

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Käringön 1:84	
Fastighetsadress: Landsvägen 365	
Postnummer: 474 74	Ort: Käringön

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2024-09-17	Protokollnummer: 68522459
Temperatur: 12 °C	Väderlek: Dimma.
Tekniker: Casper Backman	
E-post: casper.backman@Anticimex.se	
Kontor: Uddevalla	
Närvarande: Säljare.	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Ett äldre hus som på senare år byggts ut och renoverats. De flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador. Ett hus kräver kontinuerligt underhåll och löpande renoveringar, då byggnadsdelar utsätts för dagligt slitage.

Husets är delvis grundlagt på uteluftventilerade kryputrymmen som är känsliga konstruktioner ur ett fukttekniskt perspektiv då utomhusluften under sommar och höst bär mycket vattenånga och den relativa fuktigheten kan stiga så mycket att kondens bildas i grunden.

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.

Vid enstaka fråga får ni gärna kontakta mig via mail.

Lämna era kontaktuppgifter och vilket objekt det gäller så tar jag kontakt med er.

Mvh Casper Backman, Anticimex Västra Götaland

casper.backman@anticimex.se

Kundtjänst: 075-2451000

kundservice.vastragotaland@anticimex.se

68522459



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.



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1896.	Fönster: Blandat 2-glas och 3-glas isolerfönster.
Ombyggnad/Tillbyggnad: 2004/06.	Ventilation: Självdagsventilation förstärkt med en våtrumsfläkt i våtrum på övre plan.
Hustyp, antal våningar: Fritidshus, 1½-plan.	Värmesystem: Luft/luftvärmepumpar och braskaminer samt direktverkande el-radiatorer och el-golvvärme i våtrum på entréplan.
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, råspont, underlagspapp, läkt och tegelpannor, samt takkupor med samma typ av taktäckning (stora delar av taket är parallellisolerat, d.v.s. innertaket följer yttertaket vilket innebär att utrymmet däremellan inte kan kontrolleras.) Utbyggnad har en låglutande takkonstruktion med bandtäckt plåt och ovan veranda finns ett papptak med underlagstak av masonit.	Grundkonstruktion: Grovkällare med betongplatta och uppmurade grundmurar av natursten samt kryputrymmen. Utbyggnad har en krypgrund med uppmurade grundmurar av lecablock som är utvändigt putsade och med ett isolerat träbjälklag med blindbotten av asfaboard.
Stomme, material: Timmer.	Terrängförhållanden: Bergstomt.
Fasad: Stående träpanel.	Garage: Garage finns på fastlandet, ingår inte i uppdraget.

Övrigt:

-

68522459



Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Nuvarande fastighetsägare tog över huset på 1990-talet.

Renoveringar:

2004-06:

- Tak lyft norr och södersida-sadeltak.
- Nya balkonger.
- Gjutet ny grund för utbyggnad norrsida och ny entré med trappa upp samt ny trapp upp till övervåningen.
- Nytt badrum tillkom i utbyggnad på entréplan.
- Nytt tak där allt material togs ner till stockarna med nya regler, ny el, ny vattendragning, isolerad, träfiberplattor utom runt våtrum och eldstäder då annan i standard enligt byggregler, ny råspont, papp och läkt samt nya tegelpannor och nya plåtdetaljer.
- Badrum på övre plan renoverades med nytt kakel och plastmatta som golv.
- Nytt golv nere och uppe (sovrums-golv uppe är original).
- Nytt kök både uppe och nere.
- Ytskikt uppe målades.
- Nya eldstäder nere med kassett och uppe täljstens kamin Contura.

2016:

- Ny kyl nere.
- Ny diskmaskin.
- Ny luft/luftvärmepump på entréplan.

2017:

- Ny terras och räcke på balkong nere.
- Ny kyl uppe.

2018:

- Norra utbyggnaden blev tilläggsisolerad med nytt exteriört virke.
- Nytt balkonggolv mot norr samt nya rännor.
- Runt fönster isolerade man med skum.
- Nytt tak, med nya läkt och papp, tidigare tegelpannor från 2005 återanvändes.

