsägaren).

Det är inte alltid det viktigaste att omdränna en källare av denna typ om man inte upplever problem med fuktgenomslag på ytterväggarna.

Utan det som är viktigt att tänka på är att undvika organiskt/täta material mot källarens ytterväggar samt golv då dessa ytor har en naturlig fuktpåverkan utifrån som kan leda till att avvikande lukt uppstår som kan sprida sig vidare till boendemiljön.

Det är också viktigt att källaren hålls uppvärmd och eventuellt kan en avfuktare användas för att förbättra klimatet i källaren.

65508624



Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

Källarplan / Tvättstuga



Fuktindikering i utrymmet.

Fuktindikeringen gav inga förhöjda fuktindikationer.



Källarplan / Dusch



Ytskikten är inte färdigställt, ska det användas dusch i utrymmet rekommenderas att det anpassas efter dagens rekommendationer.



Källarplan / Allrum

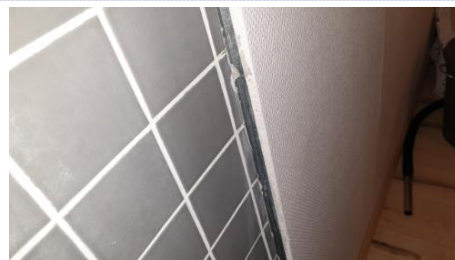


I utrymmet är det påreglade källarytterväggar.

Källaren med påreglade ytterväggar 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.

Väggarna består av gips - metallreglar - källaryttervägg, risken är att det kan bli mikrobiell påväxt på baksidan av gipsskivan.

Ett bättre ytskikt i en källare av denna typ är att det bara är källaryttervägg som är putsad och som sedan är målad med en färg som är anpassad för källare.



Renoverad golvkonstruktion är inte mekaniskt ventilerad. Med mekaniskt ventilerad menas att det bör finnas en fläkt kopplad till golvkonstruktionen som gör att luft kan cirkulerar mellan betongplattan och den luftspaltsbildande plasten. När luften kan cirkulerar blir den inte lika fuktig vilket medför mindre risk att mikrobiell lukt uppstår.

Risk för mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) finns om fuktigheten är hög i konstruktionen när fläkt saknas och om det finns organiskt material (byggspill/sågspån) kvar på betongplattan. Detta kan i sin tur leda till att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.

Golvkonstruktionen består av från insidan: golvbeläggning - foam (stegdämpande plast) - spånskiva - luftspaltsbildande plast (platonmatta) - betongplatta.



65508624



Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

Källarplan / Källare



Inget att notera.

Garage



Detta är en enklare typ av garage som är i behov av målning/underhåll/reparation.

Risk finns att viss inträngning av vatten kan ske i utrymmet på grund av dess enklare uppbyggnad.

Pga. garaget enklare uppbyggnad samt då det är i behov av underhåll/reparation rekommenderas att det används som förvaring.

Ska det användas på annat sätt behövs det renoveras.

Vid besiktningen noterades att syllarna är träskyddsbehandlade, rötskador i fasadpanelen, inget underlagstak, stuprör samt hängrännor saknas och otätheter i fasaden.

Vid osäkerhet på vilka åtgärder som behövs rekommenderas att fackman kontaktas som kan hjälpa er med åtgärder.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Besiktningsteknikers underskrift

Viktor Ståhl
Namnförtydligande

Kristianstad
Kontor

2020-06-16
Datum

65508624



Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

Vad man kan förvänta sig av ett hus

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

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

Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

Anlöpta/Anlöpning	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
Bjälklag	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
Blindbotten	Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.
Boardskivor	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
Flytande golv	Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av 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 krypbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).
Läkt (strö- och bärkläkt)	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.
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.

65508624



Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

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.
Utgelad 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.

Besiktningens omfattning

Syfte

Försäkringsbesiktningen har till syfte att avgöra om och till vilken omfattning Dolda Fel-Försäkring 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 aktuellt protokoll inte användas och Anticimex har således inte ansvar för besiktningen mot köpare i senare överlåtelser. Detta protokoll kan endast användas i fastighetsaffär förmedlad av Fastighetsbyrån.

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. 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.

65508624



Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

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 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 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 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.

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 stenanläggningar 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.

65508624



Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

*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. Se försäkringsvillkoren och produktblad på www.fastighetsbyrån.se.*

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 utförs efter beställning av kund kommer även sådan besiktning faktureras separat efter då gällande prislista.

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 snarast 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-Försäkringen inte tecknas och försäljning inte fullföljs med Fastighetsbyrån 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 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. 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.

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.

Vi behandlar personuppgifter hänförliga till bland annat 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.

65508624



Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

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.

65508624

