

Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Årbyn 49:1	
Fastighetsadress: Orrbyn 49	
Postnummer: 955 91	Ort: Råneå

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2023-07-21	Protokollnummer: 67744670
Temperatur: + 14 °C	Väderlek: Mulet
Tekniker: Emma Engman	
E-post: emma.engman@Anticimex.se	
Kontor: Piteå	
Närvarande:	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Det här huset är byggt 1909 och utbyggt 1987, ett nyare plåttak noterades ovan huset.

Husets grundläggning består av torpargrund och källare. Vid kontroll av torpargrunden och vägg/golv-konstruktion i källaren så uppmättes förhöjda fuktvärden och mikrobiell lukt upplevdes. I källaren finns ett utrymme där det finns jord/grusgolv, där noterades fuktskada i tak/undersida av golvkonstruktion. Till både källaren och torpargrunden rekommenderas en fördjupad undersökning för att få reda på orsak, omfattning samt att få åtgärdsförslag. Samtliga brister är något man kan förvänta sig i ett äldre hus med torpargrund och källare.

Husets våtutrymmen är äldre och ett antal brister förekommer.

I övrigt finns en del underhållsbehov utvändigt gällande exempelvis fasad/övriga trädetaljer och takavvattningen.

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 kan man boka en besiktningsgenombgång. Kontakta kundtjänst på 0911-278920 för att boka tid för genomgång.

// Emma

67744670



Försäkringsbesiktning

Besiktningens graderingar



Inget att notera

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



Mindre brister

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



Risk för skador

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



Fördjupad undersökning rekommenderas

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



Förslag på åtgärder

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



Obesiktigad byggnadsdel

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



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1909	Fönster: 3- glas isolerfönster, kopplade 2+1 fönster, 2-glas kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: 1987	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Gård, 1½-plan med delvis källare	Värmesystem: Direktverkande el, luft/luftvärmepump, braskamin
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, plåt	Grundkonstruktion: källare och torpargrund - Påreglad väggkonstruktion källare (via provhål i passage): Betong, regler med mellanliggande isolering av mineralull, plast, spånskiva, ytskikt. - Flytande golvkonstruktion källare (via provhål i matkällare): Betong, sand, plast, frigolit, golvspånskiva. - Del av källare med betongväggar och grusgolv finns. Trossbotten konstruktion i torpargrund: - Via provhål i entréhall: Träfiberskiva, frigolit, mineralull, plast, golvspånskiva, ytskikt. - Via provhål i passage/kontor: Träfiberskiva, golvåsar med mellanliggande mineralullisolering, plast, golvspånskiva, ytskikt.
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Naturtomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Garage finns inte

Övrigt:

67744670



Försäkringsbesiktning

67744670



I samarbete med

Fastighetsbyrån



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Inga upplysningar är lämnade då ingen var närvarande under besiktningen.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Växter finns i anslutning till byggnaden.

När det finns rabatter och växter nära byggnaden finns risk att fukt stannar kvar i väggarna. Detta kan i sin tur orsaka invändiga fuktskador. Växternas rötter kan också skada grundmuren och sätta dräneringsledningen ur funktion.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.



Ojämn mark närmast huset.

Utvändigt / Sockel



- Utvändigt fuktskydd ligger oskyddat ovan mark, list saknas. Risk finns att det utvändiga fuktskyddet skadas och funktionen försämras.



67744670



Försäkringsbesiktning



Hela sockeln har inte kunnat besiktas pga växtlighet.

- Mossa finns på sockel.
- Fogsläpp/otätheter förekommer.



Utvändigt / Fasad



Kondensvatten från luftvärmepumpars utedelar leds inte bort från husgrunden.

Detta medför ökad risk för att vatten tränger in i anslutande konstruktioner, vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador. Observera att besiktning av byggnadens värmesystem eller värmepumpen inte har ingått i uppdraget.



- Målning/underhåll/byte förekommer på fasad och övriga trädetaljer såsom vindskivor och entrébroar.
- På fasaden vid entré i mitten av huset finns missfärgningar/mikrobiell påväxt.




