

Besiktningssprotokoll

Försäkringsbesiktning för Anticimex Säljarförsäkrat



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Vittangi 42:2	
Fastighetsägare: Anita Råman	
Fastighetsadress: Palovägen 4	
Postnummer: 980 10	Ort: Vittangi

Uppdragsgivare

Namn: Mary Anita Råman	
Adress: Palovägen 4	
Postnummer: 98010	Ort: Vittangi

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2021-10-11	Protokollnummer: 66434989
Temperatur: 7°C	Väderlek: Mulet/regn
Tekniker: Mia Heikkilä	
E-post: Mia.Heikkilae@anticimex.se	
Kontor: Piteå	
Övriga närvarande: Husägare Anita Råman	

Besiktningssprotokoll

Anticimex Säljarförsäkrat



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Huset är byggt 1935 och är i allmänt äldre skick och standard, renoveringsbehov förekommer vilket man får räkna med i äldre hus. Husägare har bott i huset sedan 2009.

Taket är ett äldre plåttak där det förekommer brister med lokala otätheter, vi har inte kommit åt vinden vid dagens kontroll men en fuktfläck hittades i sovrum 2. Kontakta plåtslagare för en genomgång av yttertakets och omkringliggande konstauktioner för att kunna bedöma omfattning och ge rätt åtgärdsförslag.

Vindskivor är i behov av underhåll och målning. Väderskydd saknas på skorsten där mindre vittringsskador har uppstått. Äldre eternitskivor är i bevarat skick.

Huset är uppbyggt med torpargrund. Detta är en känd riskkonstruktion där fuktrelaterade skador oftast uppstår pga. naturlig markfukt. Grunden är ej kontrollerad fullt ut då det är låg höjd. Fuktrelaterade skador hittades främst i matkällare men förhöjda fuktvärden uppmättes även i provhål mot torpargrund. En fördjupad undersökning/utredning rekommenderas för att kunna bedöma omfattning och få rätt åtgärdsförslag. Kontakt med utredningstekniker rekommenderas.

Våtutrymmen är äldre och är i behov av renovering inom kort, inga fuktskador finns i dagsläget.

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. Kontakta kundtjänst på 0911-278920 för att boka tid för genomgång. Vid enstaka frågor kan man ringa mig mellan 12:00-14:00 på 0705902008 //Mia och Madde

66434989

Besiktningens protokoll

Anticimex Säljarförsäkrat

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

Besiktningensprotokoll

Anticimex Säljarförsäkrat



Byggnadsbeskrivning Palovägen 4

Byggnadsår: 1935	Fönster: Kopplade 1 + 1 +1 rutor
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdreg
Hustyp, antal våningar: Villa, 1 ½- plan	Värmesystem: Kombipanna med kökpanna eller elpatron, vattenburetsystem med radiatorer.
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, Plåt	Grundkonstruktion: Torpargrund och mindre matkällare
Låglutande plåttak ovanför takkupa	Konstruktion: Matkällare: Bärläkt av trä-råspont av trä-papp-golvåsar- isolering av sågspån-parkettgolv. Via provhål 2 i golv i matsal: Bärläkt av trä-råspont av trä- papp-golvåsar-isolering av sågspån och mineralullsisolering- parkettgolv.
Konstruktion går ej att kontrollera fullt ut då vi inte kommer åt vindsutrymmet.	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Stomme, material: Timmer	Garage: Fristående kallgarage och förråd med plankgolv.
Fasad: Eternitplattor och mindre del träpanel på framsidan	Plåt på sadeltak och träpanel.

66434989

Besiktningssprotokoll

Anticimex Säljarförsäkrat

Övrigt:

(Fristående förrådsutrymmen vid garage är ej besiktade vid dagens kontroll då de inte ingår i uppdraget).

Besiktningensprotokoll

Anticimex Säljarförsäkrat

Besiktningensutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Muntliga upplysningar av husägare. Hon har bott i huset sedan 2009. Alla renoveringar är utförda inom egen regi om inget annat nämns.

- Huset är byggt på timmerstomme och troligtvis har man monterat upp eternitplattor på 1950-talet.
- Köksskåp från 1950-talet.
- Ytskikt i badrum är från 1980-talet. Endast målat.
- Ca 2017 Ny el installerad/kontrollerad, utfört av entreprenad.
- Ca 2017 Elpatroner byttes ut utfört av fackman.
- Tak- och vägguttag är utbytta i stort sett hela huset. Utfört av fackman.
- Garaget målat invändigt, man tror det är nyare el. Utfört av entreprenad
- Isolerat i diskbänkskåpet för att förebygga frysningar.
- Avlopp till disk-/tvättmaskin installerades. Utfört av entreprenör.
- Korkmatta med uppvik bakom tvättmaskin är monterad.
- Lagad spricka i grunden.
- Löpande estetiska renoveringar har utförts så som målning/tapetsering osv.

