

SÄLJARENS KOMMENTARER TILL BESIKTNINGSPROTOKOLL (PROTOKOLLNUMMER AXÖK-0019-24829915 ANTICIMEX) FÖR EJDERVÄGEN 27

Köparen var med när Anticimex utförde besiktningen och summering av dagen vara att det inte fanns några uppenbara risker med huset, så som besiktningsmannen beskrev det trots vissa anmärkningar. Här endan finns säljarens kommentarer till de "risker" ⚠️ samt de "obesiktigade delar" ❓ och "mindre brister" ✎ som beskrivs i protokollet

1. Marken lutar delvis mot huset ⚠️

Säljarens kommentar:

Enligt besiktningsmannen så är detta ett förhållande som funnits sedan huset byggdes. Viktigt är att ha kontroll på om vattengenomträngning sker (vilket är normalt förekommande då del av hus står på berg). Nuvarande säljare har tagit bort allt bråte i källaren från tidigare ägare, tagit bort/dammsugit bort all sand/sten som fanns och låtit Anticimex installera krypgrundsavfuktningpump källare (Anticimex) samt installation av fuktstoppare/plast över källare (Anticimex).

2. Sockel ✎

Säljarens kommentar:

Missfärgningar och algpåväxt är åtgärdat och borttaget och inga nya problem har noterats eller andra skador

3. Fasad putsad ⚠️

Säljarens kommentar:

Ventilgaller är åtgärdat och ditsatt. Generellt på fasaden (både puts och trä) behöver punktinsatser göras. Säljaren har påbörjat tvätt och målning av husets träfasad vid två väderstreck. Framsida och höger sida (trä). Generell putsförstärkning behöver göras vid några ställen, bla vid murstock som finns till vänster på framsida. Även vissa plattor/puts behöver hanteras på baksidan samt de som framkommer av bilderna. Nästa steg för säljaren hade varit just att förbättra puts och göra en ommålning av resterande del av husets fasad. (Garaget är nyligen ommålat)

4. Fönster ⚠️

Säljarens kommentar:

Denna konstruktion fanns vid köptillfälle. Säljaren har valt att inte förändra denna konstruktion under botiden och har heller inte sett några indikationer på fuktskador eller annat. Säljarens tanke var att hantera detta vid ett eventuellt utbyte till skjutdörrar över hela vardagsrummet ut mot trädgård.

5. Dörrar ⚠️

Säljarens kommentar:

Detta är åtgärdat. Tröskelbläck är fastsatta och glipor tätade.

6. Stuprör ⚠️

Säljarens kommentar:

Stuprören är rensade och återställda.

7. Tak (fasad) ⚠️

Säljarens kommentar:

Som ovan redovisats så behövs rengöring och i vissa fall även förbättring och/eller ommålning av träpanel på baksida och vänster sida.

8. Krypgrund ⚠️

Säljarens kommentar:

Som ovan redovisats så är detta åtgärdat.

Enligt besiktningsmannen så är detta ett förhållande som funnits sedan huset byggdes. Viktigt är att ha kontroll på om vattengenomträngning sker (vilket är normalt förekommande då del av hus står på berg). Nuvarande säljare har tagit bort allt bråte, organiska material i källaren från tidigare ägare, tagit bort/dammsugit bort all sand/sten som fanns och Anticimex har installera krypgrundsavfuktningpump källare (Anticimex) samt installation av fuktstoppare/plastfolie över källare (Anticimex).

9. Garage utvändigt och invändigt.

Säljarens kommentar:

Garagets tak kan ses från huset och eller med stege och är i mycket god kondition.

Stupröret är hanterat och åtgärdat med slangdränering till andra sidan gången enligt besiktningsmannens rekommendation.

Viss färgsläpp och sprickor invändigt på vägg har noterats av säljaren i garaget, men inget som har blivit värre under botiden. Installation av vatten i diskho är gjord samt även anslutning till vattenutkastare som också är fastsatt (som inte var ansluten) är gjord. Inkoppling av värmekabel till vattenslang är gjord (var inte ansluten).

10. Entréplan/WC

Säljarens kommentar:

Detta är ett äldre hus och nya byggnadsregler ersätter andra. Detta bör åtgärdas vid ny renovering av WC så som rekommenderas av besiktningsmannen och enligt dagens standarder. Säljaren har inte noterat några problem,

11. Entréplan/Kök

Säljarens kommentar:

Köket är helt omgjort och all el och vatten omdraget och fackmannamässigt utfört.

