

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Laugumbalde 1:8	
Fastighetsadress: Lau Gumbalde 176	
Postnummer: 623 62	Ort: Ljugarn

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2024-10-08	Protokollnummer: 68569842
Temperatur: 12 °C	Väderlek: Mulet
Tekniker: Karl Gottberg	
E-post: karl.gottberg@anticimex.se	
Kontor: Kalmar	
Närvarande: Fastighetsägare	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

2-plansvilla (pga mansardtak) från 1932 med källare. Yttertaken är äldre och det finns risk att det bildas kondens under plåttaken. Motsvarande risk gäller för plåtfasaden på den tidigare träfasaden. Det rekommenderas undvika ett alltför stort fuktpåslag mot källargrundmurarna. Det kan bli gjort genom att leda bort regnvattnet från stupröret. En genomgående spricka finns i källargrundmuren. Invändigt upplevs huset överlag vara välvårdat och i bra skick.

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.

Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet, samt att säkerställa att man förstått innebörden av det som står skrivet. Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderar jag att en besiktningsgenomgång görs.

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

070 108 84 07
karl.gottberg@anticimex.se

68569842



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: 1932	Fönster: 2-glas kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: Tillbyggt. Årtal okänt men innan 1975.	Ventilation: Självdrag
Hustyp, antal våningar: Villa, 2-plan (pga mansardtak)	Värmesystem: Direktverkande el och luft/luftvärmepump. Kompletterande braskamin
Taktyp, takbeläggning: Mansardtak, valmat tak och låglutande tak, pannplåt och korrugerad plåt	Grundkonstruktion: Källare med betongplatta
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Plåt	Garage: Garagemöjlighet finns i fristående byggnad

Övrigt:

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

68569842



Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastighetstekniska uppgifter relevanta för besiktningen lämnades muntligen av fastighetsägare:

- 1980-tal Träfasaden plåtades in.
- 2000 Braskamin installerades till befintlig murstock.
- 2005 Kök renoverades.
- 2010 Duschutrymme på entréplan renoverades. Nytt handfat 2023.
- 2014 Ny ytterdörr och balkongdörr.
- 2014 Nya hängrännor och stuprör.
- 2022 Ny tvättmaskin.
- 2024 Ny toalettstol övre plan.

Övrigt:

- Nuvarande ägare sedan 1975.
- Enskilt V/A. Infiltrationsbädd ombyggd för ca 10 år sedan.
- Braskamin godkänd att elda i.
- Fiber (Internet) finns indraget.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Marken lutar svagt mot huset från vägen sett.

Detta innebär en ökad fuktbelastning mot källargrunden vilket i sin tur kan orsaka fuktrelaterade skador.



Utvändigt / Sockel



Genomgående diagonal spricka finns i sockel/källargrundmur vid källarfönster.

Det rekommenderas att kontrollera orsak och omfattning så att rätt eventuella åtgärder kan utföras efter behov.



68569842

Försäkringsbesiktning



Låg sockelhöjd under källarfönster.

Gäller enstaka källarfönster.

Eftersom fönsterkonstruktionen avslutas för nära mark finns risk för att fukt från marken sugas upp i fönstrets träkonstruktioner (vid t ex snösmältning). Detta kan orsaka fuktrelaterade skador i fönsterkonstruktion och eventuella bakomliggande konstruktioner. Rekommenderad lägsta höjd under fönster är 20 cm.

Se även text Utvändigt/Fönster.



Utvändigt / Fasad



Risk för fukt och kondens på plåtfasadens baksida måste alltid beaktas.

Bakom en eventuellt dåligt ventilerad och dåligt dränerad plåtfasad kan kondensutfällningen bli så omfattande att korrosionsskador uppstår på lättreglar av stål eller att röta bildas i bakomliggande tidigare träfasad.

Se även text Övre plan/Sovrum 1 och Sovrum 2.

Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fönster



Källarfönster med låg sockelhöjd har fuktskadad fönsterkarm.

Gäller i fönstrets nederdel.

Se även text Utvändigt/Sockel.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Stuprör avslutas nära källargrundmur.

