

Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Kyrkosund 1:95	
Fastighetsadress: Valmutvägen 46	
Postnummer: 452 05	Ort: Sydkoster

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2022-04-26	Protokollnummer: 66872944
Temperatur: 9 °C	Väderlek: Mulet
Tekniker: Erik Åkerström	
E-post: Erik.Akerstrom@anticimex.se	
Kontor: Uddevalla	
Närvarande: Fastighetsägare samt svärdotter till fastighetsägare	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Detta är ett hus som byggdes under 2005 med brister och anmärkningar som inte bedöms vara ovanliga med tanke på valda konstruktionslösningar. Bland annat består husets grundläggning av såväl en källardel som en mindre krypprundsdel. I krypprunden uppmättes inga förhöjda fuktvärden vid besiktningstillfället, vilket bedöms vara positivt, men det kan vara bra att känna till att kryppgrund är en riskkonstruktion. I källardelen däremot noterades organiskt material i direktkontakt med marken och utrymmets grundmurar och i samband med kontroll av konstruktion i källaren uppmättes förhöjda fuktvärden i organiskt material, varpå mer om detta finns att ta del av längre ner i protokollet.

Notera att det är viktigt som köpare till denna fastighet att ta del av hela protokollet samt att säkerställa att man förstått innebörden av det som står skrivet, vilket bland annat avser riskanmärkningar som berör husets våtutrymmen och utvändiga delar. Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderar jag att en besiktningsgenomgång görs, vilket kan bokas av mäklaren.

//Erik Åkerström, Anticimex.

66872944



Försäkringsbesiktning

Besiktningens graderingar



Inget att notera

Denna symbol används då besiktningsteknikern inte ser några avvikelser i utrymmet eller byggnadsdelen.



Mindre brister

Denna symbol används då besiktningsteknikern gör en notering om mindre brister som inte bedöms ha lett till allvarigare skador. Bristerna eller skadorna bedöms inte heller behöva fördjupad undersökning. Symbolen kan även användas då teknikern ger allmän information om huset eller en viss byggnadsdel, om en utförd åtgärd eller teknisk lösning i huset.



Risk för skador

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



Fördjupad undersökning rekommenderas

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



Förslag på åtgärder

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



Obesiktigad byggnadsdel

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



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 2005	Fönster: 2-glas isolerfönster.
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdagsventilation.
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan med källare.	Värmesystem: Direktverkande el, eldstad. Även golvvärme finns i entréhall och badrum på entréplan.
Taktyp, takbeläggning: Bostadshuset består av sadeltak med tillhörande takkupor, varpå betongpannor ligger ovan läkt, papp och råspont. Notera att takdelar över altan och källartrappa bedöms ha taktäckning av takpannor som består av formstabil plåtstomme med underliggande läkt, papp och råspont.	Grundkonstruktion: Källare med grundmurar av lättklinkerblock och markyta av betong. Mindre del av källaren innefattar träreglar i kontakt med markytan. Notera att blindbotten består av brädor samt av tjärbaserade träfiberskivor med uppsatta träreglar under ett isolerat bjälklag. Mindre krypprundsdel finns också med markyta av sand med stenar, lättklinkerblock samt plastfolie ovan marken. Grundmurar består av lättklinkerblock och blindbotten består av tjärbaserade träfiberskivor som hålls upp av träreglar under ett isolerat bjälklag.
Stomme, material: Lättklinkerblock i källaren, trästomme avser övriga delar.	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt.
Fasad: Stående träpanel.	Garage: Garage finns ej.

Övrigt:

Byggnad intill huset med tillhörande skjul har ej ingått i besiktningsuppdraget.

66872944



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Insamlingar av upplysningar och handlingar är lämnade från fastighetsägare som har haft huset sedan byggnadsår.

Omkring 2019

- Färdigställande av takdel som avser taktäckning av plåt.

Omkring 2018

- Målning utfördes.

2005

- Huset byggdes.

Inget specifikt årtal

- Oklart gällande uppgifter om sotning och brandskyddskontroll, ny kontroll rekommenderas.

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

Utvändigt / Mark och sockel



- Utvändigt fuktskydd sticker upp ovan mark.
- Växter finns i anslutning till sockel.

Utvändigt fuktskydd som sticker upp ovan mark kan med tiden leda till försämrad funktion och växter i anslutning till sockel kan leda till ökad fuktbelastning mot huset.

