

Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Visbyvipan 12	
Fastighetsadress: Avagatan 14	
Postnummer: 621 45	Ort: Visby

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2024-09-24	Protokollnummer: 68539830
Temperatur: 19 °C	Väderlek: Halvklart
Tekniker: Karl Gottberg	
E-post: karl.gottberg@anticimex.se	
Kontor: Kalmar	
Närvarande: Fastighetsägare	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

2-plansvilla från 1937 med källare. Tillbyggnad från 2013 med kryppgrund. Det rekommenderas att se över den större växtligheten kring huset. Balkongen är i behov av renovering. Liksom i de flesta äldre hus finns behov av åldersrelaterat underhåll. I övrigt bedöms huset vara välvårdat och i bra skick.

Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet, samt att säkerställa att man förstått innebörden av det som står skrivet. Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderar jag att en besiktningssgenomgång görs.

Har du som köpare/intressent någon fråga på det som står i protokollet går det bra att kontakta mig:

070 108 84 07

karl.gottberg@anticimex.se

68539830



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: 1937	Fönster: 2-glas kopplade fönster och isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: Tillbyggnad 2013	Ventilation: Självdrag
Hustyp, antal våningar: Villa, 2-plan med källare	Värmesystem: Fjärrvärme
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, tegelpannor. Låglutande tak, falsad plåt	Grundkonstruktion: Källare och kryppgrund
Stomme, material: Trä och leca murblock	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Puts	Garage: Fristående garage

Övrigt:

Huvudbyggnad och garage ingick i besiktningsuppdraget. Huset var möblerat och i drift vid besiktningsstillfället (el och vatten påslaget).

68539830



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastighetstekniska uppgifter lämnades muntligen av fastighetsägare vid besiktningen:

- 1999 Dusch övre plan renoverades.
- 2005 Fjärrvärme installerades. Oljepanna innan.
- 2012 Huset dränerades.
- 2013 Tillbyggnad.
- 2013 Ny elcentral.
- 2013 Köket renoverades.
- 2013 Altan byggdes.
- 2014 Taket lades om med ny takpapp, läkt och överlag återanvända tegelpannor. Nytt plåtarbete inkl skorstensinklädnad och nya hängrännor/stuprör.
- 2016 Dusch/Tvätt källarplan renoverades.
- 2016 Ny balkongdörr.
- 2018 Äldre toalettstolar byttes ut.

Övrigt:

- Kommunalt V/A.
- Braskaminer godkända att elda i.
- Fiber (Internet) finns indraget.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Träd finns i anslutning till källargrundmur.

Risk att trädens rötter med tiden förstör källargrundmur, rör/ledning i mark och dränering.

Området närmast källargrundmuren rekommenderas vara fritt från större växtlighet.



Rabatter finns i anslutning till källargrundmur.

När det finns rabatter och växter nära grundmuren finns risk att fukt stannar kvar mot väggarna. Detta kan i sin tur med tiden orsaka invändiga fuktskador.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.



68539830



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Sockel



Inget att notera.

Utvändigt / Fasad



Enstaka mindre sprickor och putsläpp finns.

Sprickor finns främst mellan olika konstruktionsdelar, som t ex mellan fasad och fönster.

Hus med trästomme rör på sig under året då temperatur och fuktighet varierar. Puts är ett solitt material som inte rör på sig. Då uppstår oundvikligen sprickor med tiden i den putsade fasaden.

Risk att vatten tränger in i sprickor och otätheter som förutom putsläpp även kan orsaka frostsprängningar den kalla årstiden vilket kan leda till än större skador i fasaden.

Tillse att brister i fasaden åtgärdas.



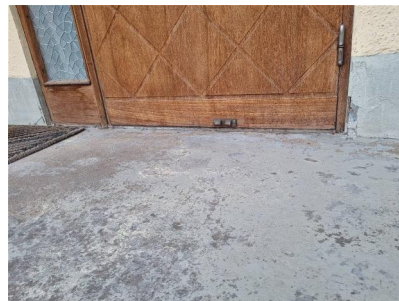
Utvändigt / Dörrar



Tröskelbleck finns inte under dörr.

Avsaknad av tröskelbleck medför att det finns risk för att vatten kan rinna in och orsaka fuktskador på tröskel och/eller i kringliggande vägg och bjälklag.

Undersök möjligheten att komplettera med ett tröskelbleck.



Utvändigt / Fönster



Fönster är i behov av målning/underhåll.

Gäller enstaka äldre fönster.

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

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.




68539830




Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör

 Inget att notera.

Utvändigt / Tak

Taket besiktades från mark och från vindens taklucka.