Skador och brister

-Lokal skada fanns i diskbänkskåp vid besiktningen. Husägare monterade lös golvskena och inga större underliggande skador fanns. Troligtvis spill från rengöringsmedel.

Övriga muntliga upplysningar

- Spisen är senast provtryckt 2019. Inga dokument fanns på plats vid dagens kontroll.
- Bastu har aldrig använts, rökkamin bör kontrolleras innan användning.
- Ventilerna i grunden täpps igen med frigolit vid varje vinter.
- Skottar snö mot grunden vintertid för att isolera grunden.
- Skottat av taket från snö på uthuslänga vid extremt mycket snö.
- En extra värmefläkt används i matkällaren vid sträng kyla som förebyggande åtgärd.
- Garage endast använts som kallgarage.

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

Besiktningssprotokoll

Anticimex Säljarförsäkrat

Utvändigt / Markförhållanden



Marken lutar mot huset. Svackor förekommer.

Detta innebär en ökad fuktbelastning mot grunden vilket i sin tur kan orsaka fuktskador i grunden.



Flera träd finns i nära anslutning till huset.

När det finns träd nära byggnaden finns risk att fukt stannar kvar. Detta kan i sin tur orsaka invändiga fuktskador. Trädens rötter kan också skada grundmuren.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från träd och växtlighet.



Besiktningssprotokoll

Anticimex Säljarförsäkrat

Utvändigt / Torpargrund



Torpargrunden är ej fullt besiktningbar på grund av låg höjd. Endast kontrollerad via provhål. Vid kontroll av konstruktionen uppmättes fuktvärden över kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt.

Gränsvärde:

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75% vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på 17%.

Provhål 2 i golvet i köket/matplats i hörnet mot vägen uppmättes relativa fuktigheten till 76% vid 9 grader.

Uteluftsventilerade torpargrunder 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. Torpargrunden har inte kunnat besiktigas eftersom den inte är krypbar.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning/utredning för att bedöma omfattning för att kunna få rätt åtgärdsförslag. Kontakt med utredningstekniker rekommenderas.



Utvändigt / Sockel



Sprickor finns i sockel.

Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador.



Utvändigt / Fasad



Fasadpanelen är i behov av målning/underhåll.

Rekommenderar målning/underhåll av fasadpanel.



Enstaka mindre håligheter finns i eternitplattor.



Besiktningssprotokoll

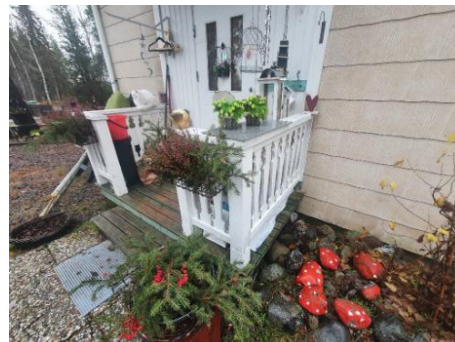
Anticimex Säljarförsäkrat

Utvändigt / Entrébro



Altanräcke och träkonstruktioner är i behov av målning/underhåll.

Vi rekommenderar att du utför målning/underhåll av entrébro.



Utvändigt / Dörrar



Främst balkongdörr är i behov av målning/underhåll.

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

För att öka livslängden på dörr rekommenderas målning och underhåll.



Utvändigt / Fönster



Sprickor finns i två fönsterglas.



Besiktningensprotokoll

Anticimex Säljarförsäkrat

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Äldre takavattningen har brister tex.

- Frostsprängningar finns i fals (skarv i stupröret)
- Felmonterat stuprör (olika dimensioner) på framsidan.
- Sprickor finns i fals runt om.
- Takavattning leds ej bort från flera stuprör.

Brister med takavattning kan medföra en ökad fuktbelastning på fasad/sockel/torpargrunden som i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.

Vi rekommenderar att byta ut trasig takavattning och vara noga med att leda bort vatten från stuprör.



Utvändigt / Balkong



Balkongen har rostangripen armering.



