

# Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



## Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Ström 1:76	
Fastighetsadress: Solgatan 25	
Postnummer: 463 32	Ort: Lilla Edet

## Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2024-09-23	Protokollnummer: 68533022
Temperatur: 15 °C	Väderlek: Mulet
Tekniker: Stefan Jarefjäll	
E-post: Stefan.Soderberg@anticimex.se	
Kontor: Uddevalla	
Närvarande: Fastighetsägare	



## Försäkringsbesiktning



### Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Byggnaden är enligt min bedömning i ett allmänt gott skick. Noterade anmärkningar är vanligt förekommande med tanke på byggnadens ålder och byggnadsätt, dock viktiga att känna till för att förebygga framtida skador. Min rekommendation är vidare att fuktproblematiken i krypgrundsdelen undersöks vidare för lämpligt åtgärdsförslag.

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. Denna bokas genom mäklaren.

Om man som spekulant till denna fastighet har någon enstaka fråga om noteringarna i protokollet går det bra att maila till mig så återkopplar jag så snart jag har möjlighet, vanligtvis inom 48 timmar.

Stefan Jarefjäll, Anticimex  
stefan.soderberg@anticimex.se

68533022



# 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 kryppunder där inspektionssluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.



## Försäkringsbesiktning



### Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1968	Fönster: Isolerglasfönster samt enstaka tvåglasfönster kopplade i bågar.
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdraagsventilation.
Hustyp, antal våningar: Frilliggande tvåplansvilla, varav nedre i sutteräng.	Värmesystem: Direktverkande el genom radiatorer och golvvärme samt luft/luft-värmepump.
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak med betongtakpannor, ovan ett underlagstak av råspont och papp.	Grundkonstruktion: - Uteluftsventilerad krypgrundskonstruktion (under Allrum, Sovrum 3, TV-rum/Sovrum 4 och Dusch/Tvättstuga) med uppmurade grundmurar av betong och markyta av jord. Betongbjälklag med ovanliggande flytande konstruktioner av varierande uppbyggnader, bland annat sandavjämning. - Källare med grundmurar av betong, invändigt utreglade plåt-/träregelkonstruktioner. Betongplatta på mark. I Passage och Förråd 1 uppreglade oisolerade träkonstruktioner ovan plastdistanser. Sovrum 5 och Förråd 2 med flytande golvspånskivor ovan cellplastisolering/fuktskyddsmattor.
Stomme, material: Träregel- och betongstomme.	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt.
Fasad: Kalksandsten och träpanel.	Garage: Garage i markplan med betongbjälklag.

Övrigt:

68533022

# Försäkringsbesiktning

## Besiktningens utlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Muntligt lämnade upplysningar av fastighetsägare:

2003: Fastigheten förvärvades.

2003: Källarens utvändiga fuktskydd renoverades med "isolerande och dränerande"-skivor.

ca 2004/2005: Tak på entrésida lades om med ny underlagspapp och läkt. Betongtakpannor återanvändes.

ca 2004/2005: Entrédörr byttes ut. Nytt skärmtak ovan entrédörr.

2006: Radonmätning utfördes 2006-01-11 till 2006-03-30 med ett årsmedelvärde på 140 Bq/kbm (riktvärde 200 Bq/kbm).

2007/2008: Dusch i sutterrängplan renoverades med bland annat nya golvbrunnar.

2013: Kök renoverades. Altandörr installerades.

ca 2014: Balkong/Altan utanför kök mot sydost uppfördes.

ca 2014: Inglasning av Balkong utfördes.

ca 2015: Altan på nersidan uppfördes.

2016: Skärmtak ovan del av Altan uppfördes.

ca 2017: Inglasning av Altan-del under Balkong utfördes.

2019: Solcellsanläggning installerades.

ca 2020: Luft/luft-värmepump byttes ut.

2022: Isolering av golv- och väggkonstruktioner i Förråd under Garage.

2024: Taket på baksidan lades om till 2/3 med ny underlagspapp och läkt. Betongtakpannor återanvändes. Sista 1/3-delen är mot sydväst.

2024: Senaste sotningen utfördes. Sotning och brandskyddskontroll har utförts löpande.

- Fönster och altandörrar är utbytta löpande 2012-2023.

- Fuktbläckor på golv i Förråd 2 uppkom efter otätheter i ovankant av utvändigt slang till fiberanslutning.

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

---

#### Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

---

#### Utvändigt / Sockel



Luftvärmepumpens utedel saknar underliggande avrinningsplåt och kondensvatten leds inte bort från husgrunden.

Bristen medför ökad risk för att vatten kan tränga in i anslutande konstruktioner, vilket kan resultera i fuktrelaterade skador.

---

#### Utvändigt / Altaner



Inget att notera.



## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Uterum



Missfärgningar förekommer på golvtrall och väggpanel, i anslutning till fönsterpartier.

Dessa bedöms ej bero på eller ha lett till bakomliggande skador.



