

# Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



## Fastighetsuppgifter

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Fastighetsbeteckning:<br>Röfors 9:27 |                |
| Fastighetsägare:<br>Ola Johansson    |                |
| Fastighetsadress:<br>Rabbivägen 6    |                |
| Postnummer:<br>695 72                | Ort:<br>Röfors |

## Uppdragsgivare

|                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| Namn:<br>Per John Ola Johansson |                |
| Adress:<br>Rabbivägen 6         |                |
| Postnummer:<br>69572            | Ort:<br>Röfors |

## Anticimex uppgifter

|                                        |                              |
|----------------------------------------|------------------------------|
| Besiktningsdatum:<br>2020-03-23        | Protokollnummer:<br>65356041 |
| Temperatur:<br>2°C                     | Väderlek:<br>Sol             |
| Tekniker:<br>Stefan Strähle            |                              |
| E-post:<br>stefan.strahle@anticimex.se |                              |
| Kontor:<br>Örebro                      |                              |
| Övriga närvarande:                     |                              |

# Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus



## Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Noteringarna i detta 70-talshus är framför allt underhållsrelaterade.

Golvkonstruktionen är ett uppreglat och isolerat golv på betongplatta på mark.

Äldre tak och våtutrymmen.

Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet. Samt att säkerställa att man förstått innebörden av det som står. Vidare rekommenderar vi att man som köpare av denna fastighet kontaktar besiktningsmannen för en besiktningsgenomgång.

Lättast att nå mig är tisdag, torsdag och fredag klockan 13-15,30

Tele: 072-228 88 04

E-post: stefan.strahle@Anticimex.se

Med vänlig hälsning: Stefan Strähle

65356041



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



#### Risk för skador

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



#### Fördjupad undersökning rekommenderas

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



#### Förslag på åtgärder

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



#### Obesiktigad byggnadsdel

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

65356041



# Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus



## Byggnadsbeskrivning Rabbivägen 6

|                                                                                             |                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Byggnadsår:<br>1977                                                                         | Fönster:<br>3-glas isolerrutor                                       |
| Ombyggnad/Tillbyggnad:                                                                      | Ventilation:<br>Mekanisk frånluft (F)                                |
| Hustyp, antal våningar:<br>Villa, 1-plan                                                    | Värmesystem:<br>Värmepump luft/luft, Direktverkande el och braskamin |
| Taktyp, takbeläggning:<br>Sadeltak, Betongpannor, läkt och träfiberskivor / Plåt på garaget | Grundkonstruktion:<br>Betongplatta på mark                           |
| Stomme, material:<br>Trä                                                                    | Terrängförhållanden:<br>Trädgårdstomt                                |
| Fasad:<br>Stående träpanel                                                                  | Garage:<br>Vidbyggt garage                                           |

### Övrigt:

Övriga byggnader på fastigheten ingår ej i besiktningen.

65356041



# Besiktningsprotokoll

## Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

### Besiktningsutlåtande

#### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Uppgifter lämnade av Per Johansson Fastighetsägare.

1991 Förvärvade fastigheten.

Alla årtal är cirka.

1995 Renoverat Dusch/Wc

2010 Installerat ny täljstenskamin.

2012 Nytt upp stolpat plåttak på garagedel efter vattenskada.

2017 Nytt kök.

2019 eldstaden sotad.

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

##### Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

##### Utvändigt / Sockel



Puts-släpp förekommer på sockel.

Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador.



##### Utvändigt / Fasad



Fasadpanelen är i behov av målning/underhåll.

Mindre rötskador och torrsprickor. finns i fasadpanelen.

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



65356041



# Besiktningsprotokoll

## Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

### Utvändigt / Dörrar



Torrsprickor finns på dörr.

Torrsprickor och färgsläpp medför ökad risk för fuktinträngning vilket i sin tur kan leda till rötskador.



### Utvändigt / Fönster



Isolerglas är äldre.

Befintliga fönster är äldre vilket betyder att tätningen mellan fönsterrutorna kan vara sämre. Detta kan leda till att rutorna missfärgas samt att kondens kan uppstå mellan glasen.



Fönsterbleck är otäta vid infästningar.

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



### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Inget att notera.

### Utvändigt / Tak



Yttertaket är äldre.

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

65356041



# Besiktningsprotokoll

## Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

### Utvändigt / Altan



Altanräcke och träkonstruktioner är i behov av målning/underhåll.