Besiktningssprotokoll

Anticimex Säljarförsäkrat

Utvändigt / Tak



Tak är kontrollerade från marken och balkongen då godkänd stege saknas.

Yttertaket är äldre och brister syns tex.

- Enstaka takspik sticker upp.
- Kantbeslag saknas mot vindskivor.
- Avluftare till avlopp är monterad nära vägg. (ökad risk för skador)
- Låglutandeplåt på takkupa.

Eftersom husets taktäckning är äldre har det ett minskat motstånd mot vatteninträngning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på träläkt och vidare ner i underliggande konstruktioner.

Rekommenderar kontakt med plåtslagare/takläggare för genomgång av yttertaket för att kunna bedöma rätt åtgärdsförslag. Viktigt att kontrollera omkringliggande konstruktioner då vi inte kommit åt vindsutrymmet.



Skorstenen saknar väderskydd.

Då skorstenen inte längre används kan väderskydd monteras för att skydda mot nederbörd som annars kan orsaka fuktskador och frostsprängning i skorstenen/ murstocken.

Vi rekommenderar att du kontaktar en fackman för en fördjupad undersökning för att ta reda på hur och om ett väderskydd ska monteras.



Vindskivor är i behov av målning och underhåll.

Vind / Vind



Godkänd stege saknas, vi kommer inte åt vindslucka på yttertaket.

Vid besiktningstillfället saknade godkänd stege, besiktning kunde därför inte genomföras.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning av vinden när en godkänd stege finns alt. när vindslucka är utfört från insidan av huset.

Besiktningssprotokoll

Anticimex Säljarförsäkrat

Garage utvändigt/invändigt



Garaget är i äldre standard och skick och i behov av större renovering på utsidan och insidan.

- Träkonstruktion så som vindskivor, fasadpanel, dörrar och fönster är i behov av varierande underhåll. Fuktskador finns på träpanel som ligger mot marknivå. Förhöjda fuktvärden uppmättes på utsidan och insidan av garaget. Fuktkvot 17-över 28%
- Hängränna och stuprör saknas på baksidan.
- Kantplåt saknas på yttertaket.
- Ingen värme i utrymmet.
- Trägolv monterad i utrymmet.
- Ingen golvbrunn.
- Vippport finns monterad till garaget (risk för personskada)

Kontakt med snickare rekommenderas för att kunna bedöma rätta omfattningen och åtgärdsförslag för byggnaden.



Allmänt - Hela huset / Allmänt



Mycket lösöre finns i huset vid besiktningen. Svårt att se alla utrymmen.



- Golven lutar allmänt i hela huset. Golvknarr förekommer.
- Enstaka innerdörrar saknas.
- Delvis äldre VVS, avloppsledning och elinstallationer förekommer i huset.

Entréplan / Hall



Inget att notera.

Besiktningssprotokoll

Anticimex Säljarförsäkrat

Entréplan / Toalett



Wc har äldre yt-/tätskikt.

- Inget uppvik finns på golvmattan mot väggar och tröskel. Samt förekommer det mattsläpp från golvmattan. Otätheter/hål finns i golvet kring avloppsrör till handfat.

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



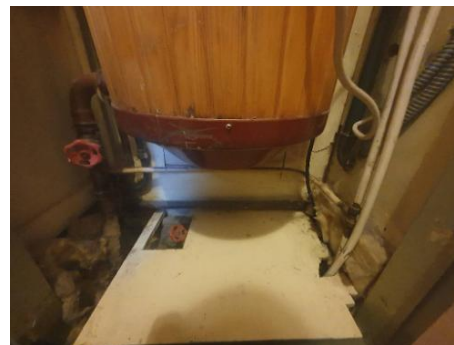
Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Entréplan / Förråd 1



Varmvattenberedaren är olämpligt placerad. Ej vattensäkert utrymme.

När varmvattenberedaren finns i ett utrymme utan tätskikt ökar risken för fuktrelaterade skador i omkringliggande konstruktioner vid ett läckage.



Entréplan / Duschutrymme



Utrymmet är äldre och har passerat tiden för sin tekniska livslängd.

- Duschrummet har äldre yt-/tätskikt.
Väggskiva var lös under blandare (inga otätheter förekommer)

- Ingen mekanisk frånluftfläkt finns i utrymmet.

-Äldre typ av golvbrunn.

