

BESIKTNINGS PROTOKOLL

Försäkringsbesiktning för Anticimex Säljarförsäkrat



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning:

Trönninge 3:22

Fastighetens adress:

Postiljonvägen 7
432 92 Varberg

Personuppgifter

Fastighetsägare:

Dödsbo efter Sigvard Nilsson

Uppdragsgivare:

Dödsbo efter Sigvard Nilsson

Uppdragsgivarens adress:

Postiljonvägen 7
432 92 Varberg

Besiktningsuppgifter

Datum:

2019-03-21

Väderlek:

Mulet

Temperatur:

6 °C

Besiktningstekniker/ort:

Tomas Forss / Halmstad

Protokoll Nr:

VFF-6319-24881603

Närvarande:

Patrik Nilsson, fastighetsägarens son
Ulrika Nilsson, fastighetsägarens
dotter
Claes-Håkan Svensson, mäklare
Tomas Forss, Anticimex

Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala

Bostadsbyggnad



Huset är en arkitektritad villa som uppfördes 1969 och byggdes till med en vindsvåning ca 1991.

Huset har genomgått viss renovering/underhåll men en del av husets konstruktioner och material är från byggnationen. Det innebär att man ska förvänta sig en del fullt normala åldersrelaterade slitage och brister på och i huset.

På sidovindarna noterades missfärgningar/mikrobiell påväxt på yttertaket insida.

I gillestugan och på entréplanet finns uppreglade golv på betongplattan. På entréplanet noterades lokalt mikrobiell lukt vid golv-/väggvinklar. Inga provhål har gjorts i konstruktionerna enligt säljarnas önskemål.

Som köpare är det viktigt att ta del av hela besiktningsprotokollet samt att säkerställa att man förstått innebörden av det som står. Genomgång av protokollet kan göras med Anticimex. Som slutgiltig köpare är det kostnadsfritt att göra detta per telefon.

Tomas Forss, Anticimex Halmstad
035-299 57 25

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 något garanti för att bristen åtgärdas i det enskilda fallet.

Obesiktigad byggnadsdel



Denna symbol visar att besiktningsteknikern inte har kunnat besiktiga en eller flera byggnadsdelar. 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.

Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad



Byggnadsår/ ombyggnadsår:

1969 / 1991

Hustyp/antal våningar:

Etagevilla

Taktyp, takbeläggning:

Platt/låglutande papptak med underlagstak av råspont och papp, pulpettak med råspont papp och tegelpannor samt sadeltak med råspont, papp, läkt och plåttak

Grundkonstruktion:

Källare med gjuten betongplatta och uppmurade väggar samt betongplatta på mark med uppreglade golv

Stomme, material:

Trä

Ventilation:

Självdraagsventilation

Värmesystem:

Luft/vattenvärmepump via vattenburet system samt 2 luft/luftvärmepumpar

Fönster:

2-glas kopplade samt 2- och 3-glas isolerfönster

Fasad:

Kalksandsten, träpanel och träbaserade skivor

Terrängförhållanden:

Trädgårdstomt

Övrigt:

Uthuset ingår inte i besiktningen.

Garage/Carport:

Vidbyggt dubbelgarage grundlagt med markplattor/sten, stomme av trä, fasad av plåt och träpanel samt platt/låglutande papptak med underlagstak av råspont och papp och pulpettak med råspont, papp, läkt och betongpannor

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastigheten förvärvades ca 1966 och huset uppfördes 1969.

Ca 1991 byggdes en våning till på huset.

Flertalet fönster har bytts ut löpande till isolerfönster.

Löpande utvändigt underhåll har skett på huset.

Någon gång på 1980-talet blev det översvämning i källaren på grund av stopp i avloppet. Detta åtgärdades efter upptäckt.

I slutet av 1980-talet byggdes ett nytt tak ovan det platta/låglutande taket på garage och uthus.

Garaget var tidigare en carport och som byggts in.

Någon gång på 1990-talet renoverades köket.

