

Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Fritsla 4:93	
Fastighetsadress: Basteråsvägen 6	
Postnummer: 511 72	Ort: Fritsla

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2024-05-31	Protokollnummer: 68300601
Temperatur: 16 °C	Väderlek: Klart
Tekniker: Andreas Olla	
E-post: andreas.olla@anticimex.se	
Kontor: Borås	
Närvarande: Fastighetsägare Son till fastighetsägare Alfred Bertilsson - Fastighetsmäklare	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Denna Mjöbäckvilla är byggt 1974 och bedöms vara i relativt bra skick. Nuvarande fastighetsägare har utfört löpande underhåll och renoveringar t.ex. installation av luft/luftvärmepumpar, renovering av kök och byggnation av nytt uterum och altan. Detta bidrar till att huset trots vissa tidstypiska och åldersrelaterade brister känns som en välvårdad 70-tals villa.

Huset yttertak renoverades vid 2014 och bedöms till större delen som fackmässigt renoverat bortsett från vissa mindre brister och att plåtarbeten vid vissa takgenomföringar inte byttes ut. Då just de berörda plåtarbetenas har fått rostangrepp och du nu anses vara i sämre skick bör en plåtslagare kontaktas för göra nya plåtarbeten för på så vis undvika eventuella läckage.

Som de flesta hus med källaren från 70-talet så finns det påbyggda golv & väggkonstruktioner i vissa utrymmen. Då det idag är mer känt att man bör undvika täta & organiska material mot källarens golv och ytterväggar är det en god idé att drabbade riskkonstruktioner allt eftersom ersätts med fuktsäkra alternativ heller än att huset dräneras om på nytt även om det utvändiga fuktskyddet är äldre. För att minska på källarens fuktbelastning bör man i första hand prioritera att stuprör och hängrännor fungerar tillfredsställande, ta bort de växter som finns intill grunden samt se över möjligheten att leda undan kondensvatten från luftvärmepumparnas utedelar.

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. Kom ihåg att det viktiga är inte vilken färg det på symbolerna, då texten och innehållet i protokollen är det som är relevant och avgörande. Köpare som inte deltagit vid besiktningen rekommenderas boka en besiktningsgenomgång genom aktuell mäklare.

Har du som spekulant frågor kring huset, så skicka gärna ett mail med adress och kontaktuppgifter så återkommer jag när möjlighet ges.

Andreas Olla, Certifierad Besiktningstekniker
Anticimex Borås
andreas.olla@anticimex.se

68300601



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 inspektionssluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1974	Fönster: 3-glas isolerfönster och kopplade 2-glas fönster vid källare och vardagsrum
Ombyggnad/Tillbyggnad: 1981: Byggdes balkongen 2006: Byggdes uterummet	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan med källare	Värmesystem: Två luft/luftvärmepumpar och direktverkande elradiatorer, elgolvvärme i badrummet på entréplan samt en braskamin i källarens gillestuga
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, betongpannor med underlagstak av råspont, papp och läkt	Grundkonstruktion: Källare med grundmurar av lättklinkerblock samt oisolerad platta på mark. Flera av källarens rum har försetts med utreglade väggkonstruktioner som byggt med träreglar förutom vid pannrum, matkällare och dusch. Gillestugan har försetts med ett uppreglat golv medans övre golv har klätts med klinkers eller har målat betonggolv.
Stomme, material: Träregelstomme	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Kalksandsten (mexisten) och stående träpanel på gavelspetsarna	Garage: Vidbyggt garage med oisolerad platta på mark med förhöjda vägsocklar av betong, låglutande tak som klätts med skruvad takplåt

Övrigt:

68300601



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

1981: Byggdes balkongen till. Uppskattningsvis renoverades garaget med nya takplåtar i samband med detta.

1982: Förvärvades huset av nuvarande fastighetsägare.

- Badrummet på entréplan uppskattas ha renoverats nån gång i början på 90-talet.

1994: Byttes vissa flertalet av fönsterna på entréplan, (Ej i vardagsrum mot uterummet). Arbetet utfördes i egen regi.

2006: Byggdes uterummet samt att altanens storlek utökades. Arbetet utfördes i egen regi.

2010: Installerades båda luft/luftvärmepumparna. Arbetet utfördes genom Skenejörn med underleverantör.

