

Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Fleringe Smiss 1:18	
Fastighetsadress: Fleringe Ar 173	
Postnummer: 624 60	Ort: Lärbro

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2022-04-20	Protokollnummer: 66878650
Temperatur: 7 °C	Väderlek: Sol
Tekniker: Karl Gottberg	
E-post: karl.gottberg@anticimex.se	
Kontor: Kalmar	
Närvarande: Delägare till fastigheten	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Äldre charmigt litet hus med havsutsikt. Det rekommenderas att se över de ursprungliga delarna av husets grund samt taket som har överskridit sin tekniska livslängd.

Ursprungligen i ett äldre hus med torpargrund hölls fukthalten i material och luft nere genom att man eldade i ugnar och spisar året om. Värmen spreds via murstocken ned i grunden och upp på vinden och gjorde att den fukt som samlats upp torkades ur.

Idag isolerar vi våra golvbjälklag och eldar allt mindre vilket medför att fukten inte torkar ut som tidigare. Detta gör att grunden har större temperaturskillnader under året. För att undvika att fukten bibehålls i materialet året om, och ger mögel och svamp god tillväxtmiljö, kan man montera ventiler i grunden. Ventilerna ska hållas stängda under de varma sommarmånaderna och öppna under hösten och våren när kylan gör att luften inte innehåller fukt.

Det bästa dock är att fortsätta elda i spisar och ugnar. Husets konstruktion förutsätter än idag en varm murstock.

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 skrivet. Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderar jag att en besiktningsgenomgång görs.

Har du som köpare/spekulant endast någon fråga på det som står i protokollet går det bra att kontakta mig:

070 108 84 07

karl.gottberg@anticimex.se

66878650



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 inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: Ca 1850	Fönster: 2-glas kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdug
Hustyp, antal våningar: Fritidshus, 1-plan	Värmesystem: Direktverkande el
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, Aluminiumplåt	Grundkonstruktion: Torpargrund
Stomme, material: Plankstomme	Terrängförhållanden: Naturtomt
Fasad: Puts	Garage: Garage finns inte

Övrigt:

Huset var möblerat vid besiktningen.

66878650



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Upplysningar lämnades muntligen vid besiktningen av fastighetsägare:

- 1998 Nydragning el i del av hus.
- 1998 Nytt golvbjälklag och golv i vardagsrum.
- 2000 Installation av kamin. Murstocken renoverades.
- 2000 Hängrännor och stuprör.
- 2000 Utvändigt trappa till vind.
- 2001 Hela kökutrymmet renoverades, inkl nytt golvbjälklag och golv. Vindsutrymmet byggdes om till loft.
- 2015 Ny brunnspump.
- 2019 Fasadens bättrades och målades om.
- 2022 Vagg bakom kamin mot murstock omputsad pga skada.
- 2022 Kontroll av träskadeinsekter (Anticimex). Kontroll föranleder inga vidare åtgärder. Inga pågående träskadedjursangrepp finns, endast äldre skador.

Övrigt:

- Tvåkammarbrunn.
- Grävd brunn.
- Fristående byggnad för dusch och WC (och pumprum).
- Taket är 60 år gammalt.
- I sovrummet har vid ett par tillfällen för många år sedan i efterhand kunnat konstateras att vatten trängt in genom/bredvid det ena fönstret. Delägarens uppfattning är att detta har att göra med infästningen i fasaden av den utvändiga trappan till vinden, vilket vid kombinationen av starkt slagregn och ogynnsam vindriktning har resulterat i inträngande vatten.
- Vatten har tidigare kommit in genom skorsten och gjort väggen vid kaminen fuktig. Sten lades på skorsten som botade läckaget. Väggen hade upp till tidpunkten för det tillfället aldrig riktigt kunnat torka ut.
- Sovrummet är enda rummet där golvet aldrig har brutits upp.
- Golvbjälklagen i alla utrymmen (vardagsrum + kök + 2 st entréhallar), förutom sovrum och det äldre lilla utrymmet för invändig uppgång till vinden, har grävts ur och återuppbyggt med i tur och ordning markskivor, mineralull, fuktspärr av plast och nylagt trägolv.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Huset dränering är äldre (alt. finns ej).