67744670




Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Balkong

-  - Målning/underhåll förekommer på trädetaljer.
- Mikrobiell påväxt/missfärgningar finns på träväggar och tak.
- Äldre takpapp på golv med torrsprickor.




Utvändigt / Uterum

-  - Målning/underhåll förekommer på trädetaljer.
- Plastmatta har släppt från golv.
- Hängrännor lutar fel, regn/smältvatten leds ej bort.



Utvändigt / Dörrar

-  Tröskelbleck saknas under ytterdörrar.

67744670



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fönster



Isolerglas är äldre.

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



- Målning/underhåll förekommer kring en del fönster.
- Mindre otätheter finns vid en del fönsterblecks infästningar.
- Fönsterbleck saknas till källarfönster.

Utför målning/underhåll/tätning för att öka livslängden på fönster.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



- Hängrännor lutar fel.
- Regn/smältvatten leds ej bort från huset.
- Frostsprängning finns på fals till stuprör.

Dessa brister medför en ökad risk för fuktskador på fasad, grundmur/sockel.



67744670



Försäkringsbesiktning



- Färgsläpp och rost förekommer på hängrännor.
- Stuprör sitter löst på baksidan/gaveln.

Utvändigt / Tak



Taken ovan huset och ovan entrébroar är besiktade från balkong och från mark.

- Skräp finns på taket



67744670



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Vind



Nockvind.

Vindsutrymmet har inte kunnat besiktas eftersom inspektionslucka saknas.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när en inspektionslucka installerats.

Utvändigt / Torpargrund



Vid kontroll av torpargrunden uppmättes fuktvärden över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och mikrobiell lukt upplevdes från provhål. Grunden är endast besiktad via provhål då den inte är krypbar.

Uteluftsventilerade torpargrunder med bjälklag av organiskt material har ofta fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Lukten som känns i grunden kan också spridas till boendemiljön.

- Provhål 1, i golv mot ytterväggshörn i passage/kontor: Den relativa fuktigheten uppmättes till 84% vid +6 grader.
- Provhål 2, i golv under trapp mot vägg: Den relativa fuktigheten uppmättes till 77% vid +6 grader.
- Organiskt material noterades på marken.

Gränsvärden för mikrobiell tillväxt.

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 en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning.



Entréplan / Allmänt hela huset

Fuktindikationer i kök/våtutrymmen kan vara missvisande då huset stått tomt en längre tid.

67744670



Försäkringsbesiktning



- Golvknarr/lutningar förekommer.
- Spår av gnagare finns invändigt, kontakt med Anticimex skadedjursavdelning rekommenderas.
- Friskluftsventiler/tilluft saknas i sovrum på övre plan.
- Badrumsfläkt/mechanisk frånluft finns inte i badrum/toalett/tvättstuga.
- Jordfelsbrytare finns ej till el-centraler.
- Gruppförteckning finns ej till el-central på övre plan.

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 / Entréhall till höger



Inget att notera.

Entréplan / Matplats



Inget att notera.

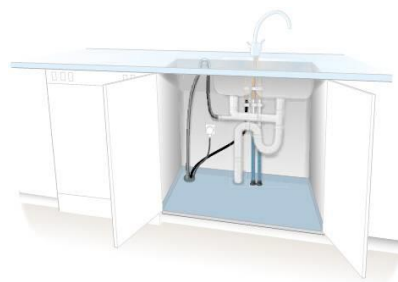
Entréplan / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänksskåp, samt under kyl/frys

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.



Avloppslang till diskmaskinen är inte förankrad i skåp.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



Funktionskontroll av jordade eluttag.


Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

67744670




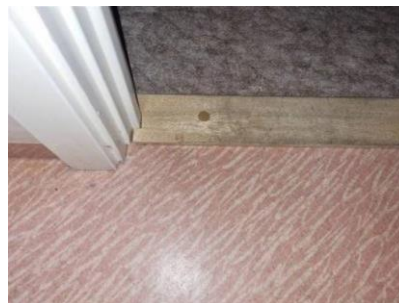
Försäkringsbesiktning




Entréplan / Förråd vid kök

-  Inget att notera.