Detta medför att tidigare besiktningsprotokoll gällande kök är förlegat.

Gammal vattenskada på golv (innan säljaren köpte) och således ingen risk för fukt.

12. Entréplan/Badrum/WC

Säljarens kommentar:

Detta är ett äldre hus och nya byggnadsregler ersätter andra. Detta bör åtgärdas vid ny renovering av WC så som rekommenderas av besiktningsmannen och enligt dagens standarder. Säljaren har inte noterat några problem.

Golvbrunnar är ej åtgärdade då detta är fast montering. Säljaren har inte noterat några problem med golvbrunnar.

Badkarsblandaren är omgjord och hanterad. Detta då badkar är utbytt och ny installation är gjord. Säljaren har inte noterat några problem.

13. Källarplan allmänt

Säljarens kommentar:

Utvändigt fuktskydd är äldre men säljaren har inte noterat några problem med fukt.

14. Källarplan dusch

Säljarens kommentar:

Tror inte det utrymmet är möjligt för dusch. Detta behöver säkerligen undersökas ytterligare. Vatten är troligen förberett men oklart med avlopp. Troligen för ett mindre trinettkök.

15. Källarplan / WC

Säljarens kommentar:

Säljaren har valt att inte åtgärda detta då det inte är någon tröskel i hela källaren, förutom i tvättstugan. Enkelt att hantera vid önskemål.

16. Källarplan / Tvättstuga/Pannrum

Säljarens kommentar:

Denna konstruktion av golv fanns vid köptillfälle. Detta är ett Terrazzogolv och kan jämföras med betong/sten liknande material och således tåligt för vatten. Dock finns inte tätskikt enligt nuvarande byggnormer.

Bergvärmesystemet har bytts ut i sin helhet och nya rördragningar mm är gjorda. Spillningar finns kvar till golvbrunn. Även en avfuktare är installerad i tvättstugan för snabbare torr tvätt.

Säljaren har valt att inte förändra denna konstruktion under botiden och har heller inte sett några indikationer på skador eller annat.

BESIKTNINGS PROTOKOLL

Anticimex Försäkringsbesiktning – nivå 2



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning:

SICKLAÖN 245:8

Fastighetens adress:

EJDERVÄGEN 27
131 50 SALTSJÖ-DUVNÄS

Personuppgifter

Fastighetsägare:

Uppdragsgivare:

Karl Mikael Lison

Uppdragsgivarens adress:

Mikael Lison
Rödingevägen 1
135 42 TYRESÖ

Besiktninguppgifter

Datum:

2019-03-07

Väderlek:

Regn

Temperatur:

2 °C

Besiktningstekniker/ort:

Per Franzén / Älvsjö

Protokoll Nr:

AXÖK-0019-24829915

Närvarande:

Karin & Mikael Lison presumtiva köpare
Bo Nordén fastighetsägare
Per Jansson mäklare

Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala

Bostadsbyggnad



Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av alla sidor i hela protokollet samt att säkerställa att man förstått innehållet i texten. Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderar Anticimex att en besiktningsgenomgång utförs med besiktningsmannen.

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.

Obesiktig 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:

1955 / 2007

Hustyp/antal våningar:

2-plans hus med källare

Taktyp, takbeläggning:

Pulpettak med råspont, underlagspapp och takpapp. Del av taket är utfört som parallelltak, dvs yttertaksytor och innertaksytor är parallella.

Grundkonstruktion:

Källare/Grundsula med betonggolvet och väggar av lättbetong/tegel. Uteluftsventilerad kryppgrund med grundmurar av betonghålstén och ett överliggande lättbetongbjälklag.

Stomme, material:

Lättbetong/tegel och trä

Ventilation:

Mekanisk frånluftsventilation

Värmesystem:

Vattenburen värme via bergvärmepump.

Fönster:

2-glas (energiglas) kopplade i fönsterbågar och 2-glas isoler.

Fasad:

Puts och stående träpanel.

Terrängförhållanden:

Kuperad trädgårdstomt.

