

Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Äldre 1,5-plans hus utbyggt under 70/80-talet med betongplatta på mark och uppreglade golv.

Ursprunglig grundläggning består av torpargrund eller mullbänk, p.g.a. begränsade inspektionsmöjligheter kunde detta inte konstateras.

Vid besiktningen noterades ett par brister i denna grundläggning varför en vidare utredning av denna rekommenderas.

I övrigt är huset till stora delar av äldre standard med visst underhålls- och renoveringsbehov.

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.

/John

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 krypgrunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.

Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1880	Fönster: Kopplade 1+1 fönster. Samt några 3-glas isolerrutor.
Ombyggnad/Tillbyggnad: 1970	Ventilation: Självdrag (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan	Värmesystem: Vedpanna med vattenburen värme samt elpatron, luftvärmepump
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, Plåt	Grundkonstruktion: Torpargrund eventuellt mullbänk i ursprungliga delen av huset, ca 67m ² . Konstruktion från matkällare: Brädgolv - Golvåsar av trä med mellanliggande isolering av spån - Träpanel. Betongplatta i ekonomidel ca 61m ² . Varav uppreglat golv 31m ² . Trolig konstruktion: Ytskikt - Golvspånskivor - Träreglar med mellanliggande isolering av mineralull - Betongplatta. Betonggolv i garage.
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående och liggande träpanel	Garage: Vidbyggt garage

Övrigt:

66823048

Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Muntliga upplysningar lämnade av säljare:

Har bott i fastigheten sedan 2021.

Sotning gjordes för ca 3 år sedan.

Inga större renoveringar är utförda sedan fastigheten förvärvades.

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

Utvändigt / Snötäckta ytor



Snötäckta ytor på tak, mark samt delar av sockel, hängrännor och fasadpanelens nederkant.

Eftersom stora delar av den utvändiga besiktningen inte kunnat utföras på grund av snötäckta ytor rekommenderas en kompletterande besiktning när dessa delar är fria från snö.

Utvändigt / Markförhållanden



Marken snötäckt. Tycks luta mot huset vid infart.

Kondensvatten från luftvärmepumpens utedel avleds provisoriskt från grundläggningen.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Sockel



Sprickor finns i sockeln. Sockeln buktar utåt/har satt sig på baksidan.

Det rekommenderas att en fördjupad undersökning utförs för att kontrollera orsaken till och omfattningen av detta. Se även "Utvändigt - Torpargrund".



Utvändigt / Fasad




Vattenutkastaren är inte frostsäker.

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

Byt till självdränerande vattenutkastare vilket innebär att den är frostsäker.



Försäkringsbesiktning

 Fasadpanelen är i behov av målning/underhåll och avslutas nära markytan på ekonomidel. Torksprickor förekommer. Rötskador i "offerbräda".


Panel avslutas längs sockeln och har delvis gått isär.

Fasadpanel och träkonstruktioner som avslutas nära mark och/eller har målningsbehov riskerar att få fuktskador.


Detta kan leda till rötskador i panelen och bakomliggande konstruktioner.



Utvändigt / Dörrar

 Tröskelbleck saknas under dörrar.

Utvändigt / Fönster

 Fönster är i behov av målning/underhåll.

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

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.



Försäkringsbesiktning



Fönsterbleck saknas på ett flertal fönster. Övriga bleck är delvis otäta.

Avsaknad av fönsterbleck medför en ökad risk för att vatten kan rinna in och orsaka fuktrelaterade skador i omkringliggande konstruktioner.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Stuprör avslutas mot grunden.

Stuprör som avslutas intill huset (ovan mark) kan medföra en ökad fuktbelastning på grundmur/sockel som i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.



Takavvattning saknas från entrébro. Stuprör saknas vid farstu. Hängränna har vikt sig av snöoras på baksida.



Utvändigt / Tak



Låglutande tak av pannplåt på utbyggnad.

Taktäckningen av plåt är inte anpassad till taklutningen. Risk finns för läckage med fuktskador som följd.



Vindskivor saknas till farstu.

Detta medför en ökad risk för fuktskador i takkonstruktionen från regn- och smältvatten.



