

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Fårö Austers 1:43	
Fastighetsadress: Fårö Austers 3524	
Postnummer: 624 67	Ort: Fårö

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2024-05-20	Protokollnummer: 68267360
Temperatur: 19 °C	Väderlek: Sol
Tekniker: Karl Gottberg	
E-post: karl.gottberg@anticimex.se	
Kontor: Kalmar	
Närvarande: Besiktning med nyckel	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

1-plans fritidshus med loft från 2002 med tillhörande gårdshus. Det rekommenderas att förbättra allmänventilationen.

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 någon fråga på det som står i protokollet går det bra att kontakta mig:

070 108 84 07

karl.gottberg@anticimex.se

68267360



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



Risk för skador

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



Fördjupad undersökning rekommenderas

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



Förslag på åtgärder

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



Obesiktigad byggnadsdel

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

68267360



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 2002	Fönster: Isolerfönster och 2-glas kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Självdreg
Hustyp, antal våningar: Fritidshus, 1-plan med loft	Värmesystem: Direktverkande el genom golvvärme
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, underlagspapp och pannplåt	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark med underliggande isolering
Stomme, material: Leca isoblock	Terrängförhållanden: Naturtomt
Fasad: Puts	Garage: Carport i gårdshus

Övrigt:

Huvudbyggnad och gårdshus ingick i besiktningsuppdraget. Huset var möblerat och underhållsuppvärmt vid besiktningstillfället. Vattnet var avstängd.

68267360



Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastighetstekniska uppgifter lämnades muntligen av fastighetsägare inför besiktningen:

- Inga fastighetstekniska åtgärder har utförts på byggnaden sedan tiden för uppförande.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

Utvändigt / Sockel



Avskild sockel finns inte.

Tecken på fuktuppsug från mark finns på den putsade fasadens nederdel (missfärgning).

När putsen suger upp fukt finns förutom risk för skador på den putsade fasaden även risk att fukten sprider sig till kringliggande konstruktioner.

Se översiktsbild på hus på försättsblad.

Utvändigt / Fasad



Inget att notera.

Utvändigt / Dörrar



Ytterdörr är i begynnande behov av målning/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.



68267360



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fönster



Inget att notera.

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Stuprör saknas.

Endast noterat som en mindre brist då hängrännan går ut en bit från huset och vattnet hamnar på mark som sluttar bort från grunden mot skog. Grunden är dessutom en fuktsäker konstruktion.

I vanliga fall görs annars bedömningen att om stuprör saknas utsätts den putsade fasaden och grunden för ökad fuktbelastning, vilket i sin tur kan leda till fuktskador i bakomliggande konstruktioner.



Utvändigt / Tak

Taket besiktades från mark, från stege mot takfot och från husets takstege.



Inget att notera.

Utvändigt / Vind

Vind finns inte.



Försäkringsbesiktning

Hela huset / Allmänt



Friskluftsventiler saknas i tätt hus.

Eftersom friskluftsventiler inte finns försämras möjligheten för ventilationssystemet att fungera (självdreg). Bristen kan innebära att fukt inte ventileras bort från bostaden. Detta riskerar att skada husets konstruktioner samt kan leda till en försämrade inomhusmiljö.

Möjlighet till friskluftsintag finns i takfönster. Dessa är dock väldigt svåra att nå.

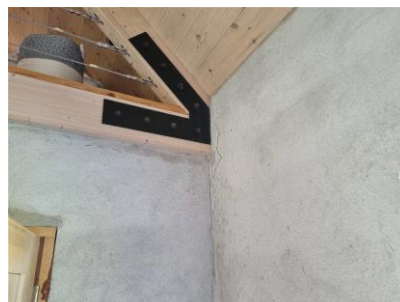
Det rekommenderas att komplettera sov- och vistelserum med reglerbara friskluftsintag (som går att nå). Möjlighet till mekanisk frånluft finns i dusch/toalett och kök.



Invändiga sprickor i putsade väggar och putssläpp finns. Gäller bl a i anslutning av träkonstruktioner till husets putsade väggar.

Det är vanligt förekommande att nyproducerade hus rör lite på sig de första åren vilket kan orsaka mindre sprickor. Dessutom är trä ett levande material som sväller/krymper beroende på temperatur och omgivande luftfuktighet. Dessa sprickor är ofta horisontella eller vertikala och uppstår ofta i övergångar mellan vägg och tak eller i hörn och vinklar.

Dessa sprickor bedöms inte vara av allvarigare karaktär (endast estetiskt).



Kontroll av konstruktion inte utförd.

Kontroll av konstruktion med fuktmätning är inte utförd då huset är grundlagt med platta på mark med underliggande isolering. Denna grundläggning är inte en så kallad riskkonstruktion utan anses vara fuktsäker.



- El-centralen har jordfelsbrytare.

Jordfelsbrytare finns installerad vid elcentralen. Gruppförteckning finns.

- Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag i utrymmen med vatten och/eller golv av klinker noterades inga avvikelser.



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Dusch/Toalett



- Inbyggd spolcistern till toalett saknar skvallerrör.

Utan skvallerrör (läckageindikator) finns risk att eventuellt läckage inte upptäcks, vilket kan leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner.

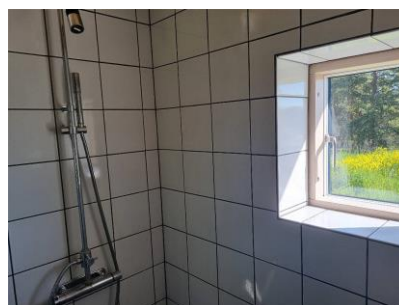
Denna branschregel kom till 2006. När byggnaden uppfördes 2002 var det tillåtet med nuvarande konstruktion.



- Duschen är placerad nära ett fönster.

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

För att minska risken för fuktskador på fönster och väggkonstruktion rekommenderas att man skyddar fönstret mot vattenbegjutning (med t ex ett duschdraperi).



- Golvbrunnen är placerad för nära vägg (mindre än 20 cm).

Det finns risk att tätskiktet inte har kunnat anslutas på rätt sätt, vilket kan leda till fuktskador.



- Golvlutning.

Golvfall utanför duschzon mot golvbrunnen är bristfälligt utfört.

68267360



Försäkringsbesiktning



Normala fuktvärden indikerades mot klinker/kakel.

En viss fukt tränger alltid in bakom kakel/klinker via fogarna. Detta är helt normalt och innebär inte att tätskiktet/ våtrumsisoleringen under kaklet/klinkern är bristfälligt eller ur funktion.

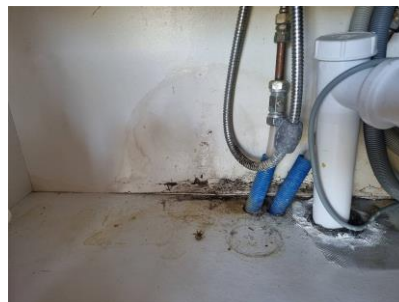
Entréplan / Kök



Fuktskada finns i diskbänksskåp.

Det gick vid besiktningstillfället inte att avgöra om det är en följdskada från ett redan åtgärdat läckage eller om det föreligger ett problem än idag. Vid besiktningstillfället var vattnet avstängt.

Det rekommenderas att kontrollera orsak och följdskadans omfattning.



- Fuktskydd/underlägg saknas i diskbänksskåp och under kyl/frys.

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 fuktskydd.

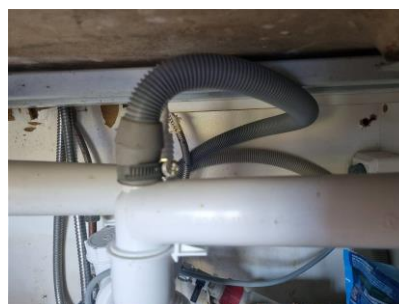
Med ett fuktskydd menas en plastmatta med uppvikta kanter och med tätade eventuella rörgenomföringar genom mattan.



- Upphängningsbygel saknas på avloppslang från diskmaskinen.

När upphängningsbygel saknas ökar risken att slangen rycks loss från avloppet med läckage som möjlig följd.

För att förhindra läckage rekommenderas komplettering med upphängningsbygel (eller motsvarande).



Försäkringsbesiktning

- Avstängning till diskmaskinens vatten finns ej ovan bänk.

Vattenanslutning till diskmaskin ska ha en manuell eller elektronisk avstängningsventil med en manöveranordning som är synligt placerad ovan bänk och lätt åtkomlig.

Branschkrav från 2011. När utrymmet uppfördes 2002 var det tillåtet.

Om ovan regler och anvisningar inte följs och en skada inträffar riskerar man att få en nedsatt eller utebliven skadeersättning från sitt försäkringsbolag (villahem).



Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 1 vänster



Uppgång till loft finns i utrymmet.

Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 2 höger



Inget att notera.

Övre plan / Loft 1

Loft ovanför sovrums 1 och 2.



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

Övre plan / Loft 2

Loft ovanför entréhall och dusch/toalett.

Varmvattenberedare finns i utrymmet med fuktsäker botten och golvbrunn.



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Gårdshus

Byggnadsår: 2002	Fönster: Isolerfönster och 2-glas kopplade fönster.
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Självdreg
Hustyp, antal våningar: Fritidshus, 1-plan med loft	Värmesystem: Direktverkande el genom golvvärme
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, underlagspapp och pannplåt	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark med underliggande isolering
Stomme, material: Leca isoblock	Terrängförhållanden: Naturtomt
Fasad: Puts	Garage: Vidbyggd carport

Övrigt:

Huset var möblerat och underhållsuppvärmt vid besiktningstillfället. Vattnet var avstängd.

68267360



Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastighetstekniska uppgifter lämnades muntligen av fastighetsägare inför besiktningen:

- Inga fastighetstekniska åtgärder har utförts på byggnaden sedan tiden för uppförande.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

Utvändigt / Sockel



Avskild sockel finns inte.

Tecken på fuktuppsug från mark finns på den putsade fasadens nederdel (missfärgning).

När putsen suger upp fukt finns förutom risk för skador på den putsade fasaden även risk att fukten sprider sig till kringliggande konstruktioner.

Se översiktsbild på hus på försättsblad.

Utvändigt / Fasad



Putsad fasad har brister kring dörrkonstruktion.

Bedöms bero på uppkommen spricka som senare pga inträngande vatten orsakat frostsprängning den kalla årstiden.

Det rekommenderas att kontrollera orsak till ursprunglig uppkommen spricka (t ex intilliggande dörrkonstruktion).



68267360

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Dörrar



Dörrar har fuktskador.

Dörrarna (dörrkonstruktionerna) är i behov av renovering. I samband med renovering rekommenderas det att kontrollera efter eventuella följskador.

Se text Utvändigt/Fasad.



Utvändigt / Fönster



Inget att notera.

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Stuprör saknas.

Endast noterat som en mindre brist då hängrännan går ut mot carport och vattnet hamnar på mark som sluttar bort från grunden mot skog.

I vanliga fall görs annars bedömningen att om stuprör saknas utsätts den putsade fasaden och grunden för ökad fuktbelastning, vilket i sin tur kan leda till fuktskador i bakomliggande konstruktioner.



Utvändigt / Tak

Taket besiktades från mark och från stege mot takfot.



Inget att notera.

Utvändigt / Vind

Vind finns inte.

68267360



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Carport

Carport på grusbädd. El finns indraget.

En carport är ingen boendemiljö utan endast ett väderskydd och har besiktats därefter. Temperatur och luftfuktighet kommer att följa utemiljöns klimat.



Inget att notera.

Hela huset / Allmänt



Invändiga sprickor i putsade väggar och putssläpp finns.

Det är vanligt förekommande att nyproducerade hus rör lite på sig de första åren vilket kan orsaka mindre sprickor. Dessa sprickor är ofta horisontella eller vertikala och uppstår ofta i övergångar mellan vägg och tak eller i hörn och vinklar.

Dessa sprickor bedöms inte vara av allvarigare karaktär (endast estetiskt).



Kontroll av konstruktion inte utförd.

Kontroll av konstruktion med fuktmätning är inte utförd då huset är grundlagt med platta på mark med underliggande isolering, denna grundläggning är inte en så kallad riskkonstruktion utan anses vara fuktsäker.



