Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Lilla Åsa 23:49	
Fastighetsägare:	
Fastighetsadress: Spånbergsvägen 15	
Postnummer: 562 40	Ort: Taberg

Uppdragsgivare

Namn: Klas Daniel Ljunggren	
Adress: Spånbergsvägen 15	
Postnummer: 56240	Ort: Taberg

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2019-11-22	Protokollnummer: 65120631
Temperatur: 5°C	Väderlek: Mulet
Tekniker: Johannes Viberg	
E-post: johannes.viberg@anticimex.se	
Kontor: Jönköping	
Övriga närvarande: Daniel Ljunggren Karin Ljunggren Johannes Viberg	

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Som spekulant av denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet samt att säkerställa att man har förstått innebörden av det som står. 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.

Gällande detta hus är det främst våtutrymmen som man bör planera en renovering av då dessa passerat sin tekniska livslängd och en del punkter noterats på dessa i protokollet. Huset har även delvis krypgrund vilket är värt att känna till, läs gärna mer om just krypgrund i protokollet då detta räknas som en riskkonstruktion.

Efter genomförd visning av fastigheten och du som spekulant varit på plats rekommenderar jag en besiktningsgenomgång på plats eller per telefon med mig.
För beställning av genomgång av besiktningsprotokoll, maila till johannes.viberg@anticimex.se och ange aktuell objektsadress, ditt namn och telefonnummer så återkommer jag, när möjlighet ges.
Mvh Johannes Viberg

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

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 allvarligare skador. Bristerna eller skadorna bedöms inte heller behöva fördjupad undersökning. Symbolen kan även användas då teknikern ger allmän information om huset eller en viss byggnadsdel, om en utförd åtgärd eller teknisk lösning i huset.



Risk för skador

Denna symbol innebär att besiktningsteknikern med sin allmänna kunskap om svagheter i en viss konstruktion eller om andra förhållanden bedömer att det finns risk för skador. Omdömet ges för fel och brister som ännu inte lett till skada. Omdömet kan också omfatta erfarenhetsmässigt kända risker med vissa konstruktioner eller ett visst förhållande som kan dölja befintliga skador som inte upptäcktes vid besiktningstillfället. Om teknikern har gjort en bedömning att det föreligger en risk för skada så kommer teknikern inte för samma risk att lämna en rekommendation om fördjupad undersökning.



Fördjupad undersökning rekommenderas

Denna symbol betyder att besiktningsteknikern har upptäckt brister, fel eller skada som bör undersökas vidare för att fastställa orsak och omfattning. En sådan fördjupad undersökning ingår inte i besiktningen.



Förslag på åtgärder

Vid fel och skador där besiktningsteknikern bedömer att det inte är nödvändigt med en fördjupad undersökning kan besiktningsteknikern lämna förslag på åtgärder. Observera att förslag på åtgärder avser typiska åtgärder och inte är någon garanti för att bristen åtgärdas i det enskilda fallet.

Obesiktigad byggnadsdel

Denna symbol visar att besiktningsteknikern inte har kunnat besiktiga en eller flera byggnadsdelar. Dessa bör besiktigas. Exempel är tak där en säker uppstigningsanordning saknas eller tak som är snötäckta eller hala. Vindar och krypgrunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus



Byggnadsbeskrivning Spånbergsvägen 15

Byggnadsår: 1961	Fönster: 3-glas isolerrutor samt enstaka 2-glasfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdrag (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan med källare	Värmesystem: Bergvärmepump
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, betongpannor, läkt, papp och träspont på hus papptak på garage	Grundkonstruktion: Krypgrund och källare
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Tegel	Garage: Vidbyggt garage

Övrigt:

Anticimex®

I samarbete med Fastighetsbyrån

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Uppgifter lämnade av fastighetsägare:

2018 - Elcentral bytt

2014 - Fasadbyte söder- & östsida

2011 - Golvvärme installerad i hall

2009 - Fönsterbyte till 3-glas isolerrutor i större delen av huset.

