

Besiktningssprotokoll

Försäkringsbesiktning för Anticimex Säljarförsäkrat



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Bodsvedjan 1:15	
Fastighetsägare: Bengt Nyström	
Fastighetsadress: Svedjevägen 2	
Postnummer: 961 43	Ort: Boden

Uppdragsgivare

Namn: Bengt Åke Nyström	
Adress: Svedjevägen 2	
Postnummer: 96143	Ort: Boden

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2022-03-31	Protokollnummer: 66830538
Temperatur: 2	Väderlek: Klart
Tekniker: John Sandbladh	
E-post: john.sandbladh@anticimex.se	
Kontor: Piteå	
Närvarande: Pär Ekbom, mäklare medverkade under besiktningens början Emma Engman & John Sandbladh, Anticimex	

Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

1-plans hus från 1962 grundlagt med källare, utbyggt ca 2012 mot baksidan med betongplatta på mark i etage.

Huset har genomgått en rad renoveringar de sista 10 åren men många avvikelser finns i utförandet av dessa.

Bland annat när det gäller kakel-/klinkerläggning, golvlutningar och hur anslutningarna i golvbrunnarna utförts.

I källarplan med kakel/klinker direkt på betongytor medför detta inte någon större risk för följdskador vid nyttjande men kan påverka funktionen på olika sätt, t.ex. att vatten blir stående i lågpunkter på golvet.

Utvändigt noterades underhållsbehov samt brister i anslutningar vid plåtdetaljer och liknande. Hängbräda på utbyggnadens baksida har vikt sig, troligen at snöras eller likande.

Merparten av källaren består av betongytor vilket är att föredra ur fuktsynpunkt, lokalt i passage och kontor finns uppreglade golv, ca 22m².

Vid kontroll av denna konstruktion uppmättes hög luftfuktighet och mikrobiell lukt.

För närmare kontroll av detta rekommenderas en utredning. Vid en sådan bör man även undersöka orsaken till de lokalt förhöjda fuktindikationerna som uppmättes i nederkant av vissa källarväggar.

Dränering är utförd ca 2011 men uppgifter avseende vem som utfört detta och i vilken omfattning (hela huset, delar av huset etc.) fanns inte tillgängligt vid besiktningstillfället.

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

Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1962	Fönster: 3-glas isolerfönster samt kvarvarande kopplade 1+1 i bågar. 2-glas isolerrutor i kontor.
Ombyggnad/Tillbyggnad: 2012	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan, utbyggt i etage med betongplatta på mark.	Värmesystem: Vattenburen fjärrvärme. Öppen spis i vardagsrum.
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, Betongpannor. Konstruktion: Betongpannor - Läkt - Underlagspapp - Råspont - Takstolar. Papp på ekonomidel/garage/utbyggnad.	Grundkonstruktion: Källare i huvudbyggnad. Kakel/klinker samt målade betongytor generellt. Uppreglat golv i kontor/passage. Ca 22m2 enligt: (Laminatgolv) - Spontat brädgolv - Träreglor med mellanliggande isolering av mineralull - Betong. Betongplatta med klinker på betong i utbyggnad/ekonomidel/garage.
Stomme, material: Betong/trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Tegel och träpanel.	Garage: Vidbyggt garage

Övrigt:

Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Muntliga upplysningar lämnade av mäklare:

Nuvarande ägare förvärvade fastigheten 2012.

Sista tiden har fastigheten varit bebodd ca 1-2 månader per år.

2011 - Dränering. Utförd av entreprenör. Påbörjad utbyggnad, ej helt färdigställd.

2018 - Nya fönster. Utförd i egen regi, tillverkningsår 2012.

2020 - Relining utförd av entreprenör. Alla ursprungliga avloppsrör.

Våtrum i källarplan utförda innan 2012.

Vattenburen golvvärme i utbyggnad samt garage/förråd är förberedd men inte inkopplad.

Oklart hur långa dessa slingor är och vart dom går.

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

Utvändigt / Snötäckta ytor



Snötäckta ytor på tak, mark, delar av sockel och fasad samt altan.

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



Rör från dränering sticker upp långt ovanför markytan.



Utvändigt / Altan



Räcke är i behov av underhåll.

Utvändigt / Sockel



Mindre spricka i sockeln.

Bedöms inte ha lett till bakomliggande skador.

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fasad



Ommålning av fasad ej slutförd.

Målad tegelfasad (detta påverkar inte funktion men medför framtida underhåll).

Fasadpanelen avslutas nära markytan på ekonomidel/utbyggnad.