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

Vi rekommenderar att du utför målning/underhåll av altan.

### Vind



Underlagstaket består av träfiberskivor med fuktfläckar.

Eftersom underlagstaket består av träfiberskivor utan yttre täckning av papp under takbeklädningen, finns risk vid ogynnsam väderlek att regnvatten/snö tränger in i skivskarvar med läckage på vindsutrymmet som följd. Med tiden kan även träfiberskivorna drabbas av fuktskador.



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

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 %.

Fuktkvoten i takbjälkar uppmättes till 12 %.

### Entréplan



Funktionskontroll av eluttag.

Vid stickprovskontroll av eluttag noterades inga avvikelser.

65356041



# Besiktningsprotokoll

## Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus



Vid kontroll av konstruktionen uppmättes fuktvärden över kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt.

En fördjupad undersökning rekommenderas för att konstatera orsak till och omfattning av uppmätta fuktvärden i konstruktionen. Det är viktigt att tänka på att denna rekommendation om fördjupad undersökningen gäller hela huset.

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 %.

-Uppreglade golv i sovrum 2 vid dörren; Relativ fuktighet uppmättes till 91 % vid temperatur 13,4° och fuktkvoten uppmättes till 18 % i distanskloss direkt mot betongplattan.

-Ytterväggssyll utanför vardagsrum fuktkvoten uppmättes till 11 %

Betongplatta, träreglar med mellanliggande isolering, spånskiva och plastmatta.

### Entréplan / Tvättstuga / Groventre



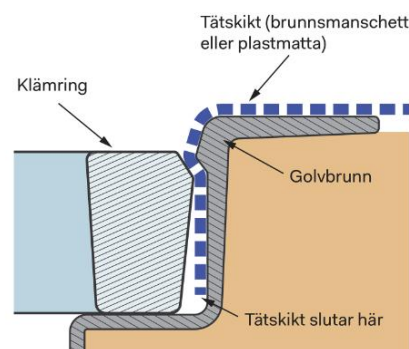
Förhöjningsring finns i golvbrunnen.

Förhöjningsringen i golvbrunnen är en riskkonstruktion eftersom det ofta förekommer otätheter mellan förhöjningsringen och brunnen. Detta kan i sin tur leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner.

Klämring i golvbrunn är lös.  
Klämring i golvbrunn är felmonterad.

Tätskiktet skall inte synas under klämringen enligt tillverkarens monteringsanvisningar, se bild.

Den medför att vatten kan tränga ner i omkringliggande konstruktioner med fuktskador som följd. Detta kan i sin tur leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer).



Fuktindikering i utrymmet.

Fuktindikeringen gav inga förhöjda fuktindikationer.

65356041



# Besiktningsprotokoll

## Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

### Entréplan / Garage



3-fasuttag i metall finns.

Denna typ av uttag tillverkas inte längre då de anses medföra en stor risk för personskada.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.



### Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

### Entréplan / Dusch



Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.

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.

Förhöjningsring finns i golvbrunnen.

Förhöjningsringen i golvbrunnen är en riskkonstruktion eftersom det ofta förekommer otätheter mellan förhöjningsringen och brunnen. Detta kan i sin tur leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner.

Fuktindikering i utrymmet.

Fuktindikeringen gav inga förhöjda fuktindikationer.

### Entréplan / Bastu



Inget att notera.

### Entréplan / Förråd



Inget att notera.

### Entréplan / Passage



Inget att notera.

65356041



# Besiktningsprotokoll

## Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

### Entréplan / Sovrum 2



Inget att notera.

### Entréplan / Sovrum 3



Inget att notera.

### Entréplan / Kök



Fuktskydd i diskbänkskåp finns inte, diskmaskinsavloppet är inte fäst i diskbänkskåpet.

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

För att upptäcka eventuella smygläckage, installera ett fuktskydd.

Fuktindikering i utrymmet.

Fuktindikeringen gav inga förhöjda fuktindikationer.

### Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

### Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

### Entréplan / Dusch / Wc



Förhöjningsring finns i golvbrunnen.

Förhöjningsringen i golvbrunnen är en riskkonstruktion eftersom det ofta förekommer otätheter mellan förhöjningsringen och brunnen. Detta kan i sin tur leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner.

Fönster är olämpligt placerat.

Fönstrets placering i våtutrymmet utgör en risk för fuktskador i fönster- och väggkonstruktionen.