2008 - Boutrymmen i källare renoverade efter vattenskada

2006 - Bergvärme installerad samt tak omlagt (betongpannor, läkt & papp).

2005 - Ny papp på garagetak

1997 - WC/Dusch Entréplan renoverat

1996 - Kök renoverat

1990 - Tvättstuga renoverad med golvvärme

1981 - Badrum Entréplan renoverat

För övriga upplysningar/handlingar hänvisas till mäklare/fastighetsägare.

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

Utvändigt / Krypgrund

Krypgrund är en riskkonstruktion.

Uteluftsventilerade krypgrunder med bjälklag av organiskt material har ofta fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta kan resultera i mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) och, i värsta fall, rötskador. Mikrobiell lukt kan då spridas till boendemiljön.

I denna krypgrund har organiskt material noterats på marken, när man har organiskt material i en fuktig miljö finns en ökad risk för mikrobiell tillväxt (angrepp av mikroorganismer). Detta kan i sin tur leda till att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.

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

Golvbjälklaget ovan den uteluftsventilerade krypgrunden riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Fuktkvoten uppmättes till 13 procent i stödläkt.

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

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

Utvändigt / Markförhållanden

Växter finns i anslutning till grundmur.

När det finns rabatter och växter nära grundmuren finns risk att fukt stannar kvar i väggarna. Detta kan i sin tur orsaka invändiga fuktskador. Växternas rötter kan också skada grundmuren och sätta dräneringsledningen ur funktion.

Vi rekommenderar att du håller områdena framför huset fritt från växtlighet.



Utvändigt / Sockel

Sprickor finns i sockel.

Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador.



Utvändigt / Fasad

Inget att notera.

Utvändigt / Dörrar

Inget att notera.

Utvändigt / Fönster

Inget att notera.

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör

Stuprör är inte anslutet till markledning.

Stuprör som inte är anslutet till markledning kan medföra en ökad fuktbelastning på grundmur/sockel som i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador. Detta har även lett till rötskador i pelare som håller uppe tak utanför huvudentré.

Fördjupad undersökning rekommenderas för att undersöka skadeomfattning i rötskadad pelare samt fastställa om bärighet påverkas, i de fall bärighet påverkas bör detta bytas ut för att förhindra följdskador i takkonstruktion.





Utvändigt / Tak

Inget att notera.

Besiktning av tak har utförts från anliggande stege samt från mark.

Garage utvändigt

Vindskivor är i behov av underhåll.

Vindskivor med bristfällig montering/färg kan leda till fuktrelaterade skador då funktionen blir nedsatt.

Byt ut/åtgärda skadade vindskivor.



Garage invändigt / Garage

Inget att notera.

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

Vind / Vind

Underlagstaket har fuktfläckar.



Fuktfläckar kan bero på olika saker, och kan vara ett tecken på en tidigare eller ett pågående läckage. I detta fall då taket är omlagt 2006 men underlagstaket är från byggår och inga förhöjda värden uppmäts bedöms detta vara från en tidigare skada.

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

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. Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 9 procent.

Allmänt - Hela huset

Funktionskontroll av eluttag.

Vid stickprovskontroll av eluttag noterades inga avvikelser dock förekommer ojordade uttag i kök, läs gärna om detta under Entréplan - Kök.

Källarplan / Hall

Eluttag hänger löst



Kontakta behörig elektriker för att säkerställa att elen monteras korrekt och säkert.

Källarplan / Matkällare

Inget att notera.

Anticimex®

I samarbete med Fastighetsbyrån

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

Källarplan / Tvättstuga/Dusch/Bastu

Golvbrunn skadad av möss & egenhändigt lagad samt en golvbrunn som har blandade fabrikat och delar som ej hör till golvbrunn.