- El-centralen har jordfelsbrytare.

Jordfelsbrytare finns installerad vid elcentralen. Gruppförteckning finns.

- Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag i utrymmen med vatten och/eller golv av klinker noterades inga avvikelser.



68267360

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Sovrum



Friskluftsintag finns inte i sovrummet.

Undersök möjligheten att komplettera utrymmet med ett reglerbart friskluftsintag.

Entréplan / Tvättstuga

Varmvattenberedare (VVB) och hydropress finns i utrymmet.



Ärgade kopplingar och rör.

Det gick vid besiktningstillfället inte att avgöra om det är följdskador från redan åtgärdade droppläckage eller om det föreligger ett problem än idag. Vid besiktningstillfället var vattnet avstängt.

Kontakta fackman på området för kontroll och eventuell åtgärd.



Kontroll vid golvbrunn och kring rör genomföringar genom ytskikt visar på att tätskikt inte finns.

När utrymmet uppfördes 2002 fanns det inget krav på tätskikt i en tvättstuga (eller utrymme med VVB). Sedan 2007 är det krav på tätskikt på golv.



68267360



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Dusch



Golvlutning.

Golvfall utanför duschzon mot golvbrunnen är bristfälligt utfört.



Kontroll av golvbrunn visar på att tätskikt finns i duschzon.

- Normala fuktvärden indikerades mot klinker/kakel.

En viss fukt tränger alltid in bakom kakel/klinker via fogarna, detta är helt normalt och innebär inte att tätskiktet/ våtrumsisoleringen under kaklet/klinkern är bristfälligt eller ur funktion.



Entréplan / Bastu



Inget att notera.

Entréplan / Toalett



Inget att notera.

Övre plan / Loft



Friskluftsintag finns i takfönster.

I övrigt inget att notera.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Besiktningsteknikers underskrift

Karl Gottberg
Namnförtydligande

Kalmar
Kontor

2024-05-21
Datum

68267360



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

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

Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

Anlöppta/Anlöpnings	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 golvschivor 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 kryppbart (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 form 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.

68267360



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.

68267360



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 aktuellt protokoll inte användas och Anticimex har således inte ansvar för besiktningen mot köpare i senare överlåtelser. Detta protokoll kan endast användas i fastighetsaffär förmedlad av Fastighetsbyrån.

Vad besiktningsteknikern gör

Besiktningen innehåller flera moment och resultatet av varje moment noteras i besiktningsprotokollet. Besiktningsuppdraget är slutfört när besiktningsprotokollet har skickats till uppdragsgivaren.

Upplysningar

Om köparen eller säljaren är med vid besiktningen så går Anticimex besiktningstekniker igenom vad som ska göras under besiktningen och ställer frågor om byggnaden. Om teknikern får ta del av handlingar och muntliga upplysningar om byggnaden så antecknas dessa i besiktningsprotokollet.

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar. Uppgifterna som har lämnats är inte en garanti för att inga fel kan förekomma.

Besiktning

Om inte annat särskilt anges i uppdragsbekräftelsen så besiktigas fastighetens huvudbyggnad och i förekommande fall även garage/- carport. Besiktningsteknikern besiktigar tillgängliga utrymmen som kan nås genom anvisade dörrar, inspektionsluckor och liknande. Utvändiga ytor som fasader och tak besiktigas också. Fasader besiktigas från marken och tak besiktigas från marken eller från uppställd, säkrad och godkänd stege mot takfot eller i de fall det är möjligt på ett säkert sätt från takstege. Besiktningen är huvudsakligen en okulär besiktning där byggnadens skick och funktion kontrolleras. Med okulär besiktning menas det man kan se och känna utan ingrepp i byggnaden.

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 visar. Ibland är det inte möjligt att göra en fuktindikering som visar ett relevant resultat. I sådana fall framgår detta i besiktningsprotokollet. Det är viktigt att veta att en fuktindikering inte är jämförbar med en mer ingående fuktmätning.

Kontroll av konstruktion

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

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

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

68267360

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.

68267360

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.

68267360