

# Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



## Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Fårö Lilla Gasmora 1:16	
Fastighetsadress: Fårö Lilla Gasmora 6106	
Postnummer: 624 67	Ort: Fårö

## Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2024-08-20	Protokollnummer: 68468446
Temperatur: 20 °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:

1½-plans fritidshus från 1959/1978 med källare och kryppgrund. Det rekommenderas att borgen för att vatten vid ogynnsam väderlek leds bort från huset för att undvika eventuella skador på källare och kryppgrund.

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 besiktningssgenomgång görs.

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

070 108 84 07  
karl.gottberg@anticimex.se

68468446



# 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: 1959	Fönster: 2-glas kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: 1978	Ventilation: Självdug
Hustyp, antal våningar: Fritidshus, 1½-plan	Värmesystem: Direktverkande el och eldstad
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, plåt	Grundkonstruktion: Krypgrund och källare
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt/Naturtomt
Fasad: Träpanel	Garage: Garage finns inte

#### Övrigt:

Huvudbyggnaden ingick i besiktningssupplet. Huset var möblerat och i drift vid besiktningstillfället (el och vatten påslaget)

68468446



# Försäkringsbesiktning

## Besiktningens utlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastighetstekniska uppgifter inhämtades från mäklares hemsida för objektet samt noterades på plats:

- 1978 Tillbyggt.
- 1990-tal Nytt tak.
- 2010 Kök och våtrum renoverades.
- 2014 Altan baksida byggdes.
- 2022 Renovering fönster.
- 2022 Fasaden målades.
- 2023 Ny kyl och frys.
- 2024 Ny diskmaskin.

Övrigt:

- Fiber (Internet) finns indraget.
- Enskilt vatten året om. Enskilt äldre avlopp med 3-kammarbrunn.

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

#### Utvändigt / Markförhållanden



Marken lutar mot huset.

Detta innebär en ökad fuktbelastning mot grunden vilket i sin tur kan orsaka fuktskador i huset (källare och krypgrund).



Växter finns i anslutning till grundmur.

När det finns rabatter och växter nära grundmuren finns risk att fukt stannar kvar i väggarna. Detta kan i sin tur orsaka invändiga fuktskador (källare och krypgrund). Växternas rötter kan också skada grundmuren och sätta eventuell dränering ur funktion.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.



#### Utvändigt / Sockel



Inget att notera.

68468446



## Försäkringsbesiktning

---

### Utvändigt / Fasad

✓ Inget att notera.

---

### Utvändigt / Dörrar

✓ Inget att notera.

---

### Utvändigt / Fönster

✓ Inget att notera.

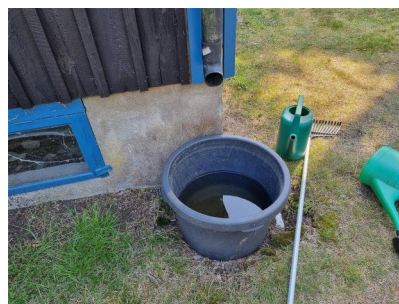
---

### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör

⚠ Stuprör avslutas nära kryppgrunden.

Stuprör som avslutas intill husliv (ovan mark) kan medföra en ökad fuktbelastning på kryppgrunden med fuktrelaterade skador som följd.

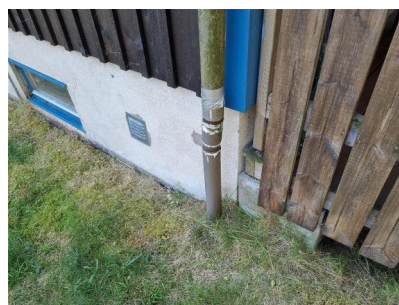
Idag samlas vatten upp i tunnor. Detta bedöms dock inte vara tillräckligt. Det rekommenderas att leda bort vattnet 2-3 m från huset (från tunnorna i form av översvämningsskydd eller direkt från stuprören).



⚠ Lövsilar på stuprör vid källare finns inte.