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

Tillse att vattnet från stuprören leds bort från huset. Om vattnet samlas upp i tunnor så ska tunnorna kompletteras med översvämningsskydd (uttag med slang i toppen av tunnan som leder överflödigt vatten bort från tunnan/huset).



Utvändigt / Tak

Taken besiktades från mark och från stege mot takens takfot.



De tre olika takkonstruktionerna är äldre och har överskridit tiden för sin förväntade tekniska livslängd.

Det betyder inte att taken som helhet inte fungerar men man ska känna till att delar av takets funktioner med tiden kan ha blivit nedsatta. Om plåttak underhålls kan det hålla betydligt längre än förväntad tekniska livslängd.

Underhåll av taken rekommenderas (tvätt, målning, kontroll av takspikar etc.)



68569842



Försäkringsbesiktning



Solfångare för att värma upp poolen finns på huvudbyggnadens tak.

Är ej längre i bruk.



Utvändigt / Vind



Otät vindsdörr.

Risk finns att varm och fuktig inomhusluft tränger upp på vinden den kalla årstiden och kondenserar mot det kalla underlagstaket. Detta ökar risken för mikrobiell tillväxt samt andra fuktrelaterade skador. Vidare leder den otäta luckan till ökade driftkostnader.

Täta runt om vindsluckan (med t ex fönsterlister av silikon).



Fuktfläckar finns symmetriskt på hela underlagstaket och på golvet isolering. Fuktfläckar på golvet isolering tyder på att det droppat från taket.

Flera av missfärgningarna bedöms vara äldre men då taket är äldre och att inga kända underhållsåtgärder har utförts på taket så går det inte att utesluta att det än idag kan finnas kvar eventuella problem.

Det rekommenderas att kontrollera orsak och omfattning så att rätt åtgärder kan utföras efter behov. Observera att fuktfläckar inte behöver bero på läckage utifrån utan även kan bero på kondensbildning under plåttaket.

Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes.

Fuktkvoten på fuktfläckar och i utrymmet i övrigt 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 %.

Fuktindikering på fläckar (och i utrymmet i övrigt) var dock inte tillförlitligt att utföra vid besiktningstillfället då kallvindar normalt är som torrast innan uppvärmningssäsong då bland annat solstrålningen mot plåttaket hjälper till att torka ut eventuell fukt i vindsutrymmet/konstruktionen.



68569842



Försäkringsbesiktning



Angrepp av träskadeinsekter finns.

Angreppet bedöms inte ha lett till allvarliga skador.

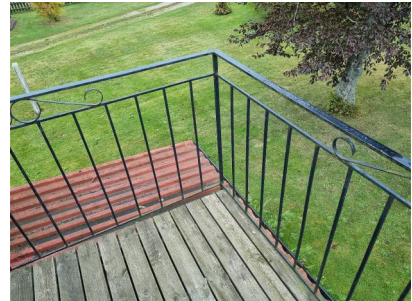


Utvändigt / Balkong



Lågt balkongräcke.

Idag är det krav på minst 110 cm vid en höjd på 3 m eller högre från mark. Vid tidpunkten för balkongens uppförande var det godkänt med nuvarande höjd på balkongräcket.



Utvändigt / Altan



Inget att notera.

Utvändigt / Farstuvist



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

Hela huset / Allmänt



Äldre elcentral saknar jordfelsbrytare. Ny elcentral med tillkomna elinstallationer har jordfelsbrytare.

Det finns inget krav att hus byggda före år 2000 ska ha jordfelsbrytare. Jordfelsbrytaren minskar dock risken för personskador och brand orsakade av elanläggningen. Nya elinstallationer tillkomna efter 2004 ska ha jordfelsbrytare.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

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

Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Trappförråd



Golv och väggar är skymda av bohag och utrymmet har därför ej kunnat besiktas.

Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

68569842



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Kök



Ej begränsad svängradie på köksblandarens kran.

Svängradien för blandarens kran ska vara begränsad så att vatten från kranen inte kan rinna ut utanför diskhon.

Tillse att kranens svängradie begränsas (läs modellens bruksanvisning hur detta görs).

Branschregel Säker Vatteninstallation 2016:1. När köket renoverades 2005 var detta inget krav.