För att minska risken för fuktskador på fönster och väggkonstruktion rekommenderas att man skyddar fönstret mot vattenbegjutning.



65356041



# Besiktningsprotokoll

## Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

Golvlutning.

Golvfall mot golvbrunnen är bristfälligt utfört.

Fuktindikering mot klinker/kakel.

Eftersom ytskiktet i duschrumbadrum 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. Fuktindikering har dock utförts på väggar och golv i rum som angränsar till de ovan beskrivna. Inga förhöjda fuktindikationer noterades.

### Entréplan / Badrum / Wc



Förhöjningsring finns i golvbrunnen.

Förhöjningsringen i golvbrunnen är en riskkonstruktion eftersom det ofta förekommer otätheter mellan förhöjningsringen och brunnen. Detta kan i sin tur leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner.

Tröskel finns ej.

Avsaknad av tröskel medför risk att vatten tränger in i angränsande konstruktioner och rum med fuktrelaterade skador som följd.



Fönster är olämpligt placerat.

Fönstrets placering i våtutrymmet utgör en risk för fuktskador i fönster- och väggkonstruktionen.

För att minska risken för fuktskador på fönster och väggkonstruktion rekommenderas att man skyddar fönstret mot vattenbegjutning.



65356041



# Besiktningsprotokoll

## Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

Fuktindikering i utrymmet.

Fuktindikeringen gav inga förhöjda fuktindikationer.

### Entréplan / Sovrum 4



Inget att notera.

Med vänliga hälsningar  
Anticimex

Besiktningsteknikers underskrift

Stefan Strähle  
Namnförtydligande

Örebro  
Kontor

2020-03-23  
Datum

65356041



# 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 källaryttervägg eller en dräneringsledning. Olika typer av fuktpåverkan är det vanligaste problemet. Fuktisolering och en dräneringsledning har en begränsad livslängd. En äldre dräneringsledning eller fuktisolering har normalt utsatts för sådant slitage att man kan förvänta sig att funktionen är nedsatt. En kryppgrund eller en vind utsätts för olika stora fuktbelastningar beroende på årstid, användning och geografi. Detsamma gäller konstruktioner på betongplatta, exempelvis golv i gillestugor.

Tätskiktet i ett våtrum kan vara utformat på olika sätt. Plastmattor på väggar och golv fungerar både som ytskikt och tätskikt. På plastmattor är det relativt enkelt att se om skador eller brister finns. 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

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anlöpta/Anlöpning</b>         | Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Bjälklag</b>                  | Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Blindbotten</b>               | Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Boardskivor</b>               | Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Flytande golv</b>             | 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.                                                                                                         |
| <b>Fuktkvot (FK)</b>             | 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.                                                                                                                                 |
| <b>Kryppgrund</b>                | 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).                                                                                                                                                                            |
| <b>Läkt (strö- och bärkläkt)</b> | Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Lättbetong</b>                | 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. Se vidare beskrivningen av Radon.                                                                                                |
| <b>Mikrobiell lukt</b>           | Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Mikroorganismer</b>           | Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Okulär besiktning</b>         | Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Platta på mark</b>            | 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.                                                                                               |
| <b>Relativ fuktighet (RF)</b>    | 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.                                                                                                                                                  |
| <b>Radon</b>                     | 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. |
| <b>Råspont</b>                   | Hyvlade och spontade brädor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Syll (syllkonstruktion)</b>   | Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Taktäckning</b>               | Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.                                                                                                                                                                                                                                               |

65356041



# Besiktningsprotokoll

## Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

|                                    |                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Torpargrund</b>                 | 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.) |
| <b>Tryckimpregnering</b>           | Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.                                                                     |
| <b>Uppreglat golv</b>              | Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.                                                                                                                                   |
| <b>Utreglad vägg</b>               | Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttervägg.                                                                                                                  |
| <b>Yttertakspanel/underlagstak</b> | 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.

65356041



# 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.

65356041



# 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.fastighetsbyran.se](http://www.fastighetsbyran.se).*

### 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 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](http://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.

65356041



# 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](mailto:sweden.privacy@anticimex.se). Läs mer på [anticimex.se/personuppgifter](https://anticimex.se/personuppgifter). Om du har synpunkter på vår personuppgiftsbehandling kan du kontakta oss eller inge klagomål till Datainspektionen.

65356041