Övrigt:

Garage/Carport:

Fristående garage med betongplatta på mark, lättbetongstomme, putsade fasader och pulpettak med takpapp.

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastighetsägaren lämnade följande upplysningar vid besiktningstillfället:

2007: Övre plan tillbyggt. Kök och badrum på entréplanet renoverade.

2013: Källaren renoverad. Nytt betonggolvs med vattenburen golvvärme installerat. Tvättstuga/wc renoverade. Utrymme innan wc förberett för dusch.

2014. En brandskada inträffade i passagen på entréplanet i bjälklag mot övre plan pga överhettad takarmatur. Skadan anmäld och åtgärdad av fackman via försäkringsbolaget.

Det är okänt hur gammal dräneringen är.

Fastighetsägaren har ägt huset sedan 2007.

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

Utvändigt

Markförhållanden



Marken lutar delvis mot huset.

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

Sockel



Sprickor/putssläpp finns på sockel.
Missfärgningar/algpåväxt noteras delvis på sockel/fasad.

Bedöms inte ha lett till några bakomvarande skador.



Fasad putsad



Sprickor noteras. Lokala putssläpp noteras vid fönster-/dörrsmygar. Utblås för centraldammsugare som saknar ventilgaller noteras.

Puts som inte går ända upp mot midjeplåten noteras. Putssläpp noteras på skorsten.

Sprickor/putssläpp är en risk ur fuktsynpunkt. Risk finns för fuktinträngning i sprickorna, med putssläpp och fuktrelaterade skador i bakomvarande konstruktioner som möjlig följd. Vintertid finns även risk för sönderfrysning.





Fasad träpanel



Missfärgningar/algpåväxt noteras delvis på fasader.

Fönster



Stora fönster (vid vardagrum) saknar fönsterbleck och är nedgjuten i betong. Gaveluppvik finns inte på fönsterbleck av aluminium.

Att fönsterbleck/uppvik saknas och att karmen är nedgjuten i betong ökar risken för fuktskador.



Dörrar



Tröskelbleck under dörrar är lösa och har glipor vid infästning.

Dessa brister ökar risken att vatten tränger in och orsakar fuktskador.



Stuprör



Stuprör mot norr på taket är igensatt med skräp.

Eftersom stuprör är fullt med skräp finns risk för fuktskador på fasad och sockel då vatten kan svämma över.



Hängrännor



Inget att notera.

Tak



Färgsläpp noteras delvis på träpanelen på taksargen.

Färgsläpp medför risk för fuktinträngning med ökad risk för fuktrelaterade skador i bakomliggande konstruktioner.



Sidovind



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

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 %. Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 11 %.





Krypgrund

Krypgrunden är en riskkonstruktion. Plastfolie finns inte på markytorna. Lokalt noteras inträngande vatten (mindre mängd) på berg. Organiskt material finns i utrymmet.

Golvbjälklaget ovan den uteluftsventilerade krypgrunden riskerar på grund av naturlig fuktpåverkan att drabbas av fuktskador. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer, rötsvampar etc.) som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön. Inträngande vatten och att plastfolie saknas på marken ökar riskerna i utrymmet.

Organiskt material på marken ökar risken för mikrobiell påväxt som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.



Garage utvändigt

Snötäckt ytor på tak/hängrännor.

Då yttertaket/hängränna var snötäckt vid besiktningstillfället kunde inte besiktning av dessa delar genomföras. För att kontrollera taktäckningens skick rekommenderar vi därför att en kompletterande besiktning görs när dessa delar är fria från snö.



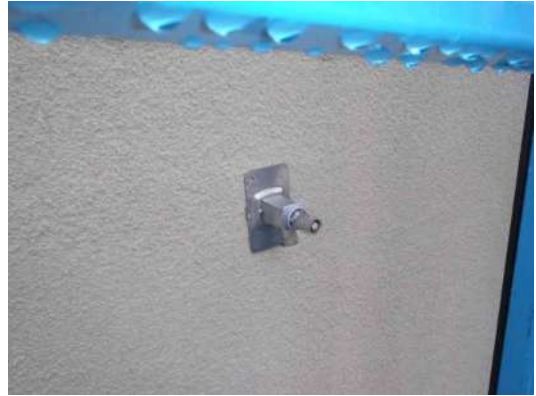
Stuprör är ej anslutet till markledning.

