

# Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



## Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Backäckra 1:21	
Fastighetsadress: Hulta Backåkra 5	
Postnummer: 511 99	Ort: Sättila

## Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2023-06-15	Protokollnummer: 67622042
Temperatur: 17 °C	Väderlek: Halvklart
Tekniker: Andreas Olla	
E-post: andreas.olla@anticimex.se	
Kontor: Borås	
Närvarande: Fastighetsägare	



## Försäkringsbesiktning



### Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Detta hus är byggt 1976 och bedöms välvårdat och i bra skick där flertalet renoverar har utfört under dom senaste 20 åren. Anmärkningarna som noterades vid besiktningen upplevs till större delen handla om normalt underhåll och tidstypiska brister, vilket är linje med vad man kan förvänta sig.

I källarens gästrum, och groventré påträffades lokala fuktgenomslag och blåsor i färgen vid både grundmuren och mellanväggar. Då dräneringen är omgjord och övriga delar av källaren upplevs som torr misstänks detta vara orsakat att den färg som använts på de specifika väggarna är tät och där med inte ändamålsenlig för källare.

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. Kom ihåg att det viktiga är inte vilken färg det på symbolerna, då texten och innehållet i protokollen är det som är relevant och avgörande. Köpare som inte deltagit vid besiktningen rekommenderas boka en besiktning genom aktuell mäklare.

Har du som spekulant frågor kring huset, så skicka gärna ett mail med adress och kontaktuppgifter så återkommer jag när möjlighet ges.

Andreas Olla, Certifierad Besiktningstekniker  
Anticimex Borås  
andreas.olla@anticimex.se

67622042



# 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: 1977	Fönster: 3-glas isolerfönster och kopplade 2-glas fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Självdug (S) förstärkt fuktstyrd våtrumsfläkt i badrummet på entréplan
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan med källare	Värmesystem: Luft/luftvärmepump, direktverkande elradiatorer, elgolvvärme samt braskamin med värmeförflyttare
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, betongpannor med underlagstak av råspont, papp och läkt. Tak på farstun består av ett låglutande pulpettak med ytpapp.	Grundkonstruktion: Källare med grundmurar av lecasten och oisolerad platta på mark. Ytskikt i källaren består till större delen av målad puts och kakel/klinker bortsett från väggar i allrummet och bastun som istället har utreglade väggkonstruktioner.
Stomme, material: Träregelstomme	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Fristående dubbelgarage som enligt överenskommelse inte har omfattats av besiktningssupdraget

Övrigt:

67622042



# Försäkringsbesiktning

## Besiktningens utlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

~1983: Byggs garaget

~2001: Dränerades källaren med nya dräneringsrör och platonmattor. Arbetet utfördes av fackmän. När dräneringen var färdigställd byggdes altanen samt att stensättning/markarbeten färdigställdes.

~2002: Renoverades dusch i källaren samt att tvättstugan försågs med kakel & klinkers.

2007: Renoverades köket där golvet kläddes med klinkers och elgolvvärme. Arbetet utfördes av fackmän.

2008: Renoverades badrummet på entréplan. Arbetet utfördes av fackmän.

Samma år renoverades allrummet i källaren där golvet försågs med klinkers och elgolvvärme.

2016: Byttes fasadpanel samt att ytterväggarna tilläggsisolerades på tre sidor och huset. Arbetet utfördes av

2020: Förvärvades huset av nuvarande fastighetsägare. Samma år renoverades yttertaket på huset och garaget med nya pannor, papp läkt och plåtarbeten. Arbetet utfördes av City snickaren & Sundholmens Bygg. I samband med detta tilläggsisolerades den fjärdes sidan av huset i samband med att fasadpanelen byttes ut.

2022: Installerades en luft/luftvärmepumpen. Arbetet utfördes av Hulta Kyl.

Övriga upplysningar:

- Flera av husets fönster har bytts ut

- Huset har byggts vid den del som står på plintgrund då den tidigare fungerat som fungerande, det är dock oklart när detta ska ha utförts.

El: Delar av husets elanläggning har bytts ut i samband med det renoveringar som utförs samt att en jordfelsbrytare installerats.

VA: Vatten kommer från en djupborrad brunn och avloppet är kopplat 3-kammarbrunn.

Ventilation: Inga större förändringar

Eldstad: Sotning sker regelbundet. Senaste brandskyddskontrollen utfördes 20XX utan anmärkningar.

Radon: Ingen info

Kända fel och brister:

- Fogar vid klinkers i köket släpper.

- Det finns blåsor i färg på mellanväggar i källare.

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

#### Utvändigt / Markförhållanden



Kondensvatten från luftvärmepumpens utedel leds inte bort från husgrunden.

Detta medför ökad risk för att vatten tränger in i anslutande konstruktioner, vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador. Observera att besiktning av byggnadens värmesystem eller värmepumpen inte har ingått i uppdraget.