 Inget att notera.




Utvändigt / Vind

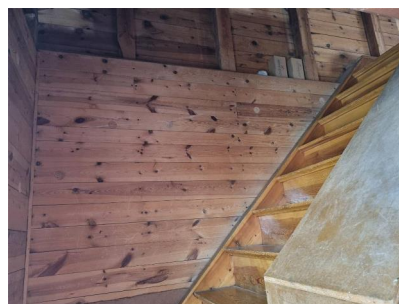
 Otät vindsdörr.

Risk finns att varm och fuktig inomhusluft tränger upp på vinden den kalla årstiden och kondenserar mot det kalla underlagstaket. Detta ökar risken för mikrobiell tillväxt samt andra fuktrelaterade skador. Vidare leder den otäta luckan till ökade driftkostnader.

Täta runt om vindsluckan (med t ex fönsterlister av silikon).



 Ledstång i vindstrappan finns ej.



68539830



Försäkringsbesiktning



Vind utan anmärkning.

Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 9 %. Det finns risk för mikrobiell tillväxt om den relativa fuktigheten i den omgivande luften är över 75 %. I furuvirke motsvarar det en fuktkvot på 17 %.

Fuktindikering var dock inte relevant att utföra då kallvindar normalt är som torrast efter den varma årstiden då bland annat solstrålningen mot taket hjälpt till att torka ut eventuell fukt i vindsutrymmet/konstruktionen.



Äldre fuktfläckar finns.

Torrt vid besiktningstillfället.

Noterade fuktfläckar bedöms ha uppstått innan takomläggningen.



Gavelventiler/uteluftsventiler finns inte.

Att ventilerade vinden med utomhusluft under uppvärmningssäsong innebär sällan uttorkning av luften i vindsutrymmet. I en del fall kan ventilation med uteluft till och med försämrade fuktförhållandena då uteluften oftast är fuktigare än förhållandena inne på vinden.

Bedöms inte föranleda några försämringar.

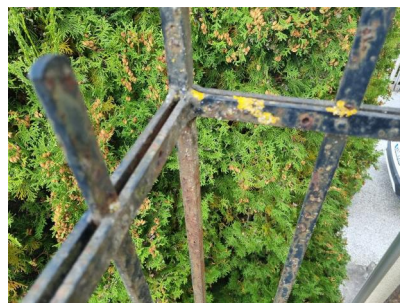
Utvändigt / Balkong



Balkongen är i behov av renovering.

- Balkongräcke har rostskador.
- Balkonggolvs/plåttak uppvisar brister.
- Undersida av balkong uppvisar tecken på fuktrelaterade skador.

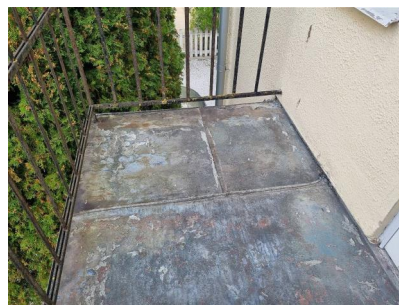
Renovering av balkongkonstruktionen rekommenderas. I samband med renoveringen rekommenderas det att kontrollera efter eventuella följskador i intilliggande konstruktioner.



68539830

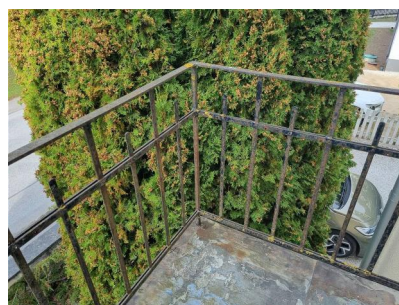


Försäkringsbesiktning



Lågt balkongräcke (90 cm).

Idag är det krav på minst 110 cm vid en höjd på 3 m eller högre från mark. Vid tidpunkten för balkongens uppförande var det godkänt med nuvarande höjd på balkongräcket.

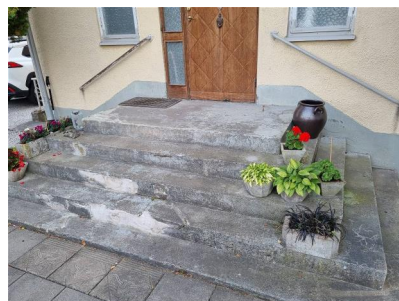


Utvändigt / Entré



Trappan är motgjuten mot huset.

Eftersom trappan är motgjuten mot huset finns risk att vatten tränger in i anslutande konstruktioner vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.



68539830



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Källarenré

- ✓ Inget att notera.

Utvändigt / Altan

- ✓ Inget att notera.

Utvändigt / Krypgrund

- ? Krypgrund under tillbyggnaden har ej besiktigats då lucka till utrymmet saknas.

Krypgrund är en s k riskkonstruktion. Uteluftsventilerade krypgrunder med bjälklag av organiskt material har ofta fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta kan resultera i mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) och, i värsta fall, rötskador. Mikrobiell lukt kan då spridas till boendemiljön.

Ingen avvikande lukt kunde noteras i bostadsutrymme ovanför krypgrunden.

Hela huset / Allmänt

- ✓ El-centralen har jordfelsbrytare.
Jordfelsbrytare finns installerad vid elcentralen.



- ✓ Funktionskontroll av jordade eluttag.
Vid stickprovskontroll av jordade eluttag i utrymmen med vatten och/eller golv av klinker/betong noterades inga avvikelser.

68539830



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Entréhall

- ✓ Inget att notera.

Entréplan / Toalett

- ✎ Utrymmet är äldre.

Det betyder inte att utrymmet inte fungerar men man ska känna till delar av utrymmets funktioner med tiden kan ha blivit nedsatta.

Ny toalettstol.

Observera att utrymmet per definition inte är ett våtrum och har besiktats därefter.



Entréplan / Vardagsrum

- ✓ Inget att notera.

Entréplan / Biblioteket

- 🔍 Fuktbläck finns under fönster intill reglerbart friskluftsintag.

Enligt lämnade uppgifter har fläcken funnits där under flera år utan att förändras.

Torrt vid besiktningstillfället.

Dock när det gäller fuktfläckar rekommenderas det att alltid kontrollera orsak, dvs om det är en äldre följdskada från en redan åtgärdad skada eller om det eventuellt kan föreligga ett problem än i dag (t ex vid ogynnsam väderlek mot ventilen).



68539830



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Kök



Fuktskydd/underlägg saknas under kyl/frysiskåp.

Under kyl/frysiskåp ska det finnas ett tätt ytskikt anordnat så att utläckande vatten enkelt kan upptäckas.

Installera fuktskydd/underlägg under kyl/frysiskåp.

Branschregel Säker Vatteninstallation 2016:1. När köket renoverades 2013 var det godkänt med nuvarande installation.

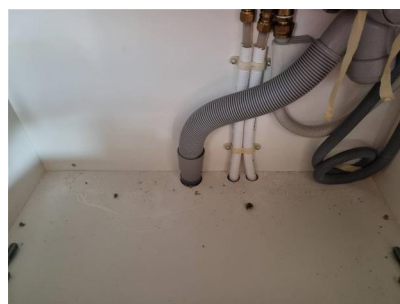
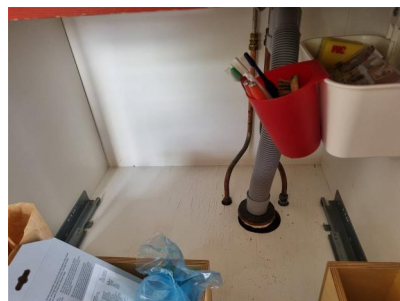


Fuktskydd saknas i båda diskbänkskåpen.

I eller under diskbänkskåp ska det finnas ett tätt ytskikt anordnat så att utläckande vatten enkelt kan upptäckas. Ytskiktet ska tätas vid genomföringar och vara uppvikt mot angränsade byggdelar.

Tillse att fuktskydd installeras.

Branschregel Säker Vatteninstallation 2016:1. När köket renoverades 2013 var det godkänt med nuvarande installation.



Entréplan / Tillbyggnad



Putssläpp finns i anslutning till takfönster.

Putssläpp kan t ex bero på bakomliggande/inträngande fukt. Det rekommenderas därför att kontrollera orsak.

Utvändig kontroll från tak uppvisar inga uppenbara avvikelser.



68539830



Försäkringsbesiktning

Övre plan / Trappa

✓ Inget att notera.

Övre plan / Hall

✓ Inget att notera.

Övre plan / Syrum/Sovrum 1

✓ Inget att notera.

Övre plan / TV-rum/Sovrum 2

✓ Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 3

✓ Inget att notera.

Övre plan / Dusch/Toalett

Utrymme från 1999.

Förväntad teknisk livslängd för utrymmet är 30 år, dvs till 2029. Dock finns brister:

⚠ - Klämring i golvbrunn är lös.

Klämringen (blå på bilden) är den detalj som håller fast golvets tätskikt mot golvbrunnen. Den lösa klämringen i golvbrunnen medför en ökad risk för att vatten kan tränga ner i omkringliggande konstruktioner med fuktskador som följd.