Stuprör som ej är anslutet till markledning kan medföra en ökad fuktbelastning på grundmur/sockel med fuktrelaterade skador som möjlig följd.





Vattenutkastare som inte är fastskruvad noteras.



Garage invändigt



Inget att notera.

Invändigt

Entréplan / Hall



Inget att notera.

Entréplan / WC

Fuktindikering utan anmärkning.

Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.



Rör genomföring finns i golv.

Rör genomföringar i golvet medför en ökad risk för att vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner och orsakar fuktskador. Ändra vid nästa renovering.



Entréplan / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänksskåp.

När det inte finns ett fuktskydd i diskbänksskåpet så finns det risk att vatten, på grund av smygläckage från rörledningar, inte upptäcks. Det kan då tränga in i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador.

Vattenledningsrör som inte är fastklamrade i vägg under diskbänken noteras.

Vattenledningsrör som inte är klamrade mot vägg ökar risken för vattenskador i utrymmet.



Avloppsslangen från diskmaskinen är inte fast förankrad i köksbänkens underkant.

Risk finns att den lossnar med fuktrelaterade skador som möjlig följd.



Lokal missfärgning noteras på parkettgolvet vid kyl.

Vid fuktindikering noterades normala indikationer.



Entréplan / Badrum/Wc

Fuktindikering utan anmärkning.

Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.



Handfatsavloppets rör är för nära vägg.

Det finns risk att tätskiktet inte har kunnat anslutas på ett rätt sätt, vilket kan leda till fuktskador.



Golvbrunnsmanschett felmonterad i golvbrunn. Manschetten är synlig utanför klämringen vilket inte stämmer med golvbrunnstillverkarens anvisningar.

När brunnsmanschetten är felmonterad i golvbrunnen innebär det risk för fuktskador. Vatten kan tränga ner i omkringliggande konstruktioner med fuktrelaterade skador som följd.



Lös badkarsblandare noteras.

När badkarsblandaren är lös ökar risken för läckage i rörkopplingar med fuktrelaterade skador som möjlig följd.



Golvlutningen är bristfällig i duschutrymmet.

Golvfall mot golvbrunnen är bristfälligt utfört. Brister i golvets och/eller tätskiktets lutning medför risk för att vatten tränger in i angränsande konstruktioner/rum med fuktrelaterade skador som möjlig följd. Det medför också ökad risk för att vatten blir stående i golvets lågpunkter, vilket kan orsaka missfärgningar på klinker/fogar samt att "unken" lukt uppstår.

Entréplan / Allrum



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 2



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 3



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 4



Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Källarplan / Allmänt

Krympsprickor noteras generellt på betonggolven.



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.

Källarplan / Hall



Inget att notera.

Källarplan / Motionsrum



Inget att notera.

Källarplan / Dusch



Utrymmet är föberett för duschrum men inte färdigställt.

Källarplan / WC

Fuktindikering utan anmärkning.

Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.



Tröskel finns ej.

Att tröskel saknas ökar risken för fuktskador i omkringliggande utrymmen om vatten strömmar ut på golvet.

Rör genomföring finns i golv bakom wc-stolen (inte fackmässigt utfört)

När rör genomföringar finns i golv är det inte fackmässigt* utfört. Rör genomföringar i golvet 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.



Tätskikt finns inte på golv (inte fackmässigt utfört)

När tätskikt inte finns är det inte fackmässigt* utfört. Detta kan leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner vid vattenbegjutning. *Fackmässigt utförande innebär att arbetet ska utföras enligt Boverkets byggregler, gällande branschregler samt monteringsanvisningar för samtliga material.

Källarplan / Mangelrum



Inget att notera.

Källarplan / Arbetsrum



Inget att notera.

Källarplan / Groventré



Inget att notera.

Källarplan / Tvättstuga Pannrum

Fuktindikering utan anmärkning.

Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.



Tätskikt finns inte på golv (inte fackmässigt utfört)

När tätskikt inte finns är det inte fackmässigt* utfört. Detta kan leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner vid vattenbegjutning. *Fackmässigt utförande innebär att arbetet ska utföras enligt Boverkets byggregler, gällande branschregler samt monteringsanvisningar för samtliga material.

Spilledningar från bergvärmepumpen avslutas ovan golv noteras.