Entréplan / Toalett

-  Uppvik av tätskikt saknas mot tröskel.
Detta kan medföra en ökad risk för fuktskador i omkringliggande konstruktioner/rum.




-  Äldre yt/tätskikt.
-  Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.
-  Funktionskontroll av jordade eluttag.
Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Passage

-  Inget att notera.

Entréplan / Kontor/ passage


-  Inget att notera.

67744670




Försäkringsbesiktning

Entréplan / Allrum med braskamin


-  Rinnmärken finns på sida om braskamin.

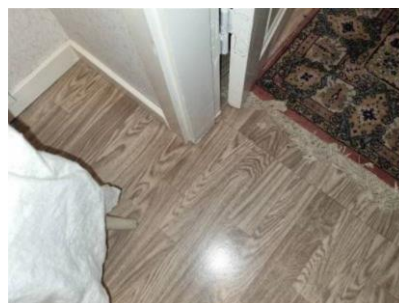



Entréplan / Entréhall i mitten

-  Inget att notera.


Entréplan / Toalett

-  Uppvik av tätskikt saknas mot väggar och tröskel, töskel finns ej.
Dessa brister kan medföra en ökad risk för fuktskador i omkringliggande konstruktioner/rum.




-  Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Entréplan / Passage

-  Inget att notera.

Entréplan / Allrum med kakelugn

-  Inget att notera.

67744670



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Vardagsrum



Fuktfläckar finns vid tak/vägg-vinkel, torrt vid kontroll.



Entréplan / Allrum/ Bibliotek



Inget att notera.

Övre plan / Trappa upp



Inget att notera.

Övre plan / Passage/ allrum



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 1



Inget att notera.

Övre plan / Klädkammare 1



Inget att notera.

Övre plan / Passage



Inget att notera.

67744670



Försäkringsbesiktning

Övre plan / Badrum



Väggar och golv under/bakom badkar har inte kunnat besiktas.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när dessa ytor är tillgängliga.



Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.

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



- Dålig avrinning i avlopp till handfat.
- Golvfallet mot golvbrunnen är bristfälligt utfört i utrymmet.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Övre plan / Förråd 1



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.

Övre plan / Passage



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 3




Inget att notera.

67744670




Försäkringsbesiktning


Övre plan / Klädkammare 2

 Inget att notera.


Övre plan / Sovrum 4

 Inget att notera.


Övre plan / Klädkammare 3

 Inget att notera.

Övre plan / Oinredd vind/ förråd 2

 Inget att notera.

Övre plan / Allrum

 Inget att notera.

Övre plan / Oinredd vind/ förråd 3

 Mindre, lokal och äldre fuktfläck vid murstock. Torrt vid kontroll.




67744670




Försäkringsbesiktning

Övre plan / Öinredd vind/ förråd 4


 Inget att notera.



Övre plan / Sovrum 5/ allrum

 Inget att notera.

Övre plan / Trappa ner

 Inget att notera.

67744670



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Allmänt



- Vid kontroll av golv och vägg- konstruktion uppmättes fuktvärden över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och mikrobiell lukt upplevdes från provhål och vid inträde till källaren.

Källargrundmurar med påreglade isolerade ytterväggar. Denna konstruktion får ofta skador på grund av naturlig fuktvandring.

- Provhål 1, i vägg i passage: Den relativa fuktigheten uppmättes till: 79% vid +9 grader.

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

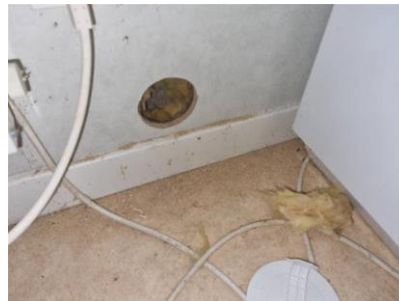
- Provhål 2, i golv i matkällaren mot vägg: Den relativa fuktigheten uppmättes till 82% vid +8 grader.

Gränsvärden för mikrobiell tillväxt.

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 %.

- I del av källare där grusgolv finns noterades spår av fukt på mark och saltutfällningar finns på väggar. Fuktskador noterades även i tak/undersida av golvkonstruktion.