2020:

- Reparation av tak runt nordöstra taklyft (plåtar och papp tillkom med uppvik från tak under/mot fasad).

2023:

- Golven på entréplan slipades och vaxades.
- Ny luft/luftvärmepump på övre plan.

2024:

- Ny målat och tapetserat på entréplan.

Allt är utfört av fackmen.

Kända fel och brister:

- Bristfällig kran på övre plan som läcker.
- Källardörr är sliten.

Rökkanal:

- Sotning och brandskyddskontroll är utförd löpande.
- Kakelugn är ej i bruk.

68522459



Försäkringsbesiktning

Upplysningar lämnades muntligt och skriftligt av säljare.

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

Utvändigt / Markförhållanden



- Berget lutar mot huset.
- Växtlighet finns i anslutning till huset.

Detta innebär en ökad fuktbelastning mot grunden vilket i sin tur kan orsaka fuktskador i huset.



Utvändigt / Grundmur



- Finns sprickor i murbruket.



68522459

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Krypgrund / Torpargrund



Kryputrymmena var fulla med virke och lösöre, det har därför varit svårt att beträda och besiktiga utrymmena fullt ut.

Vid kontroll av kryputrymmena uppmättes fuktvärden över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och mikrobiell lukt upplevdes.

- Under veranda uppmättes fuktkvoten till 22 % i blindbotten.
- Under allrum uppmättes fuktkvoten till 18 % i blindbotten.
- Under dusch/Wc utrymme (utbyggnad) uppmättes fuktkvoten till 16 % i blindbotten.
- Organiskt material finns i utrymmena.
- Noterar fuktfläckar/fuktskada i syll/blindbotten under veranda i anslutning till den motgjutna stentrappan.

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om fuktkvoten (FK) överstiger 17 %.

Uteluftsventilerade krypgrunder med bjälklag av organiskt material har ofta fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Lukten som känns i krypgrunden kan också spridas till boendemiljön.

När man har organiskt material i en fuktig miljö finns en ökad risk för mikrobiell tillväxt (angrepp av mikroorganismer).

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning.

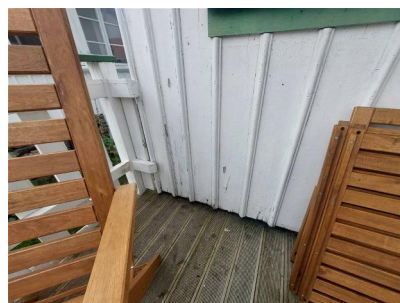


Utvändigt / Fasad



- Fasadpanelen är i behov av målning/underhåll.

Fasadbeklädnad och träkonstruktioner där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga. För att öka livslängden på fasadbeklädnaden rekommenderas målning och underhåll.



68522459



Försäkringsbesiktning

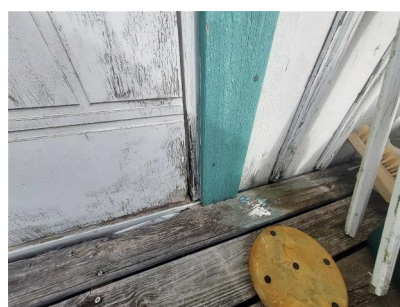
Utvändigt / Dörrar



- Rötskador finns i tröskel/karm/foder till balkongdörr mot syd.
- Underhållsbehov finns på samtliga dörrar.

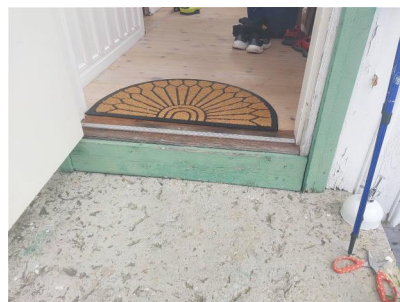
Rekommenderar att snickare kontaktas för att kontrollera orsak och omfattning samt lämplig åtgärd.