Renovering av utrymmet rekommenderas. Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för en renovering. I samband med renoveringen bör omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följdskador.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Besiktningensprotokoll

Anticimex Säljarförsäkrat

Entréplan / Kök/Matplats

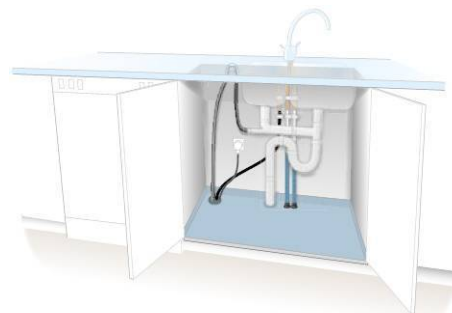


- Fuktskydd saknas under kyl/frys.
- Plastunderlägg saknas inne i diskbänksskåpet.

Plastskydd saknas under tvättmaskin och diskmaskin men uppvik med korkmatta finns.

Utan fuktskydd är det svårt att upptäcka smygläckage från rörledningar. Vatten kan då tränga in i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador.

För att upptäcka eventuella smygläckage, installera ett fuktskydd.



Lokal fuktskada fanns på golvskena i diskbänksskåpet. Fuktkvot uppmättes mellan 12-19%. Inga underliggande skador fanns, då vi kunde ta lös skivan och kontrollera underliggande konstruktioner.

Se även mer info på muntliga upplysningar.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Entréplan / Matkällare



Vid kontroll av konstruktion i matkällare uppmättes fuktvärden över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och mikrobiell lukt upplevdes.

Gränsvärde:

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75% vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på 17%.

Mikrobiell påväxt finns mot trossbotten (tak) i matkällare. Fuktkvot uppmättes till 22% och relativa fuktigheten uppmättes i trossbotten till 63% vid 16 grader.

Matkällare med organiskt material drabbas ofta av mikrobiella skador pga naturlig fukt från marken.

Se även mer info på allmänt hela torpargrunden.



Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Besiktningssprotokoll

Anticimex Säljarförsäkrat

Entréplan / Trappa upp



Inget att notera.

Övre plan / Hall



Inget att notera.



Glipor finns mellan takskivor.

Övre plan / Sovrum 1



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 2



Taket har en fuktfläck. Torrt vid kontroll.

Fuktfläckar kan bero på olika saker, och kan vara ett tecken på en tidigare eller en pågående fuktskada. Se även mer info på allmänt tak och kallvind.

Övre plan / Förråd



Utrymmet är belamrat.

Utrymmet kunde inte besiktigas då det är belamrat med lösöre.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när utrymmet är tillgängligt.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Besiktningsteknikers underskrift

Mia Heikkilä
Namnförtydligande

Piteå
Kontor

2021-10-12
Datum

Besiktningensprotokoll

Anticimex Säljarförsäkrat

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. Kachel 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 besiktningensprotokollet

Anlöpta/Anlöpning	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 golvskivor 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 fuktspärri ett vattentätt material.
Läkt (strö- och bärläkt)	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
Lättbetong	Ett byggnadsmaterial i form 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.

Besiktningensprotokoll

Anticimex Säljarförsäkrat

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

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 besiktningensprotokollet

Besiktningensprotokollet upprättas av Anticimex Försäkringar AB.

Rätt till besiktningensprotokollet 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 besiktningensgenomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningensgenomgång går besiktningsteknikern igenom besiktningensprotokollet 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 besiktningensprotokollet. Besiktningensuppdraget är slutfört när besiktningensprotokollet 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 besiktningensprotokollet.

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar.

Besiktningensprotokoll

Anticimex Säljarförsäkrat

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 nå 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 besiktningensprotokollet 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 besiktningensprotokollet. 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.

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 besiktningensprotokollet 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 besiktningensprotokollet 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.

Besiktningensprotokoll

Anticimex Säljarförsäkrat

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, 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.

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 besiktningensprotokollet, så måste Anticimex godkänna detta skriftligen. I annat fall tar Anticimex inget ansvar för protokollets innehåll. Om uppdragsgivaren eller annan som har rätt till besiktningensprotokollet menar att annan information framkommit muntligen än vad som framgår av besiktningensprotokollet 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 besiktningensprotokollet gentemot någon annan än den säljare som är uppdragsgivare och under förutsättning att besiktningensuppdraget 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 besiktningensuppdraget. 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.

Besiktningssprotokoll

Anticimex Säljarförsäkrat

Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningssprotokoll 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 besiktningssprotokoll, 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 besiktningssprotokoll som underlag vid så kallad besiktningssgenomgång med köpare av en fastighet. Vi använder besiktningssprotokoll 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.