Ca 2000 lades papptaket om ovan entréplan och vinterträdgården på grund av att man upptäckte läckage ovan vinterträdgården.

Man tätade då även vid vindsplanets fönster mot söder på grund av läckage. Missfärgningar finns invändigt i hallen, vinterträdgården och i matplatsen som med största sannolikhet är sedan innan papptak och fönster åtgärdades.

Ca 2011 renoverades badrummet samt dusch/wc på övre etaget med kakel och klinker. Kvalitetsdokument kunde inte uppvisas vid besiktningen.

Ca 2016 lades nytt klinkergolv på befintlig plastmatta från ca 1991 i vindsplanets dusch/wc. Kvalitetsdokument kunde inte uppvisas vid besiktningen.

Troligtvis har delar av pulpettakets lagts om, årtalet är okänt.

Man har murat upp under källardörrens tröskel då denna tidigare låg i markhöjd så att fukt trängde in. Man måste se till att utvändiga markbrunnen inte tättnar.

Samtliga renoveringar/åtgärder ovan har utförts av fackmän.

Källarens utvändiga fuktskydd är sedan byggnationen.

Det finns tre öppna spisar vilka inte har eldats i på länge och bör kontrolleras före

användning.

Uthuset har fuktrelaterade skador som behöver åtgärdas.

Ovanstående upplysningar lämnades av Patrik Nilsson och Ulrika Nilsson.

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

Utvändigt

Markförhållanden



Växter finns i anslutning till grundmur mot sydväst.

Med rabatter och växter nära grundmuren riskerar man att få fukt kvarstående i väggarna med risk för invändiga fuktskador samtidigt som rötter kan skada grundmuren och sätta dräneringsledningen ur funktion.



Sockel



Frostsprängningar finns i grundmuren under den utvändiga skorstenen vid altanen.

För att konstatera orsaken till och omfattningen av skadorna rekommenderas att en fördjupad undersökning utförs.



Fasad



Lokala färgsläpp finns från stenfasaden. Torrspäckor, formförändringar och mindre rötskador finns i fasaden/taksargen mot söder. Se bilden.



Fasadplåten i nederkant åt söder lutar bitvis fel, främst vid vinterträdgården.

Detta kan leda till fuktskador i bakomliggande konstruktioner.



Kondensvatten från luft/vattenvärmepumpens utedel leds inte bort från husgrunden.

Bristen medför ökad risk för att vatten tränger in i anslutande konstruktioner med fuktrelaterade skador som möjlig följd. Observera att ingen besiktning av byggnadens värmesystem eller värmepumpen ingått i uppdraget.



Elkablar sticker ut från fasaden ovan vinterträdgården.

Det rekommenderas att kontakt tas med en behörig fackman för kontroll av orsak och omfattning samt för bedömning av lämpliga åtgärder.



Fönster och dörrar



En glasruta till vinterträdgården är sprucken. Balkongdörren från övre etagets badrum är rötskadad.



Fönsterbleck är otäta vid infästningar. Lister under vardagsrumsfönstren är otäta. Glipor/otätheter finns i trä- och plåtkonstruktioner runt fönsterpartiet ovan sovrum sydväst. Tröskelplåt saknas under entrédörren och källarytterdörren.

Då otätheter finns runt fönster/dörrar finns risk att vatten rinner in i omkringliggande konstruktioner vilket kan leda till fuktskador.



Underblecket på burspråket är löst/otätt och rötskador noterades i underliggande konstruktioner.

Det rekommenderas att kontakt tas med en behörig fackman för kontroll av orsak och omfattning samt för bedömning av lämpliga åtgärder.



Vindsplanets fönster och balkongdörr har tätats med silikon på utsidan.

Se under rubriken "Entréplan / Entréhall".



Hängrännor/Stuprör



Droppläckage noterades från skarvar på hängrännan åt väster.

Tak



Papptaken är äldre än 15 år.
Vatten står lokalt kvar på pappen.
Ovan vinterträdgården finns lokalt ytliga sprickor i pappen.