Då golvbrunnen skadats och lagats finns risk att lagningen släpper varpå vatten kan rinna ut under källarens platta med underminering som följd. Då blandade delar användts i golvbrunn finns risk att dessa inte fungerar som tänkt vilket kan leda till skador eller problem med lukt om det ej håller tätt kring vattenlås.

Golvbrunnar bör bytas ut.



Utrymmet har påreglade källarväggar.

Påreglade källarväggar har en naturlig fuktpåverkan från mark. Detta kan leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som i sin tur leder till att mikrobiell lukt kan sprida sig i bostaden.

Källarplan / Arbetsrum

Vid kontroll av golvkonstruktion uppmättes fuktvärden över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och mikrobiell lukt upplevdes.

Grundläggningen består av en betongplatta på mark utan underliggande isolering och med en flytande golvspånskiva på en cellplastisolering. Denna konstruktion får ofta skador på grund av naturlig fuktvandring. Fuktkvoten uppmättes till 21 procent i spånskiva.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning. Det är viktigt att tänka på att denna rekommendation om fördjupad undersökning gäller hela golvkonstruktionen.

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

Vid kontroll av väggkonstruktion uppmättes fuktvärden över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och mikrobiell lukt upplevdes.

Källargrundmurar med pårelgade isolerade ytterväggar. Denna konstruktion får ofta skador på grund av naturlig fuktvandring. Fuktkvoten uppmättes till 21 procent i regel.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning. Det är viktigt att tänka på att denna rekommendation om fördjupad undersökning gäller hela väggkonstruktionen.

Källarplan / Pannrum

Golvbrunn av typ gjutgärn förekommer.

Dessa brunnar kan rosta med tiden, därför rekommenderas att denna golvbrunn byts ut i samband med renovering av utrymmet.

Källarplan / Gillestuga

Undertrycksventilerad golvkonstruktion.

Syftet med denna installation är att skapa en torrare miljö i golvkonstruktionen och förhindra att avvikande lukter når bostaden. En förutsättning för att installationen ska uppfylla sitt syfte är att fläkten är i kontinuerlig drift samt att tryckförhållandena i bostaden eller golvkonstruktionen inte förändras.

Källarplan / Verkstad

Laminatgolv flytande på betongplatta utan underliggande isolering.

Då golvet är i direktkontakt med betongplattan under finns det en stor risk att golvet med tiden blir fuktskadat. Tecken på detta kan redan nu ses då golvet på vissa ställen formförändrats av fukt.

Källarplan / Klädkammare

Inget att notera.

Entréplan / Entréhall

Inget att notera.

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

Entréplan / Vardagsrum

Spricka finns i tak och vägg

Sprickbildning i murstock och tak kan uppkomma då murstocken växlar i temperatur baserat på användning, detta bedöms ej ha lett till några bakomliggande skador.



Entréplan / Kök

Fuktskydd saknas i diskbänksskåp och sockel under diskbänksskåp är tät mot golv framför diskmaskin.

Utan ett fuktskydd i diskbänksskåp kan det vara svårt att upptäcka smygläckage från rörledningar, det samma gäller när sockel är monterad för tät under diskmaskin. Vatten kan då rinna bakom/under diskbänk utan att upptäckas samt tränga in i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador.

Vi rekommenderar att du installerar ett fuktskydd samt möjliggör för vatten att rinna ut under diskmaskin.



Ojordade uttag finns.

Vid nyinstallation får enligt lag ojordade uttag inte finnas i kök, även om det var tillåtet då detta installerades så är det fortfarande en risk att koppla maskiner som står på diskbänken till detta uttag.

Använd jordade uttag kring diskbänken till maskiner. Vi rekommenderar även att kontakt tas med behörig elektriker för att undersöka möjlig åtgärd till detta.



Entréplan / Sovrum 1

Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 2

Inget att notera.