För att öka livslängden på dörrar rekommenderas målning och underhåll.



- Tröskelbleck saknas under dörr till entréhall / veranda.

Avsaknad av tröskelbleck medför att det finns risk för att vatten kan rinna in och orsaka fuktskador på tröskel och/eller i kringliggande vägg och bjälklag.



- Rostiga gångjärn noteras vid balkongdörr mot norr.



68522459



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fönster



- Fönster är i behov av målning/underhåll.

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

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.



Utvändigt / Balkonger



- Balkongräcken är i behov av målning/underhåll.

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

För att öka livslängden på balkongen rekommenderas målning och underhåll.



Takkonstruktionerna under terrassgolven kunde inte besiktas då trallen döljer takens yta.

68522459



Försäkringsbesiktning

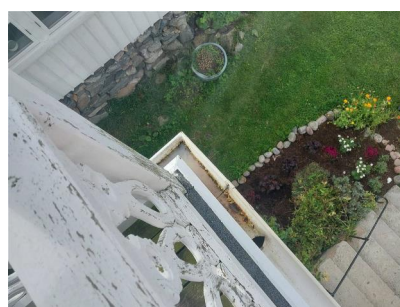
Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



- Stuprör avslutas nära husliv.
- Vatten blir ståendes i hängrännor vid veranda.

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

Bristfälligt fall på hängrännor kan innebära att vatten rinner över och ökar fuktbelastning på fasad och grund.



Utvändigt / Tak



Av säkerhetsskäl har taket besiktigats från mark och takstege.

- Fogsläpp finns på skorsten.
- Skräp noteras i rännal.
- Spricka noteras i plastskydd runt avluftningen på taket.

Fogsläpp kan leda till fukt- och frysskador i konstruktionen.

För att förhindra översvämning rekommenderas rensning av rännal.



68522459



Försäkringsbesiktning



Utvändigt / Sidovind



- Utrymmet är belamrat.

Utrymmet kunde inte besiktigas då det är belamrat med lösöre.

Hela huset / Allmänt



- Golv är ojämna/lutar.

Detta är inte ovanligt i äldre hus och bedöms i detta fall normalt för husets ålder och byggnadssätt.

Hela huset / EI



El-centraler har jordfelsbrytare och gruppförteckning.



68522459



Försäkringsbesiktning

Hela huset / Ventilation



- Tilluftsventiler saknas i sovrummen.
- Frånluftsventilation saknas i dusch/wc på entréplan.

Detta kan försämra möjligheten för ventilationssystemet att fungera på ett bra sätt.

Vi rekommenderar att du kontaktar en ventilationsentreprenör för undersöka och säkerställa ventilationssystemets funktion.

Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Hall



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 1



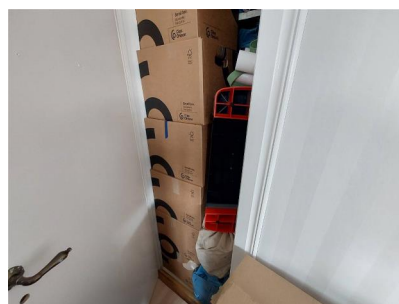
Inget att notera.

Entréplan / Förråd



- Utrymmet är belamrat.

Utrymmet kunde inte besiktigas då det är belamrat med lösöre.



Entréplan / Allrum



Inget att notera.

68522459



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Groventré



Fuktfläck finns på golv vid trapp till övre plan.



Entréplan / Trappa



Skyddsräcke saknas.



Entréplan / Kök



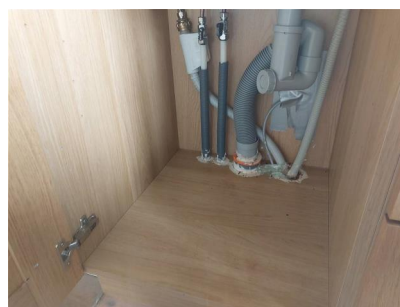
- Fuktskydd saknas i diskbänksskåp.
- Avloppsslang är ej avlastnings förankrad i diskbänkens underkant.
- Fuktskydd saknas under kyl/frys.