När det saknas lövsilar så finns det risk att det blir stopp i dagvattenledningen.

För att hindra stopp i dagvattenledningar rekommenderas komplettering av lövsilar.



---

### Utvändigt / Tak

Taket besiktades från mark och från stegen mot takfot.

68468446



## Försäkringsbesiktning



Inget att notera.

### Utvändigt / Vind



Missfärgning finns på underlagstak i anslutning till glasverandans tak.

Bedöms inte vara mikrobiell påväxt (mögel) då missfärgningen ser ut att ha stänkts på plats. Tonen på missfärgningen är densamma som fasadfärgen.

Fuktindikering på fläckar (och i utrymmet i övrigt) var vid besiktningstillfället inte tillförlitligt att utföra då kallvindar normalt är som torrast under sommarhalvåret då bland annat solstrålningen mot taket hjälper till att torka ut eventuell fukt i vindsutrymmet.

Ingen avvikande lukt kunde noteras.

I övrigt är vindsutrymmet utan anmärkning.



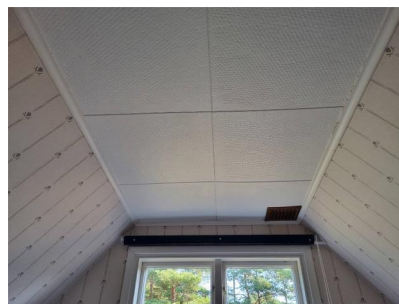
### Utvändigt / Nockvind



Vindsutrymmet saknar lucka.

Vindsutrymmet har inte kunnat besiktas eftersom inspektionslucka saknas.

Det tillhör dock inte vanligheterna att dessa mindre vindsutrymmen har inspektionsluckor då de oftast är fyllda med isolering upp tillnock.



68468446



## Försäkringsbesiktning



I sovrum 4 finns ventil upp tillnockvind.

Risk att varm fuktig inomhusluft tar sig upp till vindsutrymmet och därefter kyls ned och kondenserar ut fukten på det kallare underlagstaket. Detta skapar förutsättningar för mikrobiell tillväxt (mögel).

Gäller främst om huset värms upp och används den kalla årstiden.

Sätt igen ventilen för att undvika fuktrelaterade skador.



### Utvändigt / Vindstrappa



Utvändig vindstrappa är i begynnande behov av underhåll.

Träkonstruktioner där underhållsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga. För att öka livslängden rekommenderas underhåll.



### Utvändigt / Altan baksida



Inget att notera.

### Utvändigt / Veranda



Avståndet mellan fasadbeklädnaden och marken är inte tillräckligt.

Eftersom fasadbeklädnaden avslutas för nära mark finns risk för att fukt från marken suggs upp i fasadpanelens nederkant. Detta kan orsaka fuktrelaterade skador i fasadbeklädnaden och bakomliggande konstruktioner.




68468446





## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Krypgrund


 Krypgrund sektion 1 nås från utvändigt lucka i sockeln.

Vid kontroll av konstruktionen i krypgrund uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och normal lukt upplevdes.

Golvbjälklaget ovan den uteluftsventilerade krypgrunden riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta kan i sin tur leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan leda till att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.


Fuktkvoten uppmättes till 14 %. Det finns risk för mikrobiell tillväxt om den relativa fuktigheten i den omgivande luften är över 75 %. I furuvirke motsvarar det en fuktkvot på 17 %.



 Organiskt material finns på marken i krypgrund sektion 1 (byggbråte av trä).

När man har organiskt material i en potentiellt fuktig miljö finns en ökad risk för mikrobiell tillväxt (angrepp av mikroorganismer). Detta kan i sin tur leda till att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.


Ta bort byggbråte av trä från utrymmet.

 Krypgrundens övriga sektioner är inte besiktningsbara.

Övrig sektion(er) kan endast ses genom ett mindre hål inifrån den första krypgrunden.



### Hela huset / Allmänt

 Spricka/or finns i väggar.

Byggmaterialen av trä 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.

Dessa sprickor bedöms inte vara av allvarligare karaktär.