2014: Renoverades yttertak med nya pannor, papp läkt och vissa plåtarbeten. I samband med detta byggdes farstun samt att vägg togs ner mellan sovrum och vardagsrum för en mer öppen planlösning varpå en limträbalk monterades in. Arbetet utfördes av Nordskog Bygg.

2017: Renoverades bastun men ny panel, nya lavar samt nytt aggregat.

~2018: Installerades en ny braskamin i källare. Arbetet utfördes av 7-H Kamin Center.

2019: Renoverades köket. I samband med detta byttes vitvaror och köksfläkt. Arbetet utfördes av Strömsdals underleverantör (DS Living Snickeri)

2024: Byttes ugnen i köket.

Övriga upplysningar:

- Sidovindarna ska ha tilläggisolerats vid tiden innan övervåningen kläddes om ny träpanel.

El: Inga större förändringar. Jordfelsbrytare och fiber finns.

VA: Kommunalt vatten och avlopp utan större förändringar.

Ventilation: Inga förändringar

Eldstad: Sotning har utförts regelbundet. Senaste brandskyddskontrollen utfördes 2018 utan anmärkningar.

Radon: Det ska ha utförts någon typ av mätning, men då protokoll/dokumentation inte har hittats finns inga uppgifter om när den skulle ha utförts och eventuell värden.

Kända fel och brister:

- Markis vid köksfönster är trasigt.

- Tegelfasaden vi garaget har sprickor.

Uppgiftsinsamlingen lämnades muntligen av fastighetsägare vid besiktningstillfället

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

Utvändigt / Markförhållanden



Växter finns i anslutning till grundmur och till viss del på fasaden

När det finns rabatter och växter nära grundmuren 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.



68300601



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Sockel



Kondensvatten från luftvärmepumparnas utedelar leds inte bort från husgrunden.

Detta medför en ökad fuktbelastning för husets grundmurar, vilket i sig kan leda till fuktrelaterade skador. Observera att besiktning av byggnadens värmesystem eller värmepumpen inte har ingått i uppdraget.

för att minska risken för skador bör man se över möjligheten att leda undan vattnet från grunden



Utvändigt / Altan & uterum



Altanen och uterummet med tillhörande träkonstruktioner är i behov av tvätt/underhåll.

Vidare noterades att kanalplasttaket är äldre än 15 år vilket ökar risken för att skivorna kan spricka.



Utvändigt / Fasad



Det finns ett antal mindre sprickor i fasaden (främst på västra gaveln). Vidare noterades vissa delar av fasadpanelen (främst östra gaveln) är i behov av målning och underhåll.

Detta medför en ökad risk för fuktrelaterade skador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

Förslagsvis bör sprickorna lagas och tätas på lämpligt med lämpligt bruk samt att fasadpanelen målas/underhålls.



68300601



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Dörrar



Entrédörren och sidoljus har mindre färgsläpp/underhålls behov samt saknar tröskelbleck.

Då dörren skyddas av ovanliggande farstutak bedöms sannolikheten för följskador som ringa.

Utvändigt / Fönster



Övervåningen är äldre isolerglas, vilket i sig medför en ökad risk för att kondens och missfärgningar uppstår mellan glasen.

Vidare noterades att fönsterbleck på övervåningen inte har några uppvikta gavlar som skyddar intilliggande foder som att vissa av huset äldre fönster är i behov av målning/underhåll.

Fönsterbågar och fönsterkarmar där målningsbehov finns eller avsaknaden av gaveluppvik medför risk för att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.



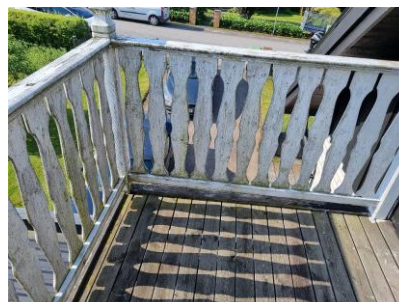
Utvändigt / Balkong



Balkongens träkonstruktioner är i behov av målning/underhåll.

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

För att öka livslängden på balkongen rekommenderas målning och underhåll, vilket förslagsvis görs i samband med renovering av garagetaket



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



- Stuprör vid nordvästra hörnet är äldre och hoppar ut markröret som saknar lövsil.
- Framkant på hängränna intill uterumstaket är lätt vinklad mot taket.
- Fastans hängrännor har inga stuprör varpå det borrarats mindre hål för att anslutas med kedjor.
- Uterummet stuprör är inte anslutet till dagvattenledningen.

Ovannämnda brister medför en ökad risk för fuktrelaterade skador på kringliggande konstruktioner.



68300601



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak



Yttertaket besiktigade från marken, anliggande stege och takstege från baksidan.

Två av takgenomföringarna har äldre plåtarbeten som är rostangripna och i sämre skick, nedersta pannraden ligger direkt mot underlagsduken/pappen utan fotplåtar, yttre pannrader är inte förankrade, rökkanal/skorsten har ytliga rostangrepp samt att yttre pannrader inte är förankrade.

Detta medför en ökad risk för att genomföringarna i sig inte håller tätt eller att plåtarbeten på sikt rostar sönder, vilket kan leda till fuktrelaterade skador i form av läckage. De övriga bristerna inte bedöms leda till akuta läckage eller skador, dock kan detta på sikt försämra takets livslängd samt öka risken för fuktskador på läkt och underlagstak, främst vid takfoten.

Förslagsvis bör en plåtslagare kontakta för att se över genomföringarna för bedömning av lämplig åtgärd. För att säkra takets livslängd ses det som en god idé att komplettera med fotplåtar.



Utvändigt / Vind



Huset vindsutrymmen har inga åtkomliga luckor, varpå varkennockvindar eller sidovindar inte har kunnat besiktigas.

Hela huset / Allmänt



Även om husets ventilation inte omfattas av besiktningssuppdraget noterades att det finns inga friskluftventiler i husets vistelserum.

Du husets till stor del försetts med moderna fönster av tätare standard för man överväga att komplettera sovrummen och vardagsrummet med egna friskluftventiler för att skapa ett gott inomhus klimat och en tillfredställande luftomsättning.

Vid osäkerhet bör en ventilations entreprenör konsulteras.

68300601



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Entréhall


 Inget att notera.

Entréplan / Kök


 Inget att notera.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Sovrum

 Inget att notera.

Entréplan / Badrum


 Utrymmet är äldre och bedöms ha upp nått sin tekniska livslängd i kombination av golvbrunnen som är av äldre standard har ingen klämring, golvfallet upplevs som plant samt att fönstret är placerat i duschzonen.

Vid fuktindikering noterades dock inga avvikelser.


Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för att renovera utrymmet. I samband med detta bör kringliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella följdskador.



Entréplan / Vardagsrum & Matsal

 Inget att notera.

Övre plan / Allrum

 Inget att notera.

68300601



Försäkringsbesiktning

Övre plan / Toalett



Utrymmet är av äldre standard där det inte finns något uppviktt tätskikt på golvet.

Vis framtida renovering bör utrymmet anpassa till gällande branchregler för att lättare kunna upptäcka eventuella smygläckage.



Övre plan / Sovrum



Inget att notera.

Källarplan / Allmänt



Vid kontroll av källarens påbyggda golv och väggkonstruktioner utfördes en provhåltagning i golvet källarens gillestuga. Genom provhålet noterades en svag mikrobiell lukt samt att det uppreglade golvet byggts på distanser mot en grovgjuten betongplatta som strukits med tjära och klätts med plast samt isolerat med cellplastsdivor mellan reglarna. Fuktkvoten i golvregel uppgavs till 21,5%, vilket är över gränsvärdet (17%) för mikrobiell tillväxt.

Vid fuktmätning i spikläkt genom panelen i hobbyrummet uppgavs fuktkvoten till 18,4%.

I källare bör man undvika just organiska & täta material mot väggar och golv på grund av riskerna för just naturlig fuktvandring och mikrobiell påväxt.

Ersätt därför uppreglade golv-/väggkonstruktionerna samt täta och organiska material med fuktsäkra alternativ eller lösningar. I samband med detta bör bakomliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuell följdskador samt att grundmurarnas fuktillskott bör undersökas då det utvändig fuktskyddet är äldre.



68300601



Försäkringsbesiktning



Källarens gjutjärnbrunnar är äldre och rostangripna.

Detta medför en ökad risk för stopp och eventuella läckage som i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.

Förslagsvis byts brunnar i samband med framtida renoveringar.

Källarplan / Nedre hall



Flera klinkerplattor har släppt från underlaget vilket uppmärksammades genom "Bom-ljud".

Detta har troligtvis orsakats av brister underarbetet vilket i sig inte bedöms kunna leda till skada men istället innebär en ökad risk för att lösa plattor spricker vid hård belastning.



Källarplan / Tvättstuga

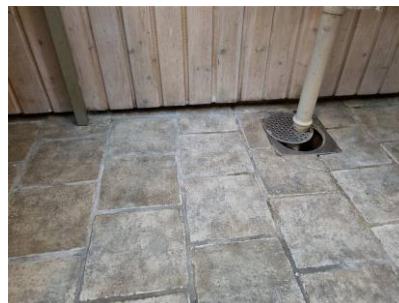


Bredvid golvbrunnen noterades en lokal bula i golvet varpå klinkers har släpp i samma område.

Detta har troligtvis orsakats av brister underarbetet vilket i sig inte bedöms kunna leda till skada men istället innebär en ökad risk för att plattorna kan släppa helt eller spricker vid hård belastning.

Vidare har utrymmet som saknar tätskikt för sett med utreglade väggkonstruktioner. Sett till att väggarna har byggts med en springa mellan golvet och den utreglade väggen bedöms väggarna inte direkt påverkas eller löpa risk vid skador vid eventuella läckage.

Vid framtida renovering bör man dock ta bort de utreglade väggkonstruktionerna samt byta golvbrunnen då den är äldre och rostangripna.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

68300601



Försäkringsbesiktning

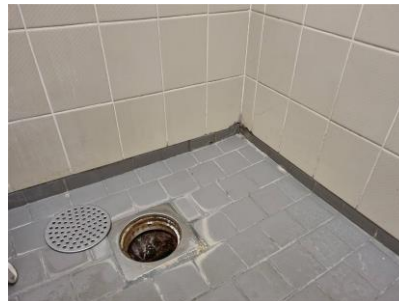
Källarplan / Dusch



Utrymmet är av äldre standard utan anslutet tätskikt samt att golvbrunnen är rostangripen.

Detta bedöms inte kunna leda till kritiska följdskador då kringliggande väggar och golv är byggda med fuktsäkra material, dock kan ytskikt med tiden börja släppa från underlaget.

För att minska risken för att plattor släpper från underlaget kan utrymmet förslagsvis förses med en duschkabin.



Källarplan / Bastu

Utrymmet har försetts med utreglade väggkonstruktioner av spikläkt och bastupanel, Se "Källarplan - Allmänt"

Annars inget övrigt att notera.

Källarplan / Pannrum



Elcentralens gruppförteckning saknades vid besiktningstillfället.

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



Källarplan / Gillestuga

Utrymmet har försetts med påbyggda väggkonstruktioner och ett uppreglat golv, Se "Källarplan - Allmänt"

Annars inget övrigt att notera.

68300601



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Hobbyrum

Utrymmet har försetts med utreglade väggkonstruktioner, Se "Källarplan - Allmänt"

Annars inget övrigt att notera.

Källarplan / Matkällare



Inget att notera.

Garage / Allmänt



Garaget är i visst behov av renovering då bl.a. yttertaket är äldre och har avsevärt lägre lutning än vad som rekommenderas, taksarg är i sämre skick. och fasaden har flera sprickor.

Kontakta en snickare för att kontrollera garagets i sin helhet för bedömning av lämplig åtgärd.



Med vänliga hälsningar
Anticimex

Besiktningsteknikers underskrift

Andreas Olla
Namnförtydligande

Borås
Kontor

2024-05-31
Datum

68300601



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 fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% Fk finns det risk för mikrobiell tillväxt
Fördelningsskåp	Fördelningsskåp för golvvärmslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.
Kryppgrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast krypbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).
Källarens utvändiga fuktskydd	Källarens utvändiga fuktskydd består normalt av tre delar. Dagvattensystem, dränering samt fuktskydd. Fuktskyddet kan vara en värmeisolering med dränerande funktion eller en fuktspärr i ett vattentätt material.
Läkt (strö- och bärläkt)	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
Lättbetong	Ett byggnadsmaterial i 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.

68300601



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.

68300601



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 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. 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. 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 vattenskadorna. I besiktningsprotokollet framgår det vilket utslag fuktindikatorn visar. Ibland är det inte möjligt att göra en fuktindikering som visar ett relevant resultat. I sådana fall framgår detta i besiktningsprotokollet. Det är viktigt att veta att en fuktindikering inte är jämförbar med en mer ingående fuktmätning.

Kontroll av konstruktion

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

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

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

68300601



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.

68300601



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 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.

68300601