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

För att hindra brott på avloppsslang rekommenderas komplettering av upphängningsbygel.

För att upptäcka eventuella läckage, installera fuktskydd.

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



68522459



Försäkringsbesiktning



- Trasigt eluttag.

Rekommenderar att ny täckåpa/eluttag införskaffas och monteras.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag i kök noterades inga avvikelser.

Entréplan / Skafferi



Inget att notera.

Entréplan / Dusch/Wc



- Avloppsrör i golv vid handfat och tvättmaskin är båda placerade nära vägg.
- Kommer upp ett gummirör i golv/väggvinkel under handfat.
- Bristfälligt fall på golvytan.
- Brunnsmanschett är felaktigt monterad, sticker ut under klämringen.
- Avloppsslang hänger på en "klädhängare", slangens kan förankras på ett bättre sätt.

Ovan nämnda noteringar innebär en ökad risk för fuktskador i omkringliggande konstruktioner.

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.



68522459



Försäkringsbesiktning



Eluttag var ej i funktion vid besiktningstillfället.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag i våtrum noterades inga avvikelser.

Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Övre plan / Allrum



Inget att notera.

Övre plan / Kök



- Läckage från blandare/kran där vattnet har runnit ner via bänkskivan och fortsatt ner i diskbänkskåpet. Därav är bänkskivan fuktskadad och fuktfläckar finns på material i diskbänkskåpet.

Kontakta fackman för kontroll av omfattning och lämplig åtgärd, viktigt att omkringliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella följdskador.



68522459



Försäkringsbesiktning



- Fuktskydd saknas i diskbänksskåp.
- Fuktskydd saknas under kyl/frys.
- Avloppsslang är ej avlastnings förankrad i diskbänkens underkant.
- Avstängningsventil till diskmaskin finns inte ovan bänk.

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

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag i kök noterades inga avvikelser.

Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

Övre plan / Dusch/Wc



- Rör genomföringar finns i golv.
- Golvfallet är tämligen plant utanför duschzonen.
- Avloppsslangens upphängningsbygel är ej förankrad i vägg.
- Fogsläpp och spricka vid en kakelplatta i duschzonen.

Ovan nämnda noteringar innebär en ökad risk för fuktskador i omkringliggande konstruktioner.

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag i våtrum noterades inga avvikelser.

Övre plan / Sovrum 3



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Allmänt



Golv och väggar i källaren är delvis skymda av bohag och har därför ej kunna besiktigas i sin helhet.

Vid kontroll av väggkonstruktion uppmättes fuktvärden över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och mikrobiell lukt upplevdes.

I träpanelen uppmättes fuktkvoten över 28 %.

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om fuktkvoten (FK) överstiger 17 %.

Källargrundmurar med påreglade ytterväggar. Denna konstruktion får ofta skador på grund av naturlig fuktvandring.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning.



Med vänliga hälsningar
Anticimex

Casper Backman
Besiktningsteknikers underskrift

Casper Backman
Namnförtydligande

Uddevalla
Kontor

2024-09-18
Datum

68522459



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.

68522459



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.

68522459



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.

68522459

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 provhåltagning 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.

68522459

Försäkringsbesiktning

Ansvar

För att protokollet ska få användas i annat syfte eller av en annan person, än vad som framgår under rubrikerna Syfte och Vem har rätt till besiktningsprotokollet, så måste Anticimex godkänna detta skriftligen. I annat fall tar Anticimex inget ansvar för protokollets innehåll. Om uppdragsgivaren eller annan som har rätt till besiktningsprotokollet menar att annan information framkommit muntligen än vad som framgår av besiktningsprotokollet så ska uppdragsgivaren snarast vid mottagandet av protokollet begära skriftlig komplettering. Begärs inte en sådan komplettering så kan inte uppdraget reklameras med hänvisning till den muntliga informationen. Om Dolda Fel-Försäkringen inte tecknas och försäljning inte fullföljs med Fastighetsbyrån ansvarar Anticimex för innehållet i besiktningsprotokollet i enlighet med villkor som levereras separat i samband med fakturering av uppdraget, och under förutsättning att besiktningsuppdraget betalats. För villkor se även www.anticimex.se "Anticimex Överlåtelsebesiktning Nivå 2".