68468446



## Försäkringsbesiktning



Friskluftsintag finns inte i sov- och vistelserum.

Detta är mest relevant i täta självdragshus som används som året-runt-boende. I otäta fritidshus bedöms den ofrivilliga ventilationen vara tillräcklig.



Gruppförteckning över elcentralen saknas.

"Gruppförteckning" är en lista som ska vara placerad vid elcentralen. Den visar vilka säkringar som är anslutna till vilka armaturer, vägguttag och apparater. Den är också till för att underlätta vid felsökning och elarbeten.



- El-centralen har jordfelsbrytare.

Jordfelsbrytare finns installerad vid elcentralen.

- Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag i utrymmen med vatten noterades inga avvikelser.

---

### Entréplan / Entréhall/Matplats



Inget att notera.

---

### Entréplan / Förråd



Inget att notera.

---

### Entréplan / Städskrub



Inget att notera.

---

### Entréplan / Sovrum 1



Inget övrigt att notera.

68468446



## Försäkringsbesiktning

### Entréplan / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänksskåp.

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.

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



Avloppsslang till diskmaskin är inte fast förankrad.

Avloppsslangen ska fästas mot vägg eller motsvarande för att inte riskeras att skadas eller ryckas loss vilket kan leda till läckage med fuktskador.

Förankra avloppsslangen.



### Entréplan / Matkällare



Mindre matkällare av betong i golv.

Vid kontroll av konstruktion uppmättes fuktvärden i trädetaljer (hyllor) över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt.

Trädetaljer i utrymmet riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Fuktvandring kan ske från marken genom betongen till organiskt material (trä) genom så kallad kapillärsugning och diffusion, vilket kan leda till skador med lukt av mikrobiell karaktär.

Fuktkvoten uppmättes till 20 %. Det finns risk för mikrobiell tillväxt om den relativa fuktigheten i den omgivande luften är över 75 %. I furuvirke motsvarar det en fuktkvot på 17 %. Kritisk gräns för rötskador ligger på 28 % fuktkvot.

Trappan är skyddad från direktkontakt mot golv. Endast hyllor av trä har direktkontakt mot golv.

Skydda hyllorna från direktkontakt mot golv alternativt byt ut hyllorna till hyllor av ett icke fuktkänsligt material.



68468446



## Försäkringsbesiktning

### Entréplan / Vardagsrum



Fläck/missfärgning finns i väggvinkel.

Det rekommenderas att kontrollera om det är en missfärgning eller en fuktfläck. En fuktfläck kan komma från en äldre redan åtgärdad skada eller så kan det eventuellt föreligga ett problem än idag.

Torrt vid besiktningstillfället. Kontroll i omgivande utrymmen uppvisar inga tecken på skada.



### Entréplan / Entréhall baksida



Golvet lutar.



### Entréplan / Dusch/Toalett/Tvätt/VVB

Våtrum från 2010.



Rör genomföring genom väggens tätskikt i duschzon finns.


I plats för bad eller dusch får inga rör genomföringar finnas förutom för direkt anslutning till duschblandare.



68468446



## Försäkringsbesiktning

 Rörgenomföringar finns genom golvet tätskikt.


Gäller bl a rör för tappvatten.

I bad- eller duschrum, tvättstuga och rum med vattenvärmare eller motsvarande ska inga rörgenomföringar finnas i golv förutom spillvattenrör och golvbrunn.

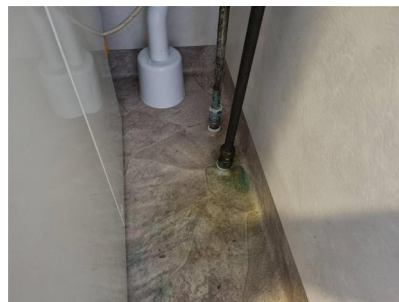
Rörgenomföringar som bryter golvet tätskikt ska undvikas så långt det går i syfte att minimera risken för vattenskada. I undantagsfall där det inte är praktiskt möjligt eller där det finns särskilda tekniska lösningar kan undantag godkännas.