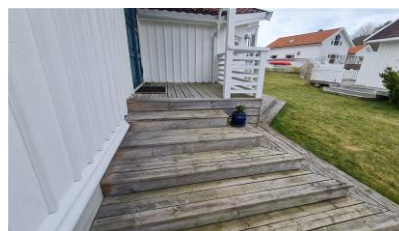


Utvändigt / Entrésektion och källartrappa



- Lösa brädor förekommer lokalt.

Bedöms som mindre brist efter en samlad bedömning.



66872944



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Altan



- Vid köksdel finns inte fuktskydd varken i diskbänksskåp eller under kyl.
- Även lös diskho förekommer.

Vid eventuellt läckage eller felriktat vatten från blandaren kan detta leda till ökad fuktbelastning mot husets grundmur.



Altanräcke är i behov av målning och underhåll.

Bedöms som en mindre brist efter en samlad bedömning.



Utvändigt / Utrymme under altan, entrétrappa och källartrappa



Dessa delar har inte kunnat inspekterats på grund av bristande inspektionsmöjlighet.



Utvändigt / Fasad



- Delar av fasaden är i behov av målning och underhåll.
- Notera också att mindre öppningar/otätheter förekommer i fasaden.

Ovannämnda anmärkningar medför risk för minskad motståndskraft mot vatteninträngning, vilket ökar risken för fuktrelaterade skador.



66872944



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fönster



- Fönster är i behov av målning och underhåll.
- Lokalt förekommer såväl mindre rötskador som avsaknad av fönsterbleck.

Fönsterbågar och fönsterkarmar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga. För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll utförts, vilket inkluderar att byta ut rötskadade delar.



Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



- Mindre skräpsamling i hängrännor.
- Vattnet från stuprör leds inte bort ordentligt.

Detta kan medföra att vattnet inte leds bort ordentligt, vilket då innebär en ökad fuktbelastning mot huset med ökad risk för fuktrelaterade skador.



66872944



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Takdelar



- Mosspåväxt på bostadstaket förekommer.
- Otätheter förekommer vid takdel med plåt som yttre taktäckning.
- Pappen har delvis släppt under nockpannor.
- Sprickor finns i enstaka betongpannor.
- Vindskivor och vattbrädor av trä är i behov av underhåll, rötskador förekommer delvis.

Ovannämnda anmärkningar kan medföra minskad motståndskraft mot vatteninträngning.

Vid besiktningstillfället besiktigades taket okulärt från marknivå, uppställd stege mot takfotsdelar samt ifrån fastmonterad takstege.



Hela huset / Allmänt



- Lokalt i delar av husets boutrymmen förekommer svag golvlutning.
- Mindre defekter ses i golv, väggar och innertak i enstaka boutrymmen.

Detta är inget ovanligt förekommande i dessa typer av hus och tas med i upplysande syfte.



66872944



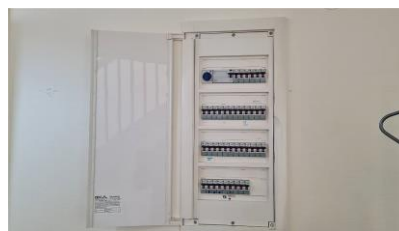
Försäkringsbesiktning

Hela huset / El



- Gruppförteckning finns ej vid elcentral.
- Inget lock finns till apparat som finns i entréhall.
- Inga doslock finns vid enstaka förberedda elanslutningar på övre plan.

Det rekommenderas att gruppförteckning finns och att lock monteras. Notera att inga avvikelser noterades i samband med stickprovskontroll av jordade uttag i kök och våtrum.



Hela huset / Ventilationen



- Fler tilluftsventiler är önskvärt i husets bostadsutrymmen.
- I badrummen och tvättstugan finns inte förstärkt mekanisk frånluftsventilation.

Tilluftsventiler bör finnas i utrymmen så som sov- och allrum. Vidare rekommenderas mekanisk frånluftsventilation i våtrum för att skapa förutsättningar till ett bra inomhusklimat. Det rekommenderas se över möjligheten att förbättra ventilationen i huset, kontakta lämplig fackman vid osäkerhet.

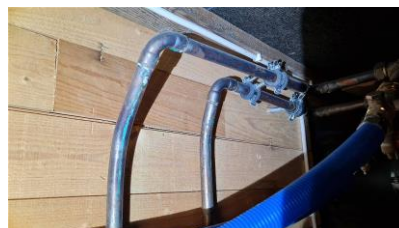


Hela huset / Rörledningar



- Ärgningar förekommer på delar av husets rörledningar.