Reklamationer

Vid missnöje med Anticimex utförande av uppdraget eller anmärkning mot Anticimex i övrigt så ska skriftlig reklamation göras till det Anticimexkontor som utfört uppdraget. Reklamationen ska göras snarast möjligt efter att felet upptäcktes eller borde ha upptäckts, reklamation ska i alla händelser ske senast inom tre år från besiktningstillfället. Försummas den här reklamationsfristen så får inte eventuella fel göras gällande. Anticimex ansvar är under alla förhållanden begränsat till 1 000 000 kronor för det här besiktningsuppdraget. Anticimex friskriver sig för samtliga skador och krav understigande 10 000 kronor. Om säljaren är uppdragsgivare kan köparen reklamera besiktningen och Anticimex tar samma ansvar mot denna som om köparen själv varit uppdragsgivare.

Besiktningsprotokoll och tecknande av försäkring

För att kunna teckna försäkringen får protokollet vid köpekontraktets undertecknande inte vara äldre än 12 månader. Efter 12 månader krävs att en ombesiktning utförs. Ombesiktningen beställs hos lokalt Anticimexkontor och faktureras separat.

Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

Vi behandlar personuppgifter hänförliga till bland annat kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar in uppgifterna direkt från dig. Ibland kan vi erhålla uppgifterna direkt från din mäklare i samband med köp eller försäljning av fastighet, lägenhet eller byggnad. De uppgifter vi behandlar är namn, adress- och kontaktuppgifter, personnummer och i vissa fall även uppgifter om vissa ekonomiska förhållanden, t.ex. om en kreditupplysning behöver tas.

Om besiktningen beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra besiktningen. Vi samlar även in och behandlar uppgifter om fastigheter, byggnader, verksamheter och andra serviceobjekt. Ändamålet med vår behandling är att vi ska kunna teckna, fullgöra och administrera avtal, tillvarata rättsliga skyldigheter, framställa rättsliga anspråk samt för att uppfylla de krav som ställs på verksamheten. Mot bakgrund av Anticimex berättigade intresse behandlas också uppgifter för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser samt statistik. Uppgifterna är avsedda att i första hand användas av bolag inom Anticimex-gruppen, men personuppgifter kan komma att lämnas ut till andra företag, föreningar och organisationer som Anticimex-gruppen samarbetar med, exempelvis en villa, fritidshus- eller hemförsäkringsbolag om du har försäkring, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag.

Med personuppgifter avses även besiktningsprotokoll, intyg, rapporter och liknande handlingar som innehåller personuppgifter och uppgifter om olika objekt. I samband med att vi tillhandahåller tjänster till våra kunder kan sådana handlingar komma att lämnas till tredje man, exempelvis till ägare, köpare eller säljare av fastigheter, byggnader, lägenheter etc. Vi använder besiktningsprotokoll som underlag vid så kallad besiktningsgenomgång med köpare av en fastighet. Vi använder besiktningsprotokoll även som underlag för vår riskbedömning och därmed som en del av försäkringsvillkoren vid meddelande av olika försäkringar till säljare och köpare av en fastighet.

Du har rätt att efter en skriftlig ansökan kostnadsfritt få besked om vilka personuppgifter vi har om dig. Du har också rätt att begära att vi rättar felaktiga personuppgifter och raderar personuppgifter. Märk ansökan med "Dataskydd" och skicka den till Anticimex, Box 470 25, 100 74 Stockholm eller sweden.privacy@anticimex.se. Läs mer på anticimex.se/personuppgifter. Om du har synpunkter på vår personuppgiftsbehandling kan du kontakta oss eller inge klagomål till Datainspektionen.

68522459