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

Entréplan / Dusch/WC

Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt och mikrobiell påväxt (missfärgning) finns i våtutrymmet, detta har noterats i golv/väggvinkel i duschzon samt bakom vägg framför fönster men kan förekomma på fler ställen. Rörgenomföring finns i golv, detta var tillåtet när badrummet byggdes men är ej längre tillåtet enligt nu gällande branschregler.

Rörgenomföringar i golvet medför en ökad risk för att vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner och orsakar fuktskador. Vid uppbyggnaden av utrymmet var detta tillåtet och utförandet anses därför vara fackmässigt utfört. I dagens branschregler är detta inte längre tillåtet.

Eftersom funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet ska vara vattentätt, kan vara nedsatt finns en ökad risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd.
Klinker i utrymmet är lagt på äldre plastmatta vilket även kan leda till plattsläpp.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning till den mikrobiella påväxten, om renovering av utrymmet utförs istället för undersökning bör man samtidigt kontrollera så att inga bakomliggande skador finns i golv/vägg-konstruktion.

I samband med renovering av utrymmet bör man även överväga att flytta på rör som kommer upp genom golv för att säkerställa att gällande branschregler efterlevs.

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

Fönster är olämpligt placerat.

Fönstrets placering i våtutrymmet utgör en risk för fuktskador i fönster- och väggkonstruktionen.
Då vägg är byggd delvis framför fönster skapas ett utrymme mellan vägg och fönster där varm fuktig luft kan kondensera mot den svala fönsterytan vilket i förlängningen kan leda till skador i fönster och väggkonstruktionen.

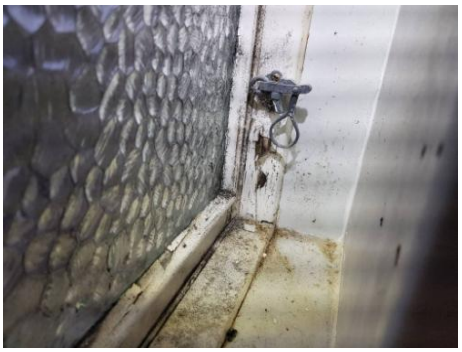
Överväg att ändra denna konstruktion i samband med kommande renovering.



Fuktindikering utförd mot kakel/klinker utan förhöjda fuktindikationer.

Eftersom ytskiktet i duschrum/badrum består av kakel/klinker, och ytorna vattenbegjuts regelbundet försvåras fuktindikeringen, alternativt kan den inte utföras eftersom eventuella förhöjda fuktindikationer kan bero på att sättbruket fortfarande är fuktigt efter badrummets användning. Förhöjda fuktindikationer behöver med andra ord inte innebära att tätskiktet/våtrumsisoleringen under sättbruket är bristfälligt eller ur funktion.





Entréplan / Arbetsrum

Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 3

Inget att notera.

Anticimex®

I samarbete med Fastighetsbyrån

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

Entréplan / Badrum /WC

Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt och tätskikt i golvbrunn är felmonterat.
Rörgenomföring finns i golv.



Rörgenomföringar i golvet medför en ökad risk för att vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner och orsakar fuktskador. Vid uppbyggnaden av utrymmet var detta tillåtet och utförandet anses därför vara fackmässigt utfört. I dagens branschregler är detta inte längre tillåtet.

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



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

I samband med renovering av utrymmet bör man även överväga att flytta på rör som kommer upp genom golv för att säkerställa att gällande branschregler efterlevs.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Besiktningsteknikers underskrift	Johannes Viberg Namnförtydligande	Jönköping Kontor	2020-02-12 Datum

Anticimex®

I samarbete med Fastighetsbyrån

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

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 källarytterväg 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 krypgrund 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. 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/Anlöpning	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
Bjälklag	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
Blindbotten	Undersidan av ett bjälklag i en krypgrund 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 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
Krypgrund	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 forma 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. 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. Innergolvet 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 göre 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.