Tätskiktet på ett platt/låglutande tak har enligt vår bedömning en genomsnittlig teknisk livslängd på 15 år. Eftersom yttertakets tätskikt ovan entréplan och vinterträdgården är äldre har det ett minskat motstånd mot vattengenomträngning. Detta i sin tur kan leda till att takkonstruktionen drabbas av fuktskador som i sin tur kan leda till mikrobiella skador.



Anslutningen av papptakets taksarg mot fasaden i hörn åt nordost är bristfällig.

Risk finns att vatten tränger in och orsakar fuktrelaterade skador i bakomliggande konstruktioner.



Pulpettaket har endast inspekterats från en stege vid takfoten i hörn åt sydväst. Några takpannor är frostsprängda. En del spik har krupit upp från vindskivplåtar.

Vid stickprovsvis kontroll av underlagstaket noterades att underlagspappen består av en kraftigare ytpapp.



Sadeltaket ovanför vindsplanet har endast inspekterats från papptaket. I hörn åt nordost noterades att underlagspappen släppt från takfotsplåten. Mindre rostangrepp/färgsläpp noterades från takfotsplåten.



Balkong från övre etaget



Frostsprängningar finns i klinkergolvet.



Övrigt utvändigt



Sprickor/fogsläpp finns från skorstenen vid altanen.

Det rekommenderas att kontakt tas med en behörig fackman för kontroll av orsak och omfattning samt för bedömning av lämpliga åtgärder.



Garage



Otättheter finns i det platta/låglutande takets papp.



Missfärgningar finns allmänt i takkonstruktionerna ovan garagebyggnaden.

För att konstatera orsaken till och omfattningen av de skador som noterats rekommenderas att en fördjupad undersökning utförs.





Marken lutar mot garaget från norr.

Den utvändiga marklutningen mot huset innebär risk för ökad fuktbelastning mot grunden vilket kan resultera i fuktskador i huset.

I del av garaget finns ett trägolv monterat mot markplattorna.

Då träkonstruktioner står i kontakt med mark/grund finns risk för fuktrelaterade skador på grund av markfukt.

Vattenutkastaren i garaget är inte frostsäker självtömmande.

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



Sidovind åt väster



Vinden nås via två luckor som inte är lufttäta. Del i mitten är inte åtkomlig för inspektion på grund av att gångplan saknas.

Missfärgningar/mikrobiell påväxt noterades på yttertakets insida.

På en missfärgning åt norr mättes fuktkvoten till >28 %.

I del åt söder slutar frånluftsventilationens rör ifrån övre etagets barum felaktigt på vinden.

För att konstatera orsaken till och omfattningen av de fuktnrelaterade skador som noterats på vinden rekommenderas att hela vinden görs tillgänglig och att en fördjupad undersökning utförs.



Del av råsponten åt sydväst är troligen utbytt på senare år.

Vid kontroll av konstruktionen på vinden uppmättes fuktkvoten allmänt på yttertaket insida till 11 %.

Det finns risk för mikrobiell tillväxt om den relativa fuktigheten (RF) i luften är över 75 %, vilket i gran- och furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på ca 17 %.

Invändigt

Källarplan / Allmänt



Utvändigt fuktskydd är äldre än 20 år.

Eftersom källarens utvändiga fuktskydd (dagvattensystem, dräneringssystem samt fuktskydd utvändigt källarytterväggarna) är äldre än 20 år, vilket betraktas som dessa delars genomsnittliga tekniska livslängd, så kan systemet ha nedsatt funktion.



Golvbrunnar består av äldre gjutjärnsbrunnar.

Källarplan / Hall



Träpanel finns monterat på väggarna.



Källarplan / Gillestuga

I utrymmet finns ett uppreglat golv på betongplattan och väggarna är utreglade. Luktkontroll utfördes längs golvlistor utan anmärkning.

Kontroll av konstruktion har inte utförts enligt säljarens önskemål.

För att undersöka om befintliga konstruktioner har skador rekommenderas att provhål tas upp så att kontroll av konstruktionerna kan utföras.

Källarplan / Tvättstuga



Inget att notera.

Källarplan / Pannrum



En lukt av olja upplevdes i utrymmet. Intill pannrummet finns luckor till ett utrymme innehållande en oljetank och en kraftig lukt av olja kändes från utrymmet.

Det rekommenderas att kontakt tas med en behörig fackman för kontroll av orsak och omfattning samt för bedömning av lämpliga åtgärder.



I utrymmet finns en del spruckna kakelplattor på väggarna. Golvbrunnen var igentepad vid besiktningen.

Källarplan / Rum åt norr



På betongplattan finns en limmad plastmatta. En mikrobiell lukt upplevdes lokalt vid mellanväggens golv-/väggvinkel mot hallen.

För att utreda orsaken till detta rekommenderas att en fördjupad undersökning utförs.

Hela huset / Allmänt

Tilluftsventilation finns inte i huset.



En del isolerglas är äldre och missfärgningar finns mellan några isolerrutor.

Isolerglasfönster har enligt vår bedömning, när det gäller tätningen mellan fönsterrutorna, en genomsnittlig teknisk livslängd på 20 år. En del befintliga fönster är äldre vilket betyder att tätningen mellan fönsterrutorna är sämre. Detta kan leda till att ytterligare rutor missfärgas.

Entréplan / Grundläggning



Entréplanet är grundlagt med betongplatta på mark. På betongplattan finns uppreglade golv förutom i entréhallen. Vid luktkontroll längs golvlistor kunde en mikrobiell lukt upplevas på ett par ställen.

Kontroll av konstruktion har inte utförts enligt säljarens önskemål.

För att konstatera orsaken till och omfattningen av den mikrobiella lukten som noterats rekommenderas att en fördjupad undersökning utförs. Observera att rekommendationen gäller hela grundläggningen.

Entréplan / Entréhall



Missfärgningar finns i tak-/väggvinkeln mot uterummet.

Missfärgningar kan bero på olika saker, och kan vara ett tecken på ett tidigare eller pågående läckage. För att kontrollera orsaken till och omfattningen av missfärgningarna samt eventuella följdskador rekommenderas att en fördjupad undersökning utförs. Se även under rubriken "Insamling av upplysningar och handlingar".



Entréplan / Toalett



Missfärgningar noterades på väggen under handfatet och bakom wc-stolen. Vid fuktindikering noterades förhöjda fuktindikationer på golvet runt wc-stolen.

För att kontrollera om skada finns samt bestämma orsaken till och omfattningen av det förhöjda fuktindikationerna som indikerades, rekommenderas att en fördjupad undersökning utförs.



Entréplan / Kök



Fönstret går inte att få upp.



Fuktskydd under kylskåpet finns inte. Fuktskydd finns inte i skåp med värmefördelning till golvvärmen. Se bilden.

När fuktskydd inte finns är detta en risk ur vattenskadesynpunkt. Risk finns att vatten på grund av läckage från rörledningar ej upptäcks och tränger in i bakomvarande/underliggande konstruktioner med fuktelaterade skador som möjlig följd.



Fuktskydd finns inte i vaskskåpet. Missfärgningar noterades på väggen bakom vaskskåpet.

För att konstatera orsaken till och omfattningen av de skador som noterats rekommenderas att en fördjupad undersökning utförs.



Entréplan / Groventré



Inget att notera.

Entréplan / Grovkök



Fuktskydd under vaskskåp och under frys finns inte.

Se under rubriken "Kök".



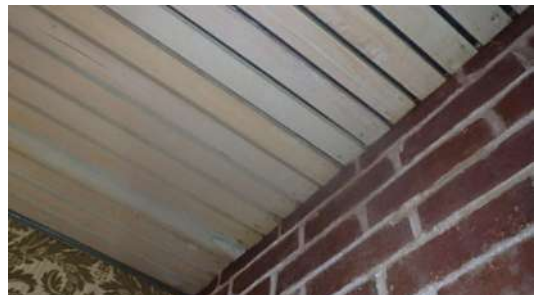
Ytliga missfärgningar finns på väggen i vaskskåpet.

Entréplan / Matplats



Missfärgningar finns lokalt i tak-/väggvinkeln mot vardagsrummet.

Se under rubriken "Entréplan / Entréhall".



Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Entréplan / Vinterträdgård



Missfärgningar finns i taket mot vindsplanets yttervägg.

Se under rubriken "Entréplan / Entréhall".

Övre etage / Allmänt



Golven knarrar.

Övre etage / Hall



Inget att notera.

Övre etage / Sovrum söder



Inget att notera.

Övre etage / Passage/omklädningsrum



Inget att notera.

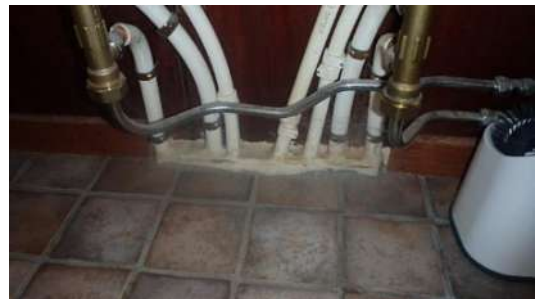
Övre etage / Badrum



Utrymmet renoverades ca 2011. Golvfallet är bitvis felaktigt. Rör genomföring finns i golv och vissa är dessutom placerade för nära vägg. Väggar åt öster och söder har inget tätskikt och består av träskivor.

De brister som noterats visar på att utrymmet inte är fackmässigt* utfört. Bristerna medför en ökad risk för att vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner och orsakar fuktskador.

*Fackmässigt utförande innebär att arbetet ska utföras enligt Boverkets byggregler, gällande branschregler samt monteringsanvisningar för samtliga material. Följs inte detta riskerar man få nedsättning eller i sämsta fall helt utebliven skadeersättning från sitt försäkringsbolag (villahem), vid en skada.



Fuktindikering utan anmärkning.

Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.

Övre etage / Sovrum väster



Missfärgningar noterades i ytterväggens tak-/väggvinkel.
Fuktindikering utfördes på missfärgningarna utan anmärkning.

Missfärgningar kan bero på olika saker, och kan vara ett tecken på ett tidigare eller pågående läckage. För att kontrollera orsaken till och omfattningen av missfärgningarna samt eventuella följdskador rekommenderas att en fördjupad undersökning utförs.



Övre etage / Dusch/Wc



Golvfallet är bitvis felaktigt.
Se under rubriken "Övre etage / Badrum".

Fuktindikering utan anmärkning.

Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.

Övre etage / Sovrum norr



Inget att notera.

Övre etage / Förråd



Inget att notera.

Inredd vind / Trapphall



Missfärgningar noterades på träpanelen mot ytterväggen åt väster.
Panelen är den gamla ytterväggen och har byggts på ovan denna.
Fuktindikering utfördes på missfärgningarna utan anmärkning.

Missfärgningar kan bero på olika saker, och kan vara ett tecken på ett tidigare eller pågående läckage. För att kontrollera orsaken till och omfattningen av missfärgningarna samt eventuella följdskador rekommenderas att en fördjupad undersökning utförs.



Inredd vind / Allrum



Inget att notera.



Inredd vind / Dusch/Wc

Ett klinkergolv har lagts på befintlig plastmatta.
Golvfall mot golvbrunnen är ej fackmässigt* utfört.

Se under rubriken "Övre etage / Badrum".

Fuktindikering utan anmärkning.

Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.

Frånluftsventilationen består endast av en kontaktstyrd hjälpfläkt genom ytterväggen.

Inredd vind / Sovrum



Inget att notera.

Inredd vind / Kök



Fuktskydd under kylskåp och i vaskskåp finns inte.

När fuktskydd inte finns är detta en risk ur vattenskadesynpunkt. Risk finns att vatten på grund av läckage från rörledningar ej upptäcks och tränger in i bakomvarande/underliggande konstruktioner med fuktrelaterade skador som möjlig följd.

Med vänlig hälsning
Anticimex Halmstad

Tomas Forss

Skapad den: 2019-03-21

Besiktningens omfattning och undantag

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 besiktningens protokoll

Besiktningens protokoll upprättas av Anticimex Försäkringar AB.

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

När säljaren är uppdragsgivare rekommenderar Anticimex köparen att beställa en så kallad besiktningsgenomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningsgenomgång går besiktningsteknikern igenom besiktningens protokoll 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 flera moment och resultatet av varje moment noteras i besiktningens protokoll.

Besiktningens uppdraget är slutfört när besiktningens protokoll 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 besiktningens protokoll.

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 besiktnings teknikern fuktindikering på något eller några ställen i våtrummen för att i möjligaste mån upptäcka vattenskador. I besiktningsprotokollet 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 besiktningsprotokollet. Det är viktigt att veta att en fuktindikering inte är jämförbar med en mer ingående fuktmätning.

Kontroll av konstruktion

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

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

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

Har byggnaden platta på mark utan uppreglade eller flytande golv görs normalt minst två kontroller av 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

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 besiktnings teknikern noteringar om det som har framkommit vid besiktningen. Iakttagelserna graderas efter hur allvariga bristerna eller skadorna är och om det finns särskilda risker.

Om teknikern inte upptäcker något som avviker från vad som kan förväntas av en viss byggnadsdel så noteras även detta i protokollet.

Undantag och begränsningar

Anticimex besiktning omfattar inte

Ingrepp, mätningar, provtryckning och liknande som inte anges under rubriken Besiktningens omfattning ovan.

Radonmätning, kontroll av förekomst av asbest, kontroll av vattenkvalitet eller vattenkvantitet, kontroll av system för el, värme, vatten, ventilation och avlopp samt kontroll av maskinell utrustning, eldstäder, rökgångar, murstock, oljepanna, simbassänger, altaner, uterum eller annan liknande utanpåliggande konstruktion i anslutning till markplan, 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.

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

Vi behandlar personuppgifter hänförliga till bland annat kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar in uppgifterna direkt från dig. Ibland kan vi erhålla uppgifterna direkt från din mäklare i samband med köp eller försäljning av fastighet, lägenhet eller byggnad. De uppgifter vi behandlar är namn- adress- och kontaktuppgifter, personnummer och i vissa fall även uppgifter om vissa ekonomiska förhållanden, t.ex. om en kreditupplysning behöver tas. Om besiktningen beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra besiktningen. Vi samlar även in och behandlar uppgifter om fastigheter, byggnader, verksamheter och andra serviceobjekt. Ändamålet med vår behandling är att vi ska kunna teckna, fullgöra och administrera avtal, tillvarata rättsliga skyldigheter, framställa rättsliga anspråk samt för att uppfylla de krav som ställs på verksamheten. Mot bakgrund av Anticimex berättigade intresse behandlas också uppgifter för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser samt statistik.

Uppgifterna är avsedda att i första hand användas av bolag inom Anticimex-gruppen, men personuppgifter kan komma att lämnas ut till andra företag, föreningar och organisationer som Anticimex-gruppen samarbetar med, exempelvis ett 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 besiktningssyftesgenomgång 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.

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, tak- 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 brister eller skador finns. Kakel 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.

Asbest är förbjudet sedan 1982 men finns kvar ibland annat gammalt byggnadsmaterial så som i färg och plaster, plastmattor, i fix och fog och eternitplattor/skivor. När man arbetar eller river ner material som innehåller asbest frigörs en stor mängd asbestfibrer. Fibrerna är lätta och tunna och mycket farliga att andas in.

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 15-17% 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 krypbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).

Läkt (strö- och bärfläkt) 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 värmeisoleringsegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig 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. Inngolvets 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 70-75% 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 bräder 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.