Utvändigt / Dörrar



Tröskelbleck saknas under dörrar.

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.



Dörrar är i behov av målning/underhåll.

Utvändigt / Fönster



Fönsterbleck saknar uppvik. Bakfall förekommer.

Eftersom fönsterblecken är otäta finns risk att vatten rinner in i väggen vilket i sin tur kan leda till fuktskador i väggkonstruktionen.



Försäkringsbesiktning



Äldre 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.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Hängränna saknas från ekonomidel.

När hängrännor saknas utsätts fasad och grund för ökad fuktbelastning, vilket i sin tur kan leda till fuktskador i bakomliggande konstruktioner.



Stuprör saknas från entrébro. Hängränna lutar fel vid utbyggnad.

Utvändigt / Tak



Utbyggnad: Hängbrädor och ränna har rasat. Öppet in mot takkonstruktionen.

Detta medför risk att snö drevar in etc. och orsakar fuktskador. Kontakta byggtreprenör för kontroll och åtgärd.



Huvudbyggnad: Yttertaket av betongpannor är äldre och har uppnått sin förväntade livslängd.

Åldersslitage noterades på lokal snöfri del mot framsida. Träreglor under nockpannor synlig/tätband finns inte.

Takpannor, plåtdetaljer och underlagspapp har enligt vår bedömning en begränsad livslängd. Eftersom husets taktäckning är äldre har det ett minskat motstånd mot vatteninträning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på träläkt och vidare ner i underliggande konstruktioner.



Försäkringsbesiktning



Garage/ekonomidel: Ojämnheter i underlag/bakfall i lokal snöfri del vid takfot.
Ötåtheter mellan vindskiveplåtar och papp.

Detta medför en ökad risk för fuktskador i underliggande konstruktioner.



Garage/ekonomidel: Svikt i tak vid takbrytning.

Se "Utvändigt - Snötäckta ytor".



Utvändigt / Vind



Inget att notera.



Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes.

Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes vid besiktningstillfället till ca 11 %.

Detta värde varierar dock under året beroende på årstid och utomhusklimat.



66830538

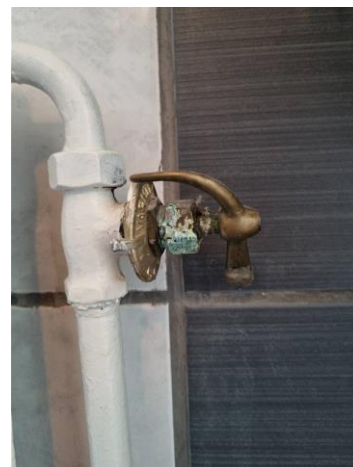
Försäkringsbesiktning

Hela huset / Allmänt



Husets VVS-installationer är delvis äldre. Radiatorkranar av mässing, ärg på rörledningar/kopplingar.

Detta medför en ökad risk för läckage p.g.a. åldersslitage.



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

Vidhäftning mellan klinkerplattor och underlag är bristfälligt ("bomljud"), detta är inte lika påtagligt i utbyggnad och förråd.

Hela huset / EI



Strömbrytare är olämpligt placerad ovanför bastuaggregat.

Kontakta elektriker för kontroll och åtgärd.



Lösa eluttag på ett flertal platser i huset. Jordade höljen till ojordade uttag noterades, bland annat i entréhall och vardagsrum.

Jordfelsbrytare finns installerade, oklart exakt vilka delar av installationen de avtjänar då det inte framgår av förteckningar. Elcentral i garage saknar gruppförteckning.

Gruppförteckning finns över elcentral i källarplan.

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Allmänt



Golvknarr och golvlutningar förekommer.

Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Passage



Inget att notera.

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.



Avloppsslang från diskmaskin är inte klamrad i diskbänksskåpets insida.



Fuktkontrollen i utrymmet gav inga onormal fuktindikationer.

Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Entréplan / Toalett



Oklart om tätskikt på golv och väggar finns då inget tätskikt är monterat i golvbrunnen.

Tröskel saknas mot angränsande passage.

Rör genomföringar finns i golv.

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



Försäkringsbesiktning



Ojämn golvlutning med fogsprång. Ej färdigställt runt rör genomföring i vägg till toalettstolens kallvattenledning.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 2



Inget att notera.

Utbyggnad/vidbyggt garage / Allmänt



Vid besiktningstillfället saknade denna del av byggnaden inkopplat värmesystem, provisorisk uppvärmning av kupévärmare i garage samt spillvärme från öppna dörrar.