- 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 källaren.



Källarplan / Trappa ner



Ledstång saknas.

67744670



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Passage

- ✓ Inget att notera.

Källarplan / Matkällare

- ✎ Fuktbläckor/missfärgningar finns på golv och vägg.
- Se under "Källarplan, allmänt"

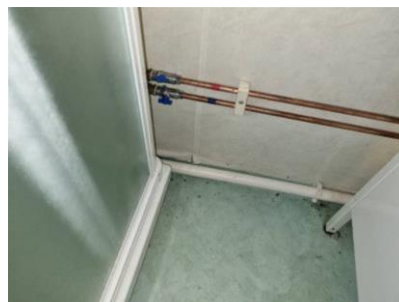
Källarplan / Teknikrum/tvättstuga/dusch

- ❓ Golvbrunn samt ytor bakom och under duschkabin har inte kunnat besiktas.¹

En kompletterande besiktning rekommenderas när dessa är tillgängliga och golvbrunnen är rengjord.

- ⚠ - Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.
- Golvfallet mot golvbrunnar är bristfälligt utfört.

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.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Källarplan / Källare med grusgolv

- Se under "källare, allmänt".

67744670



Försäkringsbesiktning

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Emma Engman

Besiktningsteknikers underskrift

Emma Engman
Namnförtydligande

Piteå
Kontor

2023-07-21
Datum

67744670



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. 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/Anlöpnig	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
Bjälklag	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
Blindbotten	Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.
Boardskivor	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
Dagvattensystem	Ett dagvattensystem med ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör.
Dränering	Dränering ska bestå av dräneringsledning samt ett dränerande material utanför och under grunden. Dräneringen har som funktion att hindra grundvattnet och ytvattnet att komma i kontakt med betongplattan och i förekommande fall även källargrundmuren, se vidare dagvattensystem och källarens utvändiga fuktskydd.
Flytande golv	Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvsiktor 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
Fördelningsskåp	Fördelningsskåp för golvvärmslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.
Kryppgrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast krypbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).
Källarens utvändiga fuktskydd	Källarens utvändiga fuktskydd består normalt av tre delar. Dagvattensystem, dränering samt fuktskydd. Fuktskyddet kan vara en värmeisolering med dränerande funktion eller en fuktspärr i ett vattentätt material.
Läkt (strö- och bärläkt)	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
Lättbetong	Ett byggnadsmaterial i 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. Inngolvet 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.

67744670



Försäkringsbesiktning

Radon	Osynlig, luktfri radioaktiv gas som bildas då grundämnet radium sönderfaller. Radon kan förekomma i byggnadsmaterial blå lättbetong (blåbetong) eller i marken. Enda sättet att upptäcka radon är att göra en mätning. Blåfärgad lättbetong har använts som byggnadsmaterial från slutet av 1920-talet till slutet av 1970-talet. Radon kan även förekomma i vatten
Råspont	Hyvlade och spontade brädor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.
Syll (syllkonstruktion)	Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.
Taktäckning	Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.
Torpargrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför sockeln/grundmuren är oftast inte krypbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)
Tryckimpregnering	Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.
Uppreglat golv	Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.
Utreglad vägg	Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttermvägg.
Yttertakspanel/ underlagstak	Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.

67744670



Försäkringsbesiktning

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 besiktningssprotokollet

Besiktningssprotokollet upprättas av Anticimex Försäkringar AB.

Rätt till besiktningssprotokollet 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 besiktningssgenomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningssgenomgång går besiktningsteknikern igenom besiktningssprotokollet med köparen så att denne får samma information som säljaren fått.

Observera att Anticimex ansvar gäller för en fastighetsöverlåtelse. Om köparen i överlåtelsen i sin tur säljer fastigheten kan aktuell 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 besiktningssprotokollet. Besiktningssuppdraget är slutfört när besiktningssprotokollet 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 besiktningssprotokollet.

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.

Fuktindikering

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

Kontroll av konstruktion

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

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

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

67744670

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 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.

*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.fastighetsbyran.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 vattenskadorna. 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.

67744670



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 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.

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 raderar 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.

67744670