Detta är inget ovanligt förekommande, men ärgningar kan med tiden rosta sönder, vilket då kan leda till fuktrelaterade skador.



66872944



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Allmänt i källaren



- I samband med kontroll av konstruktion uppmättes fuktkvoten i träkonstruktioner mot grundmur till 12-15%. Fuktkvoten i träreglar mot markytan uppmättes överlag till 15-19%.
- Notera att syllen inte var åtkomlig för inspektion underifrån, men att provhål togs upp i garderobsvägg i sovrum 1, varpå fuktkvoten uppmättes till 12%.
- Organiskt material i direktkontakt med marken och grundmurar.
- Stående vatten på markytan i utrymme med pumpautomat. Notera att fuktkvoten i underliggande träkonstruktioner uppmättes till över 28%.
- Vid besiktningstillfället upplevdes normal lukt i källaren.

Gällande gränsvärde finns risk för mikrobiell tillväxt om fuktkvoten överstiger 17%.

Att ha organiskt material i kontakt med utrymmets markytor och grundmurar är inte att föredra på grund av att organiskt material riskerar att bli fuktigt och drabbas av fukt- och rötskador. Även avvikande lukter kan uppstå och sprida sig vidare till resterande boendemiljön.

Det rekommenderas således att plocka bort organiskt material som står/ligger i kontakt med källarutrymmets markytor och grundmurar. I samband med bortplockande bör man kontrollera att inga följskador finns, kontakta fackman för vidare kontroll och åtgärd vid osäkerhet. Avseende stående vatten vid pumpautomat rekommenderas att säkerställa att pumpautomaten fungerar som den ska, detta kan kontrolleras av sakkunnig fackman.



Övrig grundläggning / Krypgrund



- I samband med kontroll av krypgrunden uppmättes fuktkvoten till 12-14% i uppsatta träreglar.
- Notera att syllen inte var åtkomlig för inspektion underifrån, men att provhål togs upp i vardagsrum som påvisade en fuktkvot på 11-12%.
- Vid besiktningstillfället upplevdes normal lukt i utrymmet.

Denna konstruktionslösning är en riskkonstruktion som inte sällan drabbas av fuktrelaterade problem, vilket beror på missgynnssamma temperaturförhållanden och den omgivande luftens luftfuktighet. Detta kan resultera i mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) och, i värsta fall, rötskador. Mikrobiell lukt kan då spridas till boendemiljön.



66872944



Försäkringsbesiktning

Entréplan med etagesektion / Entréhall

- ✓ Inget att notera.

Entréplan med etagesektion / Tvättstuga

- ⚠ - Golvbrunn ligger placerad nära vägg.
- Mindre del av golvmattan ses synlig under klämring.

Detta medför risk att vatten tränger in och orsakar fuktrelaterade skador i utrymmet och omkringliggande konstruktioner.

Notera att fuktindikering har utförts i utrymmet utan avvikelser.



Entréplan med etagesektion / Sovrum 1

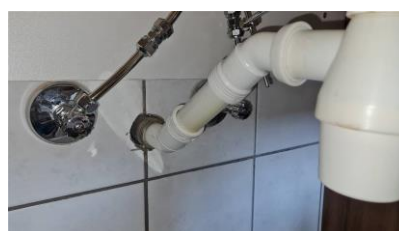
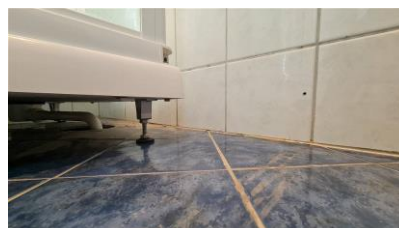
- ✓ Inget att notera.

Entréplan med etagesektion / Badrum 1

- ⚠ - Felaktigt golvfall förekommer.
- Golvbrunn ligger placerad nära vägg.
- Oklart gällande tröskeluppvik.
- Otätheter finns i väggkonstruktionen bakom duschkabin.
- Otätheter finns runt avloppsrör in i vägg.
- Vid golv-/väggvinkel förekommer fogsläpp delvis.

Skulle tröskeluppvik saknas finns ökad risk för fuktrelaterade skador. Övriga anmärkningar innebär risk för fuktrelaterade skador i utrymmet och omkringliggande konstruktioner. Notera att golvbrunn inte har kunnat inspekterats i sin helhet på grund av bristande inspektionsmöjlighet vid besiktningstillfället.