I övrigt är köksblandaren lös. Tillse att köksblandaren monteras korrekt.



Fuktskydd saknas i diskbänksskåpet.

I eller under diskbänksskåp ska det finnas ett tätt ytskikt anordnat så att utläckande vatten enkelt kan upptäckas. Ytskiktet ska tätas vid genomföringar och vara uppvikt mot angränsade byggdelar.

Tillse att fuktskydd installeras.

Branschregel Säker Vatteninstallation 2016:1. När köket renoverades 2005 var detta inget krav.



Avloppsslang till diskmaskin är inte fast förankrad.

Avloppsslang från diskmaskin ska vara uppdragen och fäst mot köksbänkens undersida/vägg för att inte riskeras att skadas eller ryckas loss vilket kan leda till läckage med fuktskador.

Förankra avloppsslangen.

Branschregel Säker Vatteninstallation 2005:1.



Golvsockel täcker diskmaskinens eventuella fuktskydd.

Förutom att skydda mot fuktskador vid ett eventuellt läckage är fuktskyddets uppgift även att synliggöra läckage genom att vatten rinner fram på golvet framför diskmaskinen. Nu förhindras den funktionen pga täckande golvsockel dikt an mot golvet. Risk att bakomliggande läckage inte upptäcks i tid.

Tillse att sockelpartiet under diskmaskinen har ett avstånd mellan sockel och golv. Kan t ex göras genom att fräsa bort några millimeter på sockeln närmast golvet framför diskmaskinen.



68569842



Försäkringsbesiktning



Fuktskydd/underlägg saknas under kylskåp.

Under kylskåp ska det finnas ett tätt ytskikt anordnat så att utläckande vatten enkelt kan upptäckas.

Installera fuktskydd/underlägg under kylskåpet.

Branschregel Säker Vatteninstallation 2016:1. När köket renoverades 2005 var detta inget krav.



Entréplan / Hall



Inget att notera.

Entréplan / Skrubbb



Inget att notera.

Entréplan / Dusch/Toalett/Tvätt

Utrymme från 2010 med elgolvvärme.



WC-stolen är lös.

Det finns risk för fuktskador eftersom WC-stolen är lös. Rörledningar och kopplingar kan släppa och orsaka rörbrott med vattenskador som följd.



Golvbrunnen är inte besiktningsbar.

För att kunna kontrollera och bedöma golvbrunnen måste den vara rengjord.

68569842



Försäkringsbesiktning



Normala fuktvärden indikerades mot kakel.

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

Fuktindikering på golv/klinker var inte tillförlitligt att utföra bl a för att fuktindikatorn även ger utslag på den underliggande golvvärmeinstallationen.

Entréplan / Groventré



Oidentifierbara fläckar finns på innertaket.

Det rekommenderas att kontrollera orsaken till noterade fläckar, dvs om det är fuktfläckar eller inte.



Mindre skrubbs finns i utrymmet.

Fuktindikering i utrymmet utan anmärkning.



Övre plan / Trappa



Inget att notera.

Övre plan / Hall



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

Övre plan / Sovrum 1

Avser stora sovrummet.



Fuktfäckar finns på tapet under fönster samt inne i linneskåpet.

I övrigt har väggskivor mot yttervägg släppt från väggarna.

Torrt vid besiktningstillfället.

Det rekommenderas att kontrollera orsak, omfattning och eventuella bakomliggande skador.



Övre plan / Sovrum 2

Avser lilla vänstra sovrummet.



Fuktfäckar finns på tapet under fönster.

Torrt vid besiktningstillfället.

Det rekommenderas att kontrollera orsak, omfattning och eventuella bakomliggande skador.



Friskluftsintag finns inte i sovrummet.

För en bättre luftomsättning rekommenderas det att komplettera med ett reglerbart friskluftsintag i sovrummet, vilket förutom ett bättre inomhusklimat även bidrar till att ventilerar bort fukt.

Övre plan / Sovrum 3

Avser lilla sovrummet till höger.



Inget att notera.