66823048

Försäkringsbesiktning

Se "Utvändigt - Snötäckta ytor".

Utvändigt / Vind



Vindsluckor var ej åtkomliga. Lucka till garagevind var stängd och förbyggd av skåp och nockvind har utvändigt lucka från garagetak, ej möjlig att beträda på ett säkert sätt.

Dessa vindsutrymmen har inte kunnat besiktas.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när dessa utrymmen är åtkomliga.

Utvändigt / Torpargrund



Torpargrunden/mullbänken har ej besiktigats då lucka eller andra inspektionsmöjligheter till utrymmet saknas, med undantag för lokal del i matkällaren.

Dessa grunder med bjälklag av organiskt material har ofta fuktskador, som kan resultera i mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) och i värsta fall rötskador.

Grunden har inte kunnat besiktigas eftersom den saknar inspektionsmöjligheter.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när en inspektionslucka installerats, alternativt när provhåltagning i golv är möjlig. Observera att denna grundläggning troligen inte är krypbar.

Försäkringsbesiktning



Provhåltagning i golv uppifrån var inte möjlig då samtliga ytskikt består av äldre golvmattor och lim vilka ibland är asbesthaltiga, kontroll av eventuell förekomst av detta rekommenderas innan provhåltagning genom innergolv. Fastighetsägare önskade heller inte att ta upp stort provhål i golv. Utvändigt noterades att del av sockeln satt sig.

Från sockeln på huvudbyggnaden noterades två ventiler men ingen sikt till grundläggningen från dessa uppnåddes.

En matkällare finns i köket, denna är ca 5m² men erbjuder ingen sikt till resterande delar av grundläggningen.

I matkällaren upplevdes en tydlig avvikande jordluft.

Provhål i trossbotten i matkällare:

RF uppmättes till 53 % vid +13 grader.

Tydlig mikrobiell lukt upplevdes från undersida av blindbotten från provhål. Mikrobiell påväxt på ovanliggande papp.

I matkällaren noterades att bjälklaget av organiskt material ligger direkt mot markytan.

Fuktkvot i tak i matkällare uppmättes till 14 %.

Mät punkt i golv i vardagsrum mot garderob:

RF uppmättes till 40 % vid +15 grader.



Det rekommenderas att en fördjupad undersökning utförs för att närmare kontrollera orsaken till och omfattningen av bristerna som noterades i grundläggningen samt den mikrobiella lukt som upplevdes från materialprov ur trossbotten i matkällaren.

Hela huset / Allmänt



Ventilationen i huset är självdragsventilation och luftomsättningen är därigenom låg.

Detta påverkar även energiförbrukningen.

Tilluftsventiler saknas generellt. Våtrumsfläkt finns endast i dusch/toalett och har missljud.

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

Golvknarr förekommer. Golv lutar generellt i huset på bägge våningsplanen.

Husets VVS-installationer är delvis äldre.

Ärg noterades på rörledningar i matkällare. Rostangripna gjutjärnsgolvbrunnar.

Inkommande vattenledning är dock utbytt.

Värmesystem är efterdraget och utanpåliggande.

Försäkringsbesiktning

Hela huset / El



Jordfelsbrytare finns ej.

Det finns inget krav att hus byggda före år 2000 ska ha jordfelsbrytare. Jordfelsbrytaren minskar dock risken för personskador och brand orsakade av elanläggningen.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.



Gruppförteckning över elcentral i garage saknas.

"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.

Kontakta en elektriker för att upprätta en gruppförteckning som placeras i närheten av elcentralen.



Lösa elledningar ovan handfatsskåp i dusch.

Jordat hölje till ojordat uttag i sovrum 1.

Ojordat eluttag i toalett.

Utanpåliggande elledningar, delvis lösa.

Elanläggningen i huset är äldre.



Gruppförteckning finns över elcentral på övre plan. Denna är placerad i vägg i toalett.

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Allmänt



Vid kontroll av den uppreglade golvkonstruktionen uppmättes fuktvärden under kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och normal lukt upplevdes.

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.

Mätpunkt i golv under tröskel mellan entréhall och dusch:

RF uppmättes till 63 % vid +7 grader.