Fuktindikering mot kakel och klinker som regelbundet vattenbegjuts är svårt att utföra då även det underliggande fästmassan kan ge utslag på instrumentet utan att skada föreligger. Fuktindikering har dock utförts i delar av utrymmet som ej vattenbegjuts samt i angränsande rum/konstruktioner, utan avvikelser.



66872944

Försäkringsbesiktning

Entréplan med etagesektion / Kök



- Avloppsslang från diskmaskinen bör förankras fast ytterligare.
- Fuktskydd finns inte i diskbänksskåpet samt inte heller under vitvaror.

Ovannämnda anmärkningar är inte av ovanligt förekommande, men bedöms som risk för fuktrelaterade skador. Därav rekommenderas att ha fuktskydd under vitvaror och i diskbänksskåpet samt förankra fast avloppsslangen ordentligt för att minska risken för fuktrelaterade skador. Om fuktskydd inte är möjligt att installera på grund av byggtekniska begränsningar kan vattenlarm installeras som tillfällig lösning.

Fuktindikering har utförts i utrymmet utan avvikelser.



Entréplan med etagesektion / Matsalssektion



Inget att notera.

Entréplan med etagesektion / Vardagsrum



Inget att notera.

Övre plan / Trappa



Inget att notera.

Övre plan / Allrum



Inget att notera.

66872944



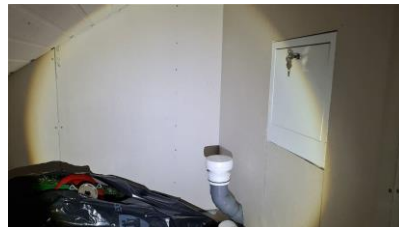
Försäkringsbesiktning

Övre plan / Sidovind



- Avluftaren avslutas på sidovind.
- Vid fuktkvotmätning uppmättes fuktkvoten till under 8%, varpå gränsvärde för mikrobiell tillväxt föreligger om fuktkvoten överstiger 17%.

Kontrollera utrymmet med jämna mellanrum för att säkerställa att ingen varm luft från avluftaren läcker ut och orsakar kondens.



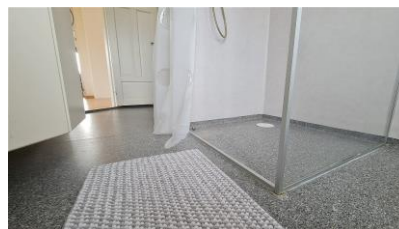
Övre plan / Badrum 2



- Bristfälligt golvfall.
- Golvbrunnen ligger placerad nära vägg och golvmattan sticker ut under klämringen.
- Otätheter finns runt avloppsrör in i vägg.

Ovannämnda brister kan medföra att vatten tränger in i omkringliggande konstruktioner med fuktskador som följd. Notera att träkonstruktioner på väggar finns i utrymmet, men befinner sig en bit ifrån duschzon.

Fuktindikering har utförts i utrymmet utan avvikelser.



Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.

66872944



Försäkringsbesiktning

Övre plan / Sovrum 3

Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 4

Inget att notera.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Erik Åkerström
Besiktningsteknikers underskrift

Erik Åkerström
Namnförtydligande

Uddevalla
Kontor

2022-04-28
Datum

66872944



Försäkringsbesiktning

Vad man kan förvänta sig av ett hus

Ett hus kräver kontinuerligt underhåll, då alla byggnadsdelar utsätts för dagligt slitage. De flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador. Lättast att upptäcka är skador i synliga delar som golv- och väggbeklädnader. Även de delar av byggnaden som man inte ser utsätts för dagligt slitage, exempelvis fuktisoleringen mot en källaryttervägg eller en dräneringsledning. Olika typer av fuktpåverkan är det vanligaste problemet. Fuktisolering och en dräneringsledning har en begränsad livslängd. En äldre dräneringsledning eller fuktisolering har normalt utsatts för sådant slitage att man kan förvänta sig att funktionen är nedsatt. En kryppgrund eller en vind utsätts för olika stora fuktbelastningar beroende på årstid, användning och geografi. Detsamma gäller konstruktioner på betongplatta, exempelvis golv i gillestugor.

Tätskiktet i ett våtrum kan vara utformat på olika sätt. Plastmattor på väggar och golv fungerar både som ytskikt och tätskikt. På plastmattor är det relativt enkelt att se om skador eller brister finns. Kaker och klinker fungerar som ytskikt i våtrum och tätskiktet finns under plattorna. Det går därför inte att göra en bedömning av skicket och tätheten hos materialet eller om det saknas tätskikt. Det är viktigt att tätskiktet är rätt monterat. Utföranden som inte är fackmässigt utfört drabbas ofta av skador.

Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

Anlöpta/Anlöpnig	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
Bjälklag	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
Blindbotten	Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.
Boardskivor	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
Dagvattensystem	Ett dagvattensystem med ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör.
Dränering	Dränering ska bestå av dräneringsledning samt ett dränerande material utanför och under grunden. Dräneringen har som funktion att hindra grundvattnet och ytvattnet att komma i kontakt med betongplattan och i förekommande fall även källargrundmuren, se vidare dagvattensystem och källarens utvändiga fuktskydd.
Flytande golv	Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvsikvor 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 17% Fk finns det risk för mikrobiell tillväxt
Fördelningsskåp	Fördelningsskåp för golvvärmslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.
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).
Källarens utvändiga fuktskydd	Källarens utvändiga fuktskydd består normalt av tre delar. Dagvattensystem, dränering samt fuktskydd. Fuktskyddet kan vara en värmeisolering med dränerande funktion eller en fuktspärr i ett vattentätt material.
Läkt (strö- och bärläkt)	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
Lättbetong	Ett byggnadsmaterial i forma av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringssegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.
Mikrobiell lukt	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
Mikroorganismer	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
Okulär besiktning	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.
Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. 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.

66872944



Försäkringsbesiktning

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

66872944



Försäkringsbesiktning

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 besiktningssprotokollet

Besiktningssprotokollet upprättas av Anticimex Försäkringar AB.

Rätt till besiktningssprotokollet 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 besiktningssgenomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningssgenomgång går besiktningsteknikern igenom besiktningssprotokollet med köparen så att denne får samma information som säljaren fått.

Observera att Anticimex ansvar gäller för en fastighetsöverlåtelse. Om köparen i överlåtelsen i sin tur säljer fastigheten kan aktuell 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 besiktningssprotokollet. Besiktningssuppdraget är slutfört när besiktningssprotokollet 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 besiktningssprotokollet.

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.

Fuktindikering

Förutom den okulära besiktningen utför besiktningsteknikern fuktindikering på något eller några ställen i våtrummen för i möjligaste mån upptäcka vattenskador. I besiktningssprotokollet framgår det vilket utslag fuktindikatorn visat. Ibland är det inte möjligt att göra en fuktindikering som visar ett relevant resultat. I sådana fall framgår detta i besiktningssprotokollet. Det är viktigt att veta att en fuktindikering inte är jämförbar med en mer ingående fuktmätning.

Kontroll av konstruktion

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

Kontroll av konstruktion görs på följande ställen där delar av stommen kan vara i kontakt med grundläggningen: I byggnader med platta på mark, källare eller suterrängvåning görs normalt minst två kontroller per markplan. Denna kontroll utförs förutsatt att det finns uppreglade eller flytande golv och vid upp- eller utreglade väggar i anslutning till grundkonstruktionen.

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

66872944



Försäkringsbesiktning

Har byggnaden kryp- eller torpargrund med bottenbjälklag av organiskt material görs normalt kontroll av syll underifrån. I vissa fall kan det bli nödvändigt att uppdragsgivaren tar upp en lucka eller utför någon motsvarande åtgärd för att möjliggöra relevant kontroll av syll och grund.

Fuktmätning utförs i vissa känsliga konstruktioner. Teknikern mäter relativ fuktighet (RF) och/- eller fuktkvot (FK). Då fuktmätningen utförs stickprovsmässigt 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.

*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.*

Uppdragsgivaren ansvarar för

- Att fastighetsägaren godkänner provhålltagning i byggnaden.
- Att fastighetsägaren lämnar uppgifter om tidigare skador eller om misstanke finns om fukt, röta, mögel, skadeinsekter eller vattenskadorna. Fastighetsägaren ska också upplysa om andra omständigheter som kan ha betydelse för besiktningen.
- Att fastighetsägaren 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.

66872944



Försäkringsbesiktning

Ansvar

För att protokollet ska få användas i annat syfte eller av en annan person, än vad som framgår under rubrikerna Syfte och Vem har rätt till besiktningsprotokollet, så måste Anticimex godkänna detta skriftligen. I annat fall tar Anticimex inget ansvar för protokollets innehåll. Om uppdragsgivaren eller annan som har rätt till besiktningsprotokollet menar att annan information framkommit muntligen än vad som framgår av besiktningsprotokollet så ska uppdragsgivaren 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.

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 raderar 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.

66872944