Huset dränering bör ses över för att minska fuktbelastningen på grunden.

Se text Utvändigt/Torpargrund.

66878650



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Sockel



Skada i främre entrétrappa.

Anslutningen mellan trappa och vägg/tröskel är otät. Vatten kan rinna in i konstruktionen (och under huset).



Skada i bakre entrétrappa.

Hål rakt igenom betongtrappa ned till mark. Vatten kan rinna in i konstruktionen (och under huset).



Sprickor finns i sockel.

Detta kan leda till fukt- och frysskador (frostsprängningar) i konstruktionen.



Utvändigt / Fasad



Inget att notera.

66878650



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Dörrar



Tröskelkonstruktioner i främre och bakre entré bör ses över för att undvika ytterligare fuktskador (se nedan).

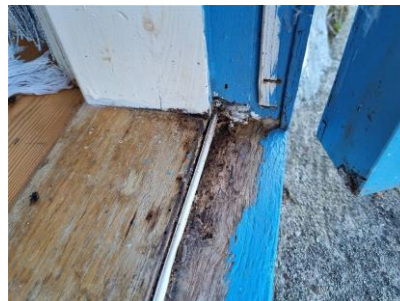
Moderna hus har tröskelplåt.

Se även text Utvändigt/Socket.



Rötskador finns i dörrkarm bakre entré mot altan.

De upptäckta skadorna kan bero på olika saker, exempelvis bristfälligt underhåll, målning, skruvar och beslag etc.



Utvändigt / Fönster



Fönster har färgsläpp och torrspäckor.

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.



66878650



Försäkringsbesiktning



Rötskador och hål genom fönsterkarmen finns i fönster på vinden.

Rötskadorna kan bero på olika saker, exempelvis bristfälligt underhåll, bakfall på fönsterbleck, målning, skruvar och beslag etc.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Det rekommenderas att koppla på rännor/rör på stuprörens mynningar för att leda bort regnvatten från huset/grunden. Detta är extra viktigt då grunden är en torpargrund. Risk för skador.

I moderna byggnader leds regnvattnet direkt ned till dräneringens markledning för att minska fuktbelastningen på huset/grunden.



66878650



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak



Yttertaket är äldre.

Tak 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.

- Takspikar saknas på vissa ställen.
- Flera takspikar har rest sig.
- Några av takets plåt detaljer (bl a nockfals) har lossnat.



Skortsten och tillhörande murstock är i behov av översyn.

Se text Insamling av upplysningar och handlingar.



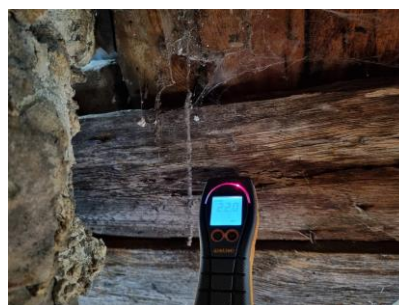
Utvändigt / Vind



Underlagstaket har enstaka fuktfläckar med förhöjd fuktkvot. I övrigt finns flertalet äldre fuktfläckar.

Fuktfläckar kan bero på olika saker, och kan vara ett tecken på en tidigare eller ett pågående läckage.

Se även text Utvändigt/Tak.



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

Det finns risk för mikrobiell påväxt 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 13 %.



66878650

Försäkringsbesiktning



Äldre angrepp av träskadeinsekter finns.

Angreppet bedöms inte ha lett till allvarliga skador i bärande delar.

Se även text Insamling av upplysningar och handlingar.



Utvändigt / Altan



Inget att notera.

Utvändigt / Torpargrund



Vid kontroll av de äldre konstruktionerna i torpargrunden uppmättes fuktvärden över kritisk fuktnivå för rötskador och mikrobiell tillväxt. Endast lukt av fuktig jord kunde kännas (ej mikrobiellt).

Kontroll gjordes genom 2 provborrhål genom golvbjälklaget och genom ventiler utifrån. Angivna fuktvärden avser prov i de ursprungliga golvreglarna, dvs ej de utbytta träkonstruktionerna.