67622042



## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Sockel



Utvändigt fuktskydd ligger oskyddat ovan mark där anslutningslisten på vissa ställen har släppt eller saknas helt

Risk finns att det utvändiga fuktskyddet skadas och funktionen försämras.



### Utvändigt / Altan



Inget att notera.

### Utvändigt / Fasad



Mindre delar av fasadpanelen och vindskivorna är i behov av målning, samt att det finns mindre otätheter/glipor & enstaka lösa lockpanel. Vidare noterades att det förekommer lokala rötskador vid panelen i anslutning till skärmtaket intill farstun där brädorna kommer behöva bytas ut.

Fasadbeklädnad och träkonstruktioner där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga, vilket till viss del redan skett.

För att öka livslängden på fasad bör rötskadade brädor bytas ut, vilket förslagsvis gör i samband med målning och underhåll.



### Utvändigt / Dörrar



Altandörren är i behov av underhåll.

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

För att öka livslängden på dörr rekommenderas målning och underhåll.

67622042



## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Fönster



Vissa fönster är i behov av målning och underhåll samt vissa har äldre isolerglas.

Fönsterbågar och fönsterkarmar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga, medans äldre isolerglas löper risk för att få kondens/missfärgningar mellan glasen.

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.



### Utvändigt / Farstu



Farstun är i visst behov av underhåll då det förekommer färgsläpp samt enstaka rötskadade brädor vid trappträcket.

Träkonstruktioner där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga, vilket till viss del redan skett.

Se till att rötskadade brädor byts ut samt att farstun underhåll.



Vid farstuns tak noterades inga brister.

### Utvändigt / Skärmtak



Skärmtaket intill farstun är i sämre skick och bör rivs/tas bort.

I samband med detta för rötskadade brädor bytas ut som noterades vid fasaden, Se "Utvändigt - Fasad"



### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Inget att notera.

67622042



## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Tak



Yttertaket besiktigades från anliggande stege från fram och baksidan samt takstege.

Inget att notera.

### Utvändigt / Vind



Vinden har endast kunnat besiktigas från luckan då landgång saknas.

Av det som gick att se noterades inga uppenbara brister.

En kompletterande besiktning rekommenderas när vinden försett med landgångar och är åtkomlig.

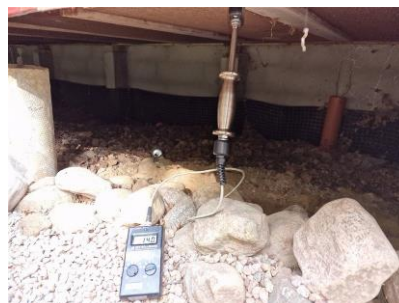


### Utvändigt / Plintgrund



Vid plintgrunden som nås under farstun noterades att det finns organiskt material på markytan (skräp & löv). Även om detta inte bedöms kunna leda till skador på huset bör man överväga att markytan städas rent samt att markytan förses med ångspärr.

Vid fuktmetning i bjälklaget uppgavs fuktkvoten till 14.0%, vilket är under gränsvärdet (17%) för mikrobiell påväxt.



### Entréplan / Entréhall



Klinkers har släppt från underlaget och fogar har spruckit i både entréhallen och köket.

Detta har troligtvis orsakats av brister underarbetet vilket i sig inte bedöms kunna leda till skada men istället innebär en ökad risk för att lösa plattor spricker vid hård belastning.

67622042





## Försäkringsbesiktning

---

### Entréplan / Kontor

✓ Inget att notera.

---

### Entréplan / Sovrum 1

✓ Inget att notera.

---

### Entréplan / Sovrum 2

✓ Inget att notera.

---

### Entréplan / Sovrum 3

✓ Inget att notera.

---

### Entréplan / Vardagsrum

✓ Inget att notera.

---

### Entréplan / Kök

⚠ Det finns inget fuktskydd under kyl/frys eller i diskbänkskåpet.

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

Vidare noterades att diskmaskinens tömningsslang behöver förankras,



✓ Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

67622042



## Försäkringsbesiktning

### Entréplan / Badrum



WC-stolen är lös och behöver limmas om för att undvika att den spricker eller eventuella läckage uppstår.

Vidare noterades att golvfallet utanför duschzonen har lokala ojämnheter och bakfall, detta bedöms dock inte kunna leda till skador vid normal användning av utrymmets dusch då golvfallet i duschen är hyffsat.

Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.