68569842



Försäkringsbesiktning

Övre plan / Toalett

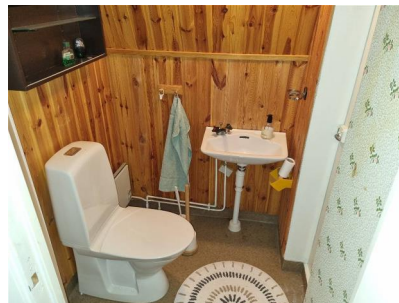


Utrymmet är äldre och har överskridit tiden för sin förväntade tekniska livslängd.

Det betyder inte att utrymmet inte fungerar men man ska känna till att delar av utrymmets funktioner med tiden kan ha blivit nedsatta.

- Ny toalettstol 2024.

Observera att en toalett per definition inte är ett våtrum och har besiktats därefter.



Källarplan / Allmänt

Råkällare med betongplatta och putsade källargrundmurar. Utrymmen som teknikrum och förråd.

En äldre råkällare riskerar alltid att vara lätt fuktig. Det rekommenderas därför att undvika träkonstruktioner mot golv och källarytterväggar samt förvaring av fuktkänsligt material i utrymmet.

Önskas ett torrare klimat i källaren kan utrymmet värmas upp den kalla årstiden. Den varma årstiden kan en kondensavfuktare placeras i utrymmet.



Fuktrosor finns på källarväggar.

Fuktrosor invändigt på källarytterväggarna är ett tecken på att källarens utvändiga fuktskydd inte längre fungerar tillfredsställande och/eller ett alltför stort utvändigt fuktpåslag.

Se text Utvändigt/Markförhållanden samt Utvändigt/Hängrännor/Stuprör.

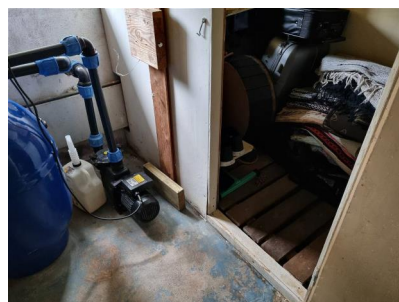


Trädetaljer i kontakt med betonggolv och källarvägg.

Trädetaljer (trösklar, innervägg mm) kan via kapillärkraft bli fuktiga vilket kan leda till fuktskador och dålig lukt.

- Fuktkvotvärden över kritisk gränsnivå kunde noteras i trädetaljer mot betonggolvet.

Det rekommenderas att ta bort träkonstruktioner i källarplanet.



68569842



Försäkringsbesiktning

Med vänliga hälsningar
Anticimex



Besiktningsteknikers underskrift

Karl Gottberg
Namnförtydligande

Kalmar
Kontor

2024-10-20
Datum

68569842



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. 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/Anlöpnig	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 krypbart (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)	Trälistor 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.

68569842



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.

68569842



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.

68569842

Försäkringsbesiktning

Har byggnaden kryp- eller torpargrund med bottenbjälklag av organiskt material görs normalt kontroll av syll underifrån. I vissa fall kan det bli nödvändigt att uppdragsgivaren tar upp en lucka eller utför någon motsvarande åtgärd för att möjliggöra relevant kontroll av syll och grund.

Fuktmätning utförs i vissa känsliga konstruktioner. Teknikern mäter relativ fuktighet (RF) och/- eller fuktkvot (FK). Då fuktmätningen utförs stickprovsmässigt så kan det finnas högre fuktvärden på andra ställen än där fuktmätningen utförs.

Bedömning av installationer

I besiktningsprotokollet noterar besiktningsteknikern för en lekman uppenbara okulära brister/skador i invändiga installationer för ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, murstock och eldstäder. I kök och våtrum görs också stickprovsmässig indikation av skyddsjord. Några andra undersökningar än stickprovsmässig indikationskontroll av skyddsjord i kök och våtrum görs ej, dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet tekniker med särskild behörighet för respektive installation.

Bedömningarna och rekommendationerna kan också grunda sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel.

Bedömning av altaner, uterum och trappor

Vid bedömning av altaner, uterum utvändiga trappor och andra likvärdiga konstruktioner i anslutning till markplan och i direkt anslutning till byggnaden görs en okulär funktionsