

Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Västmark 3:2	
Fastighetsadress: Västmarksvägen 147	
Postnummer: 97591	Ort: Luleå

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2024-06-12	Protokollnummer: 68336987
Temperatur: 12 °C	Väderlek: Regn
Tekniker: John Sandbladh	
E-post: john.sandbladh@anticimex.se	
Kontor: Piteå	
Närvarande:	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

1-plans hus från 1976 grundlagt med suterrängkällare.

Huvudsakligen av lite äldre standard med undantag för vissa renoveringar (sjövärm via markvärmepump, dusch/wc i källarplan) och i normalt skick.

Yttertaket består av ett äldre spikat plåttak.

Med regelbundet underhåll och inspektion av vinden kan takbyte enligt min bedömning rent tekniskt/funktionellt skjutas på framtiden.

I källaren finns påreglade och isolerade träväggar och golv vilka omfattar drygt halva källaren.

För denna grundläggningstyp fungerar sällan dessa konstruktioner med tiden eftersom de är väldigt känsliga för naturlig fuktpåverkan.

Vid kontroll av dessa inredda delar noterades att konstruktionerna i alla fall delvis behöver avlägsnas och göras om till förmån för fuktsäkrare alternativ som är mer lämpade för grundläggningen.

Exempel på detta är betongytor, kakel/klinker/genomsläpplig heltäckningsmatta på betong eller liknande.

För att titta närmare på detta rekommenderar jag att en utredning utförs.

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.

Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderar jag att en besiktningsgenomgång görs. Detta kan bokas via kundtjänst på 0911-27 89 20.

Vid enstaka frågor går det bra att kontakta mig direkt på 070-544 54 86 under arbetstid så svarar jag om jag har möjlighet.
/John

68336987



Försäkringsbesiktning

Besiktningens graderingar



Inget att notera

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



Mindre brister

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



Risk för skador

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



Fördjupad undersökning rekommenderas

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



Förslag på åtgärder

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



Obesiktigad byggnadsdel

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



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1976	Fönster: 3- glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdug (S). En äldre typ av ventilationssystem finns men är inte i drift, oklar funktionalitet.
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan	Värmesystem: Markvärmepump, sjövärme
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, plåt. Konstruktion: Plåttak (trp20) - Bärläkt - Träfiberskivor - Takstolar.	Grundkonstruktion: Suterräng. Konstruktion: Betonggol/väggarna några rum (garage, pumprum, pannrum, matkällare). Konstruktion övrigt golv, drygt 80m ² : Ytskikt - Golvspånskivor - Träreglor med mellanliggande isolering av mineralull - Betonggol. Konstruktion övriga väggar, drygt 30 löpmeter: Väggspånskivor/träpanel - Plastfolie - Träreglor med mellanliggande isolering av mineralull - Betong.
Stomme, material: Betong/trä	Terrängförhållanden: Sluttningstomt
Fasad: Tegel, puts och träpanel	Garage: Garage finns i huset, ett i respektive våningsplan

Övrigt:

68336987

Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

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

Utvändigt / Markförhållanden



Växtlighet finns i anslutning till huset.



Utvändigt / Sockel



Mindre sprickor förekommer i sockeln.



Utvändigt / Fasad



Fasadpanel/vindskivor är i behov av målning/underhåll.

För att öka livslängden på fasadbeklädnaden rekommenderas målning och underhåll.

68336987



Försäkringsbesiktning

- Enstaka sprickor finns i tegelfasaden. Bl.a. vid balkong.
- Fasad är ommurad i hörn vid stuprör i anslutning till infart.



Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

Utvändigt / Fönster



Isolerglaskassetter är äldre och anlöpta (missfärgade mellan rutorna).

Detta är främst estetiskt och kan åtgärdas genom kassetbyte av glasmästare.

Fönster är delvis i mindre behov av målning/underhåll.

Trasigt fönsterglas till dusch/wc i källare.

Utvändigt / Balkong



Torksprickor i räcke.

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör




Lokala lågpunkter i lutning i hängrännor.

68336987



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak

 Spikat plåttak med uppträngda spikskallar.

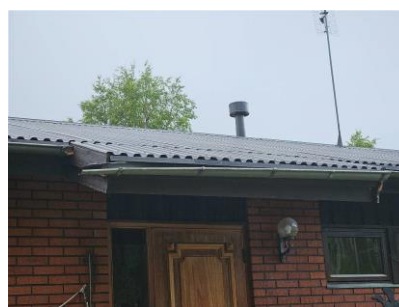
Denna taktyp kräver regelbundet underhåll (slå ner spikskallar/ersätta med skruv etc.) för att vara tät och regelbunden inspektion av vinden rekommenderas för att upptäcka eventuella inläckage i god tid.

Brister i taktäckningen kan leda till att regn- eller smältvatten tränger ner i underliggande takkonstruktion och orsakar fuktskador.


* Besiktigat från mark då lämplig steganordning inte fanns.

 Sättning i frihängande skärmtak ovan bro.

Kontakt kan tas med byggare för kontroll och åtgärd.



Utvändigt / Vind

 Fuktbläckor och missfärgningar förekommer områdesvis på underlagstak av träfiberskivor.

Normal omfattning för hustyp och ålder.

Dessa var torra vid besiktningstillfället men tyder på tidigare inläckage.

För mer information se "Utvändigt - Tak".



68336987

Försäkringsbesiktning



Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes. Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 9 %.

Underlagstaket är generellt i relativt gott skick för åldern utan direkta spår av negativ fuktpåverkan från bostadsluften.



Hela huset / Allmänt



- Ventilationen i huset är självdragsventilation och luftomsättningen är därigenom låg. Detta påverkar även energiförbrukningen.

- Vid inträde till bostaden upplevdes en instängd lukt karakteristisk för äldre ytskikt och självdragsventilation.

- Fogsprång mellan klinkerplattor i våtrum/bastu. Detta påverkar avrinningen. Individuella plattor med bakfall förekommer.

- Husets VVS-installationer är äldre. Ärg/korrosion förekommer på rörledningar/kopplingar.

Detta medför en ökad läckagerisk p.g.a. naturligt åldersslitage. Kontrollera skick vid framtida renoveringar och byt vid behov.

Hela huset / El



- 3-fasuttag i metall i garage.

- Jordfelsbrytare finns installerad, dock oklart exakt vilka delar av installationen den avtjänar då det inte framgår av förteckningen.

Kontakta elektriker för kontroll och åtgärd.



Funktionskontroll av jordade eluttag i tvättstuga och kök.


Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

68336987




Försäkringsbesiktning


Entréplan / Entréhall

 Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum

 Inget att notera.

Entréplan / Kök


 Fuktskydd saknas i diskbänksskåp och under kyl/frys. Ej krav vid utförandet.

Utan fuktskydd är det svårt att upptäcka läckage från rörledningar. För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.


Lokal svikt i golv, tydligast mellan städsåp och skafferi, detta område omfattar <0,5m².

Öppna golv, kontrollera orsak och åtgärda svikt.

Vid osäkerhet kontakta snickare för åtgärd.

 Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Entréplan / Allrum

 Inget att notera.

68336987



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Dusch/Toalett



Våtrum från byggnadsår. Utfört innan branschregler infördes.

Vid denna tidpunkt ställde man lägre krav på material och utförande än man gör idag och tätskikt kan därför ofta saknas bakom kakel-/klinkerplattor.

Något som medför en hög skaderisk vid regelbundet nyttjande.

I detta utrymme finns diverse olämpliga rör genomföringar i golv i duschplats och kläring/eventuellt tätskikt är inte tillfredsställande monterat.

Renovering av utrymmet rekommenderas.

Kontakta våtrumsentreprenör för offert.

Om man som köpare inte har för avsikt att göra detta bör en duschkabin installeras.



Entréplan / Garage



Inget att notera.

Suterrängplan / Allmänt



Utvändigt fuktskydd är äldre, troligen byggnadsår.

Eftersom källarens utvändiga fuktskydd (dagvattensystem, dräneringssystem samt källarytterväggarnas utvändiga fuktskydd) är äldre, så kan systemet ha nedsatt funktion.

Detta behöver inte innebära att systemet inte fungerar men ökar risken för invändiga fuktskador i källaren.



Påbyggda organiska konstruktioner i form av uppreglade golv och utreglade väggar mot källarens betongytor.

Dessa konstruktioner drabbas väldigt ofta av fuktskador med tiden på grund av naturlig fuktpåverkan vilket kan leda till att mikrobiell/kemisk lukt sprids till boendemiljön.

68336987



Försäkringsbesiktning

Vid kontroll av inredda golv- och väggkonstruktioner uppmättes fuktvärden över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt.