Det finns risk för rötskador och mikrobiell påväxt vid en fuktkvot över 17 %.

- 1) Provborrhål kök: Fuktkvoten i golvregel (ursprunglig) uppmättes till 55 %.
- 2) Provborrhål kallförråd/sovrum: Fuktkvoten i golv uppmättes till 99 %.
- 3) Genom uteventiler under vardagsrum: Fuktkvoten i golvregel (ursprunglig) uppmättes till 21 %.

Se text Insamling av upplysningar och handlingar ang utförda åtgärder.



Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

66878650



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Kök



Varmvattenberedaren är olämpligt placerad.

När varmvattenberedaren finns i ett utrymme utan tätskikt ökar risken för fuktrelaterade skador i omkringliggande konstruktioner vid ett läckage.



Fuktskydd saknas i diskbänksskåp och under vitvaror.

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

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Loft



Inget att notera.

Friskluftsventil finns (från kallvinden).

66878650



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Vardagsrum



Spricka/or finns i vägg.

Byggmaterialen i huset rör sig över årstiderna, på grund av att temperaturen och fuktigheten varierar. Sommartid är luften varm och innehåller mycket fukt vilket gör att materialen sväller, medan de krymper lite vintertid eftersom luften är kallare och torrare då. När denna årscykel upprepats några gånger uppstår nästan oundvikligen sprickor. Dessa sprickor är generellt ganska raka och sitter oftast i hörn, vinklar och skarvar.

Spricka finns även i vägg vid murstock men beror i stället på murstockens temperaturväxlingar.

Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador.



Putsbeklädnad lagad vid kamin.

Se text Insamling av upplysningar och handlingar.



Entréplan / Hall



Inget att notera.

Se text Utvändigt/Dörrar.



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Förråd

Q Förråd i anslutning till sovrum (gemensamt golvbjälklag).

- Golvet är fuktskadat.
- Väggbeklädnad släppt från underlaget.
- Innertak upp mot kallvind saknas.
- Fuktdikering i utrymmet gav förhöjda indikationer.

Se text Utvändigt/Torpargrund (provborrhål togs i utrymmet).



Entréplan / Sovrum

Q Golv är ojämna/sviktar/lutar.

- Detta är det enda golv som inte är uppbrutet/omlagd i modern tid (se text Insamling av upplysningar och handlingar).
- Kan bero på rötskadat golvbjälklag (se text Utvändigt/Torpargrund).
- Rostiga golvspikar är ett tecken på hög fuktbelastning.



Q Väggen har fuktfläckar.

Fuktfläckar kan bero på olika saker, och kan vara ett tecken på en tidigare eller en pågående fuktskada.

Torrt vid besiktningstillfället.

Se även text Insamling av upplysningar och handlingar.



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Uthus

Byggnadsår: Okänt	Fönster: 2-glas kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: 1999	Ventilation: Självdug
Hustyp, antal våningar: Fritidshus, 1-plan	Värmesystem: Direktverkande el
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, Plåt	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Naturtomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Garage finns inte

Övrigt:

Uthusets utsida besiktades gemensamt med huvudbyggnadens utsida. Endast avvikelser noterades.

66878650



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Upplysningar lämnades muntligen vid besiktningen av fastighetsägare:

- 1999 Våtutrymmet renoverades.
- 2017 Fasaden byttes ut.

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

Utvändigt / Tak



Takets träkonstruktioner är i behov av målning/underhåll.

Träkonstruktioner (vindskivor, takutsprång etc.) där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga. För att öka livslängden på rekommenderas målning och underhåll.



Entréplan / Pumprum



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Dusch/Toalett



Fuktindikering i utrymmet är inte relevant att utföra på grund av att naturligt förhöjda fuktindikationer är att förvänta då markfukt med tiden tar sig genom betongplattan.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

66878650



Försäkringsbesiktning

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Besiktningsteknikers underskrift

Karl Gottberg
Namnförtydligande

Kalmar
Kontor

2022-04-30
Datum

66878650



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 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
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 fuktspärri 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. Inngolvet 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.

66878650



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

66878650



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 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 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 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.

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 väggsvyllarna.

66878650



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 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.

66878650



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 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.

66878650