### Utvändigt / Dörrar och Fönster



- Tröskelbleck saknas till altandörr Kök.
  - Tröskelbleck saknas och otäther förekommer runt källardörr till Tvättstuga.
  - Fönsterbleck saknas till fönster vid inglasad balkong.
  - Enstaka fönsterbleck är otät vid tätning mot fönster/fasad.
  - Fönster/foder vid inglasad balkong är i behov av målning/underhåll.
- Lokalt noterades rötskada, byte rekommenderas.
- Foder mellan fönster i Vardagsrum är i behov av målning.

Risk för fuktrelaterade skador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.



68533022



# Försäkringsbesiktning

## Utvändigt / Fasad



- Otätheter noterades lokalt ovan fönster till Vardagsrum.
- Fasad ovan garagefönster är lagad.

Otätheter i stenfasad kan leda till frys-/fuktrelaterade skador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.



## Utvändigt / Balkong



Inget att notera.

## Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Inget att notera.

## Utvändigt / Tak



- Mindre del av underlagspapp är äldre på baksidan.
- Nederbeslag till takgenomföringar och takpannor är äldre.
- Vindskivor är i behov av målning.
- Taket har av säkerhetsskäl besiktigats från mark och takstege.

Takpannor, plåtdetaljer och underlagspapp har enligt vår bedömning en begränsad livslängd. Eftersom byggnadens taktäckning delvis är äldre har det ett minskat motstånd mot vatteninträngning, vilket kan resultera i fuktrelaterade skador på träläkt och underliggande konstruktioner.



68533022



## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Vind



Missfärgningar/Fuktfläckar förekommer på underlagstaket.

Dessa bedöms vara äldre samt ej bero på eller ha lett till bakomliggande skador.



### Utvändigt / Krypgrund



- Kontroll av konstruktion utfördes genom okulär kontroll och fuktkvotsmätning i trädetaljer. Vid kontroll av konstruktion uppmättes fuktvärden över kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt.
- Mikrobiell lukt upplevdes i utrymmet.
- Rikligt med organiskt material finns i utrymmet, fuktrelaterade skador förekommer.
- Fuktinträngningar förekommer och markytan är fuktig.
- Ovanliggande konstruktioner kontrollerades via trösklar vid altandörrar. Vid kontroll av konstruktion uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och normal lukt upplevdes.

Grundläggningen består av en uteluftventilerad krypgrund med uppmurade grundmurar och ett betongbjälklag. Ovan bjälklaget flytande konstruktioner av varierande uppbyggnader.

Fuktkvoten uppmättes i krypgrunden till 24 % i trädetalj i kontakt med betongbjälklag medan fuktkvoten uppmättes till 15 % ovan betongbjälklag. Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om fuktkvoten överstiger 17 %.

En fördjupad undersökning rekommenderas för att konstatera orsak och omfattning samt för åtgärdsförslag av fuktproblematiken i grundläggningen.



### Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

### Entréplan / Hall



Inget att notera.

68533022





## Försäkringsbesiktning

---

### Entréplan / Sovrum 1

✓ Inget att notera.

---

### Entréplan / Vardagsrum

✓ Inget att notera.

---

### Entréplan / Kök

- ⚠
- Fuktskydd under kyl/frys i Hall finns inte.
  - Fuktskydd under/i diskbänkskåp finns inte.

Utän fuktskydd är det svårare att upptäcka läckage. Risk att vatten/fukt tränger ner i omkringliggande konstruktioner med fuktrelaterade skador som följd.

Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.

---

### Entréplan / Passage

✓ Inget att notera.

---

### Entréplan / Dusch och WC

- ⚠
- Tätskiktsanslutning saknas mot golvbrunnen.
  - Rör genomföringar finns i golvet.
  - Golfallet är lokalt bristfälligt utfört med bakfall/lågpunkter.
  - Avloppsanslutning till handfat ligger i nivå med ytskikt.
  - Duschkabin finns installerad, vilket minskar fuktbelastningen mot golvet och väggar.

Bristerna medför ökad risk för att vatten kan tränga ner i omkringliggande konstruktioner med fuktrelaterade skador som följd.

Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.



---

### Entréplan / Sovrum 2

✓ Inget att notera.

68533022

## Försäkringsbesiktning

### Entréplan / Garage



Puttsläpp förekommer från betongplatta/bjälklag.

Risk för fuktrelaterade skador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.



### Sutterängplan / Allmänt



Enstaka sprickor noterades.

Desaa bedöms ej bero på eller ha lett till bakomliggande skador.



- Del av sutterängplan har underliggande kryppgrund, se vidare Utvändigt / Kryppgrund.
- Kontroll av konstruktioner i källardel (inre delar) utfördes genom okulär kontroll via trösklar Trappförråd, Apparatum och Förråd 2 samt håltagning i vägg i Förråd 1. Vid kontroll av konstruktion uppmättes fuktvärden under kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och normal lukt upplevdes.
- Fuktfläckar förekommer på golvskiva i Förråd 2. Se vidare lämnade upplysningar.