Mätpunkt i golv i matkällare mot hall:

RF uppmättes till 41 % vid +6,5 grader.

Befintlig golvkonstruktion och eventuella väggsyllar riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön. Om golvkonstruktion och syllar är tryckimpregnerade kan även en kemisk lukt förekomma.

Stort provhål togs inte upp i golv då äldre golvmattor och lim ibland är asbesthaltiga.

Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Dusch



Våtrum av äldre standard med våtrumsmattor på träregelstomme.

Lokal duschplats med hög tröskel

Klämring i golvbrunn är lös, matta är felskuren i golvbrunnen och sticker fram under klämring.

Bristfällig golvlutning.

Ytskikt av vinyltapet utanför duschzon.

Varmvattenledning ej klamrad.

Trägolvs mot garage, skador i golvmatta.

Detta medför en ökad risk för fuktskador i omkringliggande konstruktioner vid nyttjande.



Försäkringsbesiktning



Kallvatten till utrymmet är urkopplat.

Fuktkontrollen i utrymmet gav inga onormal fuktindikationer.

Entréplan / Skafferi



Inget att notera.

Entréplan / Garage



Svårt att besiktiga p.g.a. lösöre. Främst mot ytterväggar. Sprickor i betonggol. Ej färdigställt runt dörr mot dusch. Fuktbläckor i nederkant av vägg mot garageport.



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Tvättstuga

- ▲ Klämring i golvbrunn är lös.
 Mindre mattsläpp runt brunnen, bakfall i golvlutning.
 Rörgenomföringar finns i golv. Låg tröskel mot angränsande hall.
- Dessa brister medför en ökad risk för fuktskador i omkringliggande konstruktioner.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Entréplan / Kök

- ▲ Fuktskydd saknas i diskbänksskåp och under kyl/frys.
- Utan fuktskydd är det svårt att upptäcka läckage från rörledningar. Vatten kan då tränga in i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador.
- För att upptäcka eventuella läckage, installera fuktskydd.
- ✎ Vidhäftning mellan enstaka klinkerplattor och underlag är bristfälligt vid panna ("bomljud"). Fogsläpp och trasiga plattor.
 - ✓ Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Entréplan / Vardagsrum

- ✓ Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Pannrum



Varmvattenberedare är installerad i utrymme utan tätskikt på golv.

Detta medför att vatten enklare kan rinna ner i golvkonstruktionen och orsaka fuktskador vid ett eventuellt läckage.



Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

Entréplan / Dusch/Toalett




- Klämring i golvbrunn är lös, rostangripen gjutjärnsgolvbrunn har ej blivit utbytt i samband med renoveringen (ej fackmässigt utfört).
- Golvmatta är felskuren i golvbrunnen, sticker fram under klämring.
- Nyare typ av förhöjningsring är ansluten till golvbrunnen (ej typgodkänd mellan varandra).

Dessa brister medför en ökad risk för fuktskador i omkringliggande konstruktioner och kan påverka skaderegleringen vid en framtida skada.




Försäkringsbesiktning




 Fogsprång mellan kakelplattor.

Fuktindikering kunde inte genomföras eftersom huset varit obebott under en tid.


Övre plan / Trappa

 Trappräcke finns inte.


Övre plan / Allrum

 Inget att notera.


Övre plan / Sovrum 2

 Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 3

 Svikt i golv vid fönster.

Övre plan / Toalett

 Tätskiktssuppvik mot väggar saknas. Tröskel mot allrum finns inte.

Detta medför att vatten enklare kan rinna ner i golvkonstruktionen och orsaka fuktskador vid ett eventuellt läckage.

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Försäkringsbesiktning

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Besiktningsteknikers underskrift

John Sandbladh
Namnförtydligande

Piteå
Kontor

2022-03-28
Datum

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.
Flytande golv	Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvschivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.
Fuktkvot (FK)	Fuktkvoten beskriver fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% Fk finns det risk för mikrobiell tillväxt
Kryppgrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast kryppbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).
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.
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 kryppbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)

66823048

Försäkringsbesiktning

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 källaryttervägg.
Yttertakpanel/ underlagstak	Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.