Utbyggnad/vidbyggt garage / Hall/groventré/passage



Renslucka och brunnslock i golv. Taklister saknas.

Utbyggnad/vidbyggt garage / Förråd



Inget att notera.

Utbyggnad/vidbyggt garage / Garage



Klinkerläggning har släppt från underlaget. Fogsläpp och spruckna plattor. Golvbrunn finns inte, brunnslock går direkt till avloppsrör utan vattenlås. Mindre mikrobiell påväxt i nederkant av väggar vid port. Svårt att besiktiga vägg mot gavel då den var belamrad med lösöre.

Försäkringsbesiktning

Källarplan / Allmänt



Vid kontroll av den uppreglade konstruktionen uppmättes fuktvärden över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och mikrobiell lukt upplevdes från provhål.

Gränsvärden för mikrobiell tillväxt:

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

Provhål i golv i kontor:

RF uppmättes till 97 % vid +15 grader.

Mät punkt i golv i passage:

RF uppmättes till 65 % vid +15 grader.

Det rekommenderas att en fördjupad undersökning utförs för att kontrollera orsaken till och omfattningen av uppmätta fuktvärden och den mikrobiella lukt som upplevdes.

Detta golv avser ca 22m².



Vidhäftning mellan klinkerplattor och underlag är bristfälligt ("bomljud").

Ojämna fogsprång, golvlutningar i olika riktningar i våtrum och ojämnt applicerad fog förekommer generellt.

Låg takhöjd och låga dörröppningar.

Färgsläpp i nederkant av väggar områdesvis.

Förhöjda fuktindikationer noterades i nederkant av betongväggar i hörn i duschplats mot badrum/tvättstuga, passade mot dusch samt toalett mot yttervägg (markfukt). Se även "Besiktningsteknikerns reflektion".

Källarplan / Trappa



Inget att notera.

Källarplan / Hall



Inget att notera.

Källarplan / Förråd



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Källarplan / Dusch/bastu



Korrosion och ärg förekommer generellt kring rör, kopplingar och tryckkärl i fjärrvärmecentral.

Det rekommenderas att kontakt tas med fjärrvärmeleverantör för kontroll av anläggningen.



Utfällningar från golv vid duschplats.
Bastuaggregat är inte inkopplat.

Golvbrunn är placerad långt under färdigt golv, förhöjningsring finns inte.
Vattenlås saknas.

Klämring i golvbrunn finns men inte anslutet tätskikt, detta är visserligen inget krav i betongkonstruktioner med markfuktspåverkan.



Källarplan / Badrum/tvättstuga



Våtrum av äldre standard med ytskikt på betong. Färgsläpp från betongvägg vid badkar.

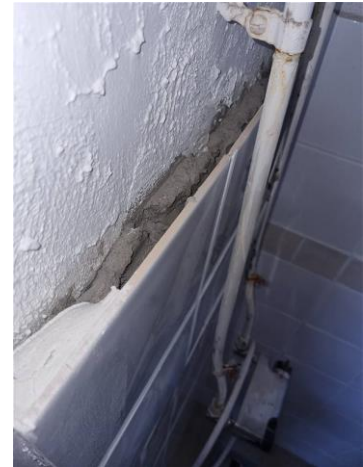
Duschplats placerad vid dörr.

Blandare är lös/ej klamrad i vägg och hänger i påkopplade rörledningar.

Kakelläggning på vägg ej färdigställd.



Försäkringsbesiktning



Källarplan / Förråd 2



Inget att notera.

Källarplan / Passage



Inget att notera.

Källarplan / Kontor



Utrymmet är huvudsakligen belamrat, med undantag av området närmast dörröppningen.

Utrymmet kunde inte besiktigas då det är belamrat med lösöre.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när utrymmet är tillgängligt.

Källarplan / Toalett



Tätskikt på golv saknas, ytskikt av laminatgolv.

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



Kakelläggning ej färdigfogad.

I huvudsak normala fuktindikationer, se även "Källarplan - Allmänt".

Försäkringsbesiktning

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Besiktningsteknikers underskrift

John Sandbladh
Namnförtydligande

Piteå
Kontor

2022-03-31
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 golvsiktor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.
Fuktkvot (FK)	Fuktkvoten beskriver fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% Fk finns det risk för mikrobiell tillväxt
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.)

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.
Yttertakspanel/ 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 besiktningssgenomgången 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 besiktningssgenomgången 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. Besiktningssgenomgången 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 besiktningssgenomgången 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 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.

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.

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 vattenskadorna. 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 besiktningsstillfället. 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.