Undantagen gäller endast i bad- och duschrum eller i tvättstuga där det finns vattenvärmare, värmepump eller vattenmätare. Där ska rörgenomföringar till eller från sådana apparater utföras med rörgenomföringshylsa. Tappvatten- och eller värmerör med/utan genomföringshylsa genom golvet är inte godkänt.




 Enstaka rörkopplingar uppvisar tecken på droppläckage.

Kontakta en rörmokare för kontroll och åtgärd.

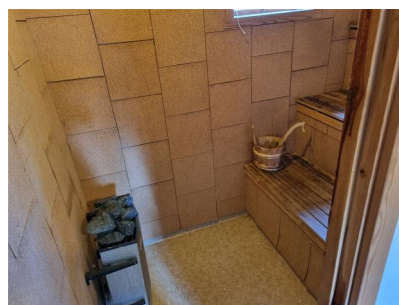


 Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

### Entréplan / Bastu

 Golvbrunn/spygatt finns inte.

Det är inget krav på en golvbrunn/spygatt i en bastu men kan vara bra att ha.




68468446

## Försäkringsbesiktning


---

### Entréplan / Sovrum 2

 Inget övrigt att notera.


---

### Övre plan / Trappa

 Inget att notera.


---

### Övre plan / Hall

 Inget att notera.


---

### Övre plan / Sovrum 3 Höger

 Inget övrigt att notera.

---

### Övre plan / Sovrum 4 Vänster

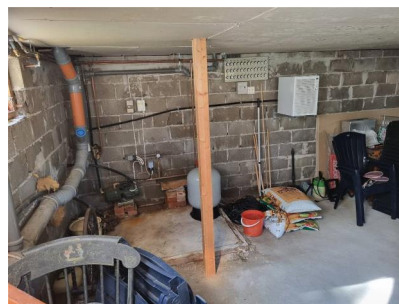
 Inget övrigt att notera.

---

### Källarplan / Allmänt

Råkällare på betongplatta med grundmurar av betonghålstén. Källarrummet innehåller förutom förrådsmöjligheter även teknikinstallationer för inkommande vatten.

En råkällare riskerar alltid att vara lätt fuktig. Därför ska man undvika organiska material som papper och trä i utrymmet som annars kan suga åt sig fukt vilket med tiden kan leda till skador av mikrobiell karaktär. Avfuktare finns fast installerad i utrymmet som när den är i gång bidrar till ett torrare klimat i källaren.



68468446



## Försäkringsbesiktning



- Enstaka träpelare i direkt kontakt med betongplatta finns.

Trädetaljer mot betongplattan kan via kapillärkraft bli fuktiga vilket kan leda till fuktskador och dålig lukt. Flertalet pelare har dock skydd mellan trä och betongplatta.



- Innertak av gipsskivor med ytskikt av papper.

Det är olämpligt med gipsskivor i en fuktig miljö.

Gipsskivor skall inte under längre perioder eller i permanenta klimatförhållande utsättas för relativ fuktighet över 70%, då det föreligger en risk att mikrobiell aktivitet kan förekomma. Skivornas styrka reduceras om luftfuktigheten överstiger 85% relativ fuktighet.

Tecken på fuktpåverkan finns på pappklädda gipsskivor.



- Tecken på fuktgenomslag på grundmur finns på enstaka ställen.

Detta är ett tecken på bristande utvändigt fuktskydd och/eller onödigt stort fuktpåslag utifrån (marklutning, stuprör, växter mm).



Med vänliga hälsningar  
Anticimex

*Karl Gottberg*

Besiktningsteknikers underskrift

Karl Gottberg  
Namnförtydligande

Kalmar  
Kontor

2024-08-22  
Datum

68468446



## 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 fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% Fk finns det risk för mikrobiell tillväxt
<b>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.

68468446





## 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.

68468446



# 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 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 väggsvyllarna.

68468446

## 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.

68468446



## 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 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](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.

68468446