Anticimex®

I samarbete med Fastighetsbyrån

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

Torpargrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför sockeln/grundmuren är oftast inte krypbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)
Tryckimpregnering	Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.
Uppreglat golv	Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.
Utreglad vägg	Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttervägg.
Yttertakspanel/ underlagstak	Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.

Besiktningens omfattning

Syfte
Försäkringsbesiktningen har till syfte att avgöra om och till vilken omfattning Dolda Fel-Försäkring 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 besiktningsprotokollet
Besiktningsprotokollet upprättas av Anticimex Försäkringar AB.

Rätt till besiktningsprotokollet har också uppdragsgivaren. När säljaren är uppdragsgivare har också köparen samma rätt till protokollet som säljaren, se även under Ansvar och Reklamation.

När säljaren är uppdragsgivare rekommenderar Anticimex köparen att beställa en så kallad besiktningsgenomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningsgenomgång 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. Detta protokoll kan endast användas i fastighetsaffär förmedlad av Fastighetsbyrån.

Vad besiktningsteknikern gör
Besiktningen innehåller flera moment och resultatet av varje moment noteras i besiktningsprotokollet. Besiktningsuppdraget 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. Uppgifterna som har lämnats är inte en garanti för att inga fel kan förekomma.

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.

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

Fuktindikering
Förutom den okulära besiktningen utför besiktningsteknikern fuktindikering på något eller några ställen i våtrummen för 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 väggsyllarna.
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 så kan det finnas högre fuktvärden på andra ställen än där fuktmätningen utförs.

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.

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.

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. Andra markanläggningar så som murar och stenanläggningar 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.

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

*En invändig okulär besiktning görs dock för att upptäcka för en lekman uppenbara skador/ brister, se ovan under Bedömning av installationer. *Observera att krav på ersättning för dolt fel avseende installationer märkta* omfattas av Dolda Fel-Försäkringen. Se försäkringsvillkoren och produktblad på www.fastighetsbyrån.se.*

Uppdragsgivaren ansvarar för

- Att fastighetsägaren godkänner provhåltagning 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 bereder Anticimex besiktningstekniker tillträde för undersökning av alla utrymmen i byggnaden och upplyser om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.
- 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

Ersättning för Försäkringsbesiktningen ingår i 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. Om en kompletterande besiktning eller en ombesiktning utförs efter beställning av kund kommer även sådan besiktning faktureras separat efter då 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 snarast 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-Försäkringen inte tecknas och försäljning inte fullföljs med Fastighetsbyrån ansvarar Anticimex för innehållet i besiktningsprotokollet i enlighet med villkor som levereras separat i samband med fakturering av uppdraget, och under förutsättning att besiktningsuppdraget betalats. För villkor se även www.anticimex.se ”Anticimex Överlåtelsebesiktning Nivå 2”.

Reklamationer

Vid missnöje med Anticimex utförande av uppdraget eller anmärkning mot Anticimex i övrigt så ska skriftlig reklamation göras till det Anticimexkontor som utfört uppdraget. Reklamationen ska göras snarast möjligt efter att felet upptäcktes eller borde ha upptäckts, reklamation ska i alla händelser ske senast inom tre år från besiktningstillfället. Försummas den här reklamationsfristen så får inte eventuella fel göras gällande. Anticimex ansvar är under alla förhållanden begränsat till 1 000 000 kronor för det här besiktningsuppdraget. Anticimex friskriver sig för samtliga skador och krav understigande 10 000 kronor. Om säljaren är uppdragsgivare kan köparen reklamera besiktningen och Anticimex tar samma ansvar mot denna som om köparen själv varit uppdragsgivare.

Besiktningsprotokoll och tecknande av försäkring

För att kunna teckna försäkringen får protokollet vid köpekontraktets undertecknande inte vara äldre än 12 månader. Efter 12 månader krävs att en ombesiktning utförs. Ombesiktningen beställs hos lokalt Anticimexkontor och faktureras separat.

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.

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

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.