- Förhöjningsring finns i golvbrunnen.

Förhöjningsringen i golvbrunnen är en riskkonstruktion eftersom det ofta förekommer otätheter mellan förhöjningsringen och brunnen. Detta kan i sin tur leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner.



68539830

Försäkringsbesiktning



- Rör genomföring finns i golv.

Rör genomföringar i golvet medför en ökad risk för att vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner och orsakar fuktskador. Vid uppbyggnaden av utrymmet var detta tillåtet och utförandet anses därför vara fackmässigt utfört. I dagens branschregler är detta inte längre tillåtet.



- Ventilationen fungerar bristfälligt. Endast fönster finns.

Bristen kan innebära att fukt inte ventileras bort från utrymmet. Detta riskerar att skada husets konstruktioner och kan leda till försämrad inomhusmiljö.

Undersök möjligheten att komplettera utrymmet med fläktförstärkt självdrag (frånluft) av typ Paxfläkt.



Normala fuktvärden indikerades mot klinker/kakel.

En viss fukt tränger alltid in bakom kakel/klinker via fogarna. Detta är helt normalt och innebär inte att tätskiktet under kaklet/klinkern är bristfälligt eller ur funktion.

Övre plan / Sovrum 4



Inget att notera.

Källarplan / Allmänt

Råkällare med betongplatta och putsade källargrundmurar. Utrymmen som pannrum, tvättstuga/dusch, matkällare och förråd.

En äldre betongplatta riskerar att alltid vara lätt fuktig av naturliga orsaker, trots dränering. Man ska därför undvika konstruktioner och förvaring av fuktkänsligt material mot betongplattan.

68539830



Försäkringsbesiktning



Trädetaljer i kontakt med betonggolv finns.

Trädetaljer kan via kapillärkraft bli fuktiga vilket kan leda till fuktskador och dålig lukt. Vid misstanke om detta bör dessa delar bytas ut/tas bort (eller skyddas).



Puts- och färgsläpp finns på källarväggar.

Puts- och färg som släppt från underlaget invändigt på källarytterväggarna är normalt ett tecken på att källarens utvändiga fuktskydd inte längre fungerar tillfredsställande. Då huset har dränerats 2012 (inkl utvändigt fuktskydd) bedöms dessa skador vara från tiden innan dräneringen.



Våtrum i utrymme med massiv konstruktion.

- Tätskikt finns inte.

Godkänt enligt rådande branschregler när utrymmet uppfördes.

Tätskiktets uppgift är att skydda de delar av golv- och väggkonstruktionen som inte tål fukt. Krav gällande tätskikt tillämpas inte då vägg och golv utgörs av massiv konstruktion som exempelvis betong, tegel och lättklinker.



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Garage

Byggnadsår: 1937	Fönster: Enkelglas och isolerglas
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Självdrag
Hustyp, antal våningar: Garage, 1-plan	Värmesystem: Ej uppvärmt
Taktyp, takbeläggning: Låglutande tak, papp	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark
Stomme, material: Betong/lättbetong	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Puts och liggande träpanel	Garage: -

Övrigt:

-

68539830



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Inga fastighetstekniska uppgifter lämnades vid besiktningen.

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

Garage utvändigt / Markförhållanden



Växter finns i anslutning till garaget.

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 betongplattan och sätta eventuell dränering ur funktion.

Området närmast garaget rekommenderas att vara fritt från växtlighet.



Garage utvändigt / Sockel



Inget att notera.

Garage utvändigt / Fasad



Enstaka panelbrädor har mindre rötskador. Fasadpanelen är i behov av målning/underhåll.

Fasadbeklädnad och träkonstruktioner där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga. För att öka livslängden på fasadbeklädnaden rekommenderas målning och underhåll. I samband med ommålning rekommenderas att de rötskadade panelbrädorna byts ut.



Sprickor finns i fasaden.

Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador.



68539830



Försäkringsbesiktning

Garage utvändigt / Dörrar



Dörren är fuktskadad.

Byt ut dörren.



Garage utvändigt / Fönster



Inget att notera.

Garage utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Inget att notera.

Garage utvändigt / Tak

Taket besiktades från taket.



Inget att notera.



68539830



Försäkringsbesiktning

Garage invändigt / Bilplats



Inget att notera.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Karl Gottberg

Besiktningsteknikers underskrift

Karl Gottberg
Namnförtydligande

Kalmar
Kontor

2024-10-07
Datum

68539830



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 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.

68539830



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.

68539830



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 vattenskador. 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.

68539830

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.

68539830



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.

68539830