Grundläggningen består av en betongplatta på mark utan underliggande isolering. I Passage och Förråd 1 uppreglade oisolerade träkonstruktioner ovan plastdistanser. Sovrum 5 och Förråd 2 med flytande golvspånskivor ovan cellplastisolering/fuktskyddsmattor. Källargrundmurar med påreglade plåt-/träreglar. Fuktkvoten uppmättes till 12-14 %. Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om fuktkvoten överstiger 17 %.

Befintliga konstruktioner riskerar fuktrelaterade skador på grund av naturlig fuktpåverkan.

### Sutterängplan / Trappa



Inget att notera.

68533022



## Försäkringsbesiktning

---

### Sutterängplan / Allrum

✓ Inget att notera.

### Sutterängplan / Sovrum 3

✓ Inget att notera.

### Sutterängplan / TV-rum/Sovrum 4

✓ Inget att notera.

### Sutterängplan / Dusch och WC med Tvättstuga



- Rörgenomföringar finns i golv, utanför duschzon vid WC-stol och handfat.
- Golvfallet är bristfälligt utfört utanför duschzon med bakfall/lågpunkter.
- Hålrums ljud förekommer från enstaka klinkerplattor.
- Tvättmaskin är placerad i något nedsänkt del, utan golvbrunn vilket är ett avsteg från gällande branschregler.

Bristerna medför ökad risk för att vatten kan tränga ner i omkringliggande konstruktioner med fuktrelaterade skador som följd. Det finns även risk att vatten blir stående i lågpunkter med missfärgningar som följd.

Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.



### Sutterängplan / Passage

✓ Inget att notera.


### Sutterängplan / Trappförråd

✓ Inget att notera.




## Försäkringsbesiktning

### Sutterängplan / Sovrum 5

 Inget att notera.

### Sutterängplan / Appartrum


 Blå lättbetong finns i utrymmet.

Denna typ av lättbetong kan bidra till radongastillskott, dock beroende på mängd och den allmänna ventilationen.


Radonmätning är utförd 2006, se lämnade upplysningar.




### Sutterängplan / Förråd 1

 Inget att notera.

### Sutterängplan / Förråd 2

 Inget att notera.

### Hela huset / El

-  - Gruppförteckning över elcentralen är ofullständig.
- Jordfelsbrytare finns till elcentralen.
- Vid stickprovvis funktionskontroll av jordade vägguttag i kök och våtutrymmen noterades inga avvikelser.

"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.

Kontakt rekommenderas med elektriker för att upprätta en gruppförteckning som placeras i närheten av elcentralen.

68533022



## Försäkringsbesiktning

### Hela huset / Ventilation



- Tilluftsventiler finns inte i boutrymmen.
- Mekanisk frånluftsventilation saknas i våtutrymmen.

Ventilationens uppgift är att transportera bort bland annat emissioner, fukt, lukt och föroreningar från huset.

Kontakt rekommenderas med ventilationsentreprenör för vidare bedömning och åtgärd.

Med vänliga hälsningar  
Anticimex

*Stefan Jarefjäll*  
Besiktningsteknikers underskrift

Stefan Jarefjäll  
Namnförtydligande

Uddevalla  
Kontor

2024-09-25  
Datum

68533022



## 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/Anlöpning</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.

68533022



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

68533022



# Försäkringsbesiktning

## Besiktningens omfattning

### Syfte

Försäkringsbesiktningen har till syfte att avgöra om och till vilken omfattning Dolda Fel-Försäkring kan tecknas i Anticimex Försäkringar AB. Besiktningen och protokollet är också en viktig del av beslutsunderlaget vid en fastighetsaffär och ger både säljaren och köparen en bild av byggnadens skick inför överlåtelsen. Besiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt utan är en del av undersökningsplikten.

### Vem har rätt till besiktningssprotokollet

Besiktningssprotokollet upprättas av Anticimex Försäkringar AB.

Rätt till besiktningssprotokollet har också uppdragsgivaren. När säljaren är uppdragsgivare har också köparen samma rätt till protokollet som säljaren, se även under Ansvar och Reklamation.

När säljaren är uppdragsgivare rekommenderar Anticimex köparen att beställa en så kallad besiktningssgenomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningssgenomgång går besiktningsteknikern igenom besiktningssprotokollet med köparen så att denne får samma information som säljaren fått.

Observera att Anticimex ansvar gäller för en fastighetsöverlåtelse. Om köparen i överlåtelsen i sin tur säljer fastigheten kan aktuell protokoll inte användas och Anticimex har således inte ansvar för besiktningen mot köpare i senare överlåtelser. Detta protokoll kan endast användas i fastighetsaffär förmedlad av Fastighetsbyrån.

### Vad besiktningsteknikern gör

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

### Upplysningar

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

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

### Besiktning

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

### Fuktindikering

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

### Kontroll av konstruktion

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

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

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

68533022





## 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.

68533022



## 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.

68533022