- Uppreglade golv omfattar drygt 80m² av källarens yta. Utreglade väggar förekommer i boutrymmen/våtrum och omfattar lite drygt 30 löpmeter.
- Betonggolv/väggar i matkällare, pannrum, pumprum och garage. Normala respektive låga fuktindikationer i nederkant av tillgängliga betongväggar.
- Normal lukt upplevdes i suterrängplan.
- Mikrobiell lukt upplevdes från provhål i golv.

Gränsvärden för mikrobiell tillväxt:

Det finns risk för mikrobiell tillväxt om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 procent. I furuvirke motsvarar det en fuktkvot (FK) på 17 procent.

Provhål i vägg i ytterväggshörn i sovrum 1:
RF uppmättes till 76 % vid +15 grader.

Provhål i golv ytterväggshörn i sovrum 1:
RF uppmättes till 92 % vid +8,5 grader.
Syll synligt fuktskadad och blöt ner mot betonggolv.
FK uppmättes till 28 %.

Provhål i yttervägg vid garderob i sovrum 2:
RF uppmättes till 69 % vid +14 grader.

Mät punkt golv vid tröskel i sovrum 1:
RF uppmättes till 38 % vid +18 grader.

Mät punkt i golv i ytterväggshörn i sovrum 2:
RF uppmättes till 76 % vid +12 grader.

Mät punkt i golv i gillestuga vid yttervägg mot garage:
RF uppmättes till 51 % vid +15,5 grader.

Mät punkt i golv i gillestuga vid hjärtvägg mot tvättstuga:
RF uppmättes till 48 % vid +15,5 grader.

Det rekommenderas att en fördjupad undersökning utförs för att närmare kontrollera orsaken till och omfattningen av noterade brister samt bedömning av lämpligt åtgärdsförslag.



Mindre sprickor förekommer i källarbetongväggar.

Suterrängplan / Trappa



Inget att notera.

68336987



Försäkringsbesiktning

Suterrängplan / Gillestuga



Inget att notera.

Suterrängplan / Dusch/Toalett



Renoverat duschrum av lite modernare standard med kakel på träregelstomme och klinker på betonggolvet.

- Slukrist ej centrerad ovan brunn.
- Mindre glipor mellan duschblandarens tätbrickor och klinker på vägg.
- Otäta rör genomföringar i vägg under handfat.

Undvik vattenbegjutning av rör genomföringar, alternativt se över möjligheterna att täta dem tillfredsställande.



Mindre pågående droppläckage från rörkoppling.

Kontakta rörmokare för kontroll och åtgärd.



68336987



Försäkringsbesiktning

- ✓ Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Suterrängplan / Bastu

- ✎ Golvbrunn finns inte.

- ✓ Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Suterrängplan / Sovrum 1

- ✓ Inget att notera.

Suterrängplan / Sovrum 2

- ✓ Inget att notera.

Suterrängplan / Garage

- ✎ Betonggolv lokalt bortbilat vid vattenledning.




68336987




Försäkringsbesiktning

Suterrängplan / Pumprum


-  Kalkavlagringar på golv, kondensvatten på golv vid anläggning (årstidsrelaterat).



Suterrängplan / Pannrum

-  Kombipanna urkopplad. Rostangripen gjutjärnsgolvbrunn.


Suterrängplan / Tvättstuga

-  Våtrum från byggnadsår med äldre våtrumsmatta/tätskikt (1976) på uppreglad golvkonstruktion.
 - Mattsläpp runt golvbrunn och lös klämring.
 - Rör genomföringar finns i golv.


Bristerna medför en ökad risk för fuktskador i omkringliggande konstruktioner, främst vid brunnen.

Utrymmet har uppnått sin förväntade livslängd.
Renovering av utrymmet rekommenderas.



-  Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Suterrängplan / Matkällare

-  Inget att notera.

68336987

Försäkringsbesiktning

Suterrängplan / Förråd



Inget att notera.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Besiktningsteknikers underskrift

John Sandblad
Namnförtydligande

Piteå
Kontor

2024-06-12
Datum

68336987



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 golvsikvor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.
Fuktkvot (FK)	Fuktkvoten beskriver fukt mängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% Fk finns det risk för mikrobiell tillväxt
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.

68336987



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.

68336987



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 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 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.

Fuktindikering

Förutom den okulära besiktningen utför besiktningsteknikern fuktindikering på något eller några ställen i våtrummen för i möjligaste mån upptäcka vattensador. 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.

68336987



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.

68336987



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.

68336987