Försäkringsbesiktning

Besiktningens omfattning

Syfte

Försäkringsbesiktningen har till syfte att avgöra om och till vilken omfattning en försäkring mot dolda fel kan tecknas i Anticimex Försäkringar AB. Besiktningen och protokollet är också en viktig del av beslutsunderlaget vid en fastighetsaffär och ger både säljaren och köparen en bild av byggnadens skick inför överlåtelsen. Besiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt utan är en del av undersökningsplikten.

Vem har rätt till besiktningssprotokollet

Besiktningssprotokollet upprättas av Anticimex Försäkringar AB.

Rätt till besiktningssprotokollet har också uppdragsgivaren. Om säljaren är uppdragsgivare har också köparen samma rätt till protokollet som säljaren, se vidare under Ansvar och Reklamationer.

När säljaren är uppdragsgivare rekommenderar Anticimex köparen att beställa en så kallad besiktningssgenomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningssgenomgång går besiktningsteknikern igenom besiktningssprotokollet med köparen så att denne får samma information som säljaren fått.

Observera att Anticimex ansvar gäller för en fastighetsöverlåtelse. Om köparen i överlåtelsen i sin tur säljer fastigheten kan aktuellt protokoll inte användas och Anticimex har således inte ansvar för besiktningen mot köpare i senare överlåtelser.

Vad besiktningsteknikern gör

Besiktningen innehåller olika moment och resultatet av varje moment noteras i besiktningssprotokollet. Besiktningssuppdraget är slutfört när besiktningssprotokollet har skickats till uppdragsgivaren.

Upplysningar

Om köparen eller säljaren är med vid besiktningen så går Anticimex besiktningstekniker igenom vad som ska göras under besiktningen och ställer frågor om byggnaden. Om teknikern får ta del av handlingar och muntliga upplysningar om byggnaden så antecknas dessa i besiktningssprotokollet.

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar.

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

Kontroll av konstruktion

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

Kontroll av konstruktion görs på följande ställen där delar av stommen kan vara i kontakt med grundläggningen:

I byggnader med platta på mark, källare eller suterrängvåning görs normalt minst två kontroller per markplan. Denna kontroll utförs förutsatt att det finns uppreglade eller flytande golv och vid upp- eller utreglade väggar i anslutning till grundkonstruktionen.

Har byggnaden platta på mark utan uppreglade eller flytande golv görs normalt minst två kontroller av väggkonstruktionen och eventuella väggsyllar.

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 kan det finnas högre fuktvärden på andra ställen än där fuktmätningen utförs.

Gradering av upptäckta brister, risker och skador

I besiktningens protokoll 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.

Bedömning av installationer

I besiktningens protokoll 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.

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* och avlopp* samt kontroll av maskinell utrustning, eldstäder*, rökgångar, murstock*, oljepanna, simbassänger, altaner, uterum, andra markanläggningar 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.

Uppdragsgivaren ansvarar för

- Att fastighetsägaren godkänner provhålltagning i byggnaden.
- Att fastighetsägaren lämnar uppgifter om tidigare skador eller om misstanke finns om fukt, röta, mögel, skadeinsekter eller vattenskador. Fastighetsägaren ska också upplysa om andra omständigheter som kan ha betydelse för besiktningen.
- Att fastighetsägaren upplyser om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.
- Att fastighetsägaren bereder Anticimex besiktningstekniker tillträde för undersökning av alla utrymmen i byggnaden.
- 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

Försäkringsbesiktningen innefattas av 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.

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 omedelbart 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-försäkring inte tecknas tar Anticimex inget ansvar för innehållet i besiktningsprotokollet gentemot någon annan än den säljare som är uppdragsgivare och under förutsättning att besiktningsuppdraget har betalats. I detta fall gäller villkor för besiktningen som levereras och faktureras separat.

Reklamationer

Vid missnöje med Anticimex utförande av uppdraget eller anmärkning mot Anticimex i övrigt så ska skriftlig reklamation 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.

Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

Vi behandlar personuppgifter hänförliga till bland andra 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.