### Källarplan / Allmänt

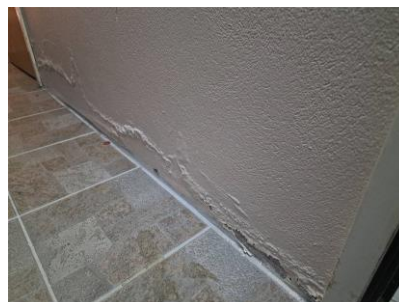
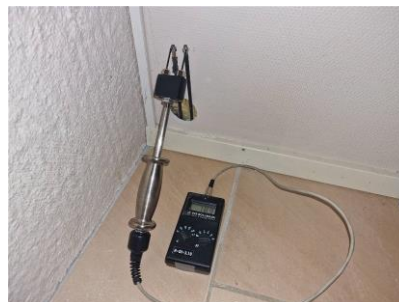


Vid provhåltagning i gillestugan utreglade väggkonstruktion påträffades att befintlig väggsyll ca 5cm under befintlig golvnivå. Inga avvikande lukter påträffades i provhålet med vid fuktmetning uppgavs fuktkvoten till 18,9%, vilket är över gränsvärdet för mikrobiell tillväxt.

Vidare noterades att det förekommer lokala fuktgenomslag och färgsläpp på mellanväggar och grundmur i gästrum, passade och groventré, vilket misstänks kan ha orsakats den färg som väggarna är målade med inte är diffusion öppen och där med inte lämpligt för källare.

I källare bör man undvika just organiska & täta material mot väggar och golv på grund av riskerna för just naturlig fuktvandring och mikrobiell påväxt. Ersätt därför källarens påbyggda väggkonstruktioner och organiska material med fuktsäkra alternativ. I samband med detta bör bakomliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella följdskador.

För att ta reda på fuktgenomslagets orsak och omfattning rekommenderas en vidare teknisk undersökning med syfte att fastställa en lämplig åtgärd



### Källarplan / Allrum

Utrymmet har påreglade väggkonstruktioner, Se " Källarplan - Allmänt"

Annars inget övrigt att notera.



## Försäkringsbesiktning

### Källarplan / Badrum



Golvbrunnen är äldre och inte utbytt i samband med renovering samt att den inte har någon tätskiktsanslutning. Vidare noterades att golvfallet har ojämnheter och bakfall.

Även om risken för följdskador på kringliggande konstruktioner bedöms som ringa då kringliggande konstruktioner är byggda med mineraliska/murade material kan detta medför att plattor släpper från underlaget och spricker vid hård belastning, samt att brunnen på risk rostar söder.



### Källarplan / Bastu



Bastun har inte kunnat besiktigas då den var belamrad med lösöre vid besiktningstillfället.

En kompletterande besiktning rekommenderas när utrymmet är tillgängligt

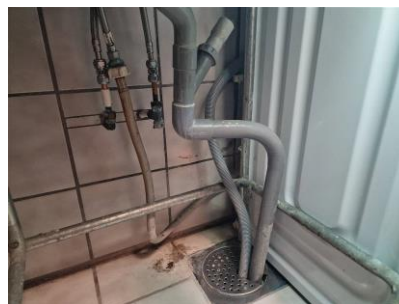
### Källarplan / Tvättstuga



Vissa klinkerplattor har släppt från underlaget samt att det förekommer ett mindre droppläckage på rörkoppling under tvättstället och tvättställsavloppet. Vidare noterades att brunnen är rostangripen.

Sett till att kringliggande konstruktioner är byggda med mineraliska/murade material bedöms detta inte ha lett till följdskador mer än att vissa plattor har släppt från underlaget.

Se till att läckage åtgärdas och vid framtida renovering bör brunnen bytas ut.



### Källarplan / Appartrum



Det finns en mindre spricka i putsen vid grundmuren som inte bedöms ha lett till följdskador.

Vidare noterades att utrymmet är en rostig gjutjärnbrunn som bör bytas ut i samband med framtida renovering.

67622042



## Försäkringsbesiktning

---

---

### Källarplan / Groventré

Se "Källarplan - Allmänt" då det noterades lokala fuktgenomslang och blåsor i färgen på grundmuren och mellanvägg.

Annars inget övrigt att notera.

---

### Källarplan / Gästrum

Se "Källarplan - Allmänt" då det noterades lokala fuktgenomslang och blåsor i färgen på mellanvägg.

Annars inget övrigt att notera.

Med vänliga hälsningar

Anticimex



Besiktningsteknikers underskrift

Andreas Olla  
Namnförtydligande

Borås  
Kontor

2023-06-16  
Datum

67622042



## 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

<b>Anlöpta/Anlöpnig</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>Dagvattensystem</b>	Ett dagvattensystem med ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör.
<b>Dränering</b>	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.
<b>Flytande golv</b>	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.
<b>Fuktkvot (FK)</b>	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
<b>Fördelningsskåp</b>	Fördelningsskåp för golvvärmslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.
<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>Källarens utvändiga fuktskydd</b>	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.
<b>Läkt (strö- och bärläkt)</b>	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
<b>Lättbetong</b>	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.
<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. Inngolvet 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.

67622042



## Försäkringsbesiktning

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

67622042



# 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.

67622042

## 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](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 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.

67622042





## 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](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.

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](http://anticimex.se/personuppgifter). Om du har synpunkter på vår personuppgiftsbehandling kan du kontakta oss eller inge klagomål till Datainspektionen.

67622042