Att spilledningarna inte är fast ansluten till golvbrunn/avloppsrör innebär en ökad risk för fuktskador om vatten strömmar ut.



Tröskel finns ej.

Att tröskel saknas ökar risken för fuktskador i omkringliggande utrymmen om vatten strömmar ut på golvet.

Övre plan / Allrum

Inget att notera.



Övre plan / Dusch/Wc

Fuktindikering utan anmärkning.

Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.



Övre plan / Garderob

Inget att notera.



Övre plan / Sovrum 1

Inget att notera.



Övre plan / Klädkammare

Inget att notera.



Med vänlig hälsning
Anticimex Älvsjö

Per Franzén

Skapad den: 2019-03-08

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 protokollerna är också en viktig del av beslutsunderlaget vid en fastighetsaffär och ger både säljaren och köparen en bild av byggnadens skick inför överlåtelsen. Besiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt utan är en del av undersökningsplikten.

Vem har rätt till besiktningsprotokollet

Besiktningsprotokollet upprättas av Anticimex Försäkringar AB.

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

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

Observera att Anticimex ansvar gäller för en fastighetsöverlåtelse. Om köparen i överlåtelsen i sin tur säljer fastigheten kan 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 besiktningsprotokollet.

Besiktningssuppletet är slutfört när besiktningsprotokollet har skickats till uppdragsgivaren.

Upplysningar

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

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar.

Besiktning

Om inte annat särskilt anges i uppdragsbekräftelsen så besiktigas fastighetens huvudbyggnad och i förekommande fall även garage/ carport. Besiktningsteknikern besiktigar tillgängliga utrymmen som kan nås genom anvisade dörrar, inspektionsluckor och liknande. Utvändiga ytor som fasader och tak besiktigas också. Fasader besiktigas från marken och tak besiktigas från marken eller från uppställd, säkrad och godkänd stege mot takfot eller i de fall det är möjligt på ett säkert sätt från takstege. Besiktningen är huvudsakligen en okulär besiktning där byggnadens skick och funktion kontrolleras. Med okulär besiktning menas det man kan se och känna utan ingrepp i byggnaden.

Fuktindikering

Förutom den okulära besiktningen utför besiktningsteknikern fuktindikering på något eller några ställen i våtrummen för att i möjligaste mån upptäcka vattenskador. I besiktningssamfattningen framgår det vilket utslag fuktindikatorn visar. Ibland är det inte möjligt att göra en fuktindikering som visar ett relevant resultat. I sådana fall framgår detta i besiktningssamfattningen. 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 besiktningssamfattningen 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 samfattningen.

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 besiktningsprotokollet, så måste Anticimex godkänna detta skriftligen. I annat fall tar Anticimex inget ansvar för protokollets innehåll. Om uppdragsgivaren eller annan som har rätt till besiktningsprotokollet menar att annan information framkommit muntligen än vad som framgår av besiktningsprotokollet så ska uppdragsgivaren omedelbart vid mottagandet av protokollet begära skriftlig komplettering. Begärs inte en sådan komplettering så kan inte uppdraget reklameras med hänvisning till den muntliga informationen. Om Dolda Fel-försäkring inte tecknas tar Anticimex inget ansvar för innehållet i besiktningsprotokollet gentemot någon annan än den säljare som är uppdragsgivare och under förutsättning att besiktningsuppdraget har betalats. I detta fall gäller villkor för besiktningen som levereras och faktureras separat.

Reklamationer

Vid missnöje med Anticimex utförande av uppdraget eller anmärkning mot Anticimex i övrigt så ska skriftlig reklamation göras snarast möjligt efter att felet upptäcktes eller borde ha upptäckts. Reklamation ska i alla händelser ske senast inom tre år från besiktningstillfället. Försummas den här reklamationsfristen så får inte eventuella fel göras gällande. Anticimex ansvar är under alla förhållanden begränsat till 1 000 000 kronor för det här besiktningsuppdraget. Anticimex friskriver sig för samtliga skador och krav understigande 10 000 kronor.

Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

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

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 källarytervägg 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 utförda drabbas ofta av skador.

Anticimex beskrivning av ord i besiktningensprotokollet

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 golvskivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.

Fuktkvot (FK) Fuktkvoten beskriver fukt mängden 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 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 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 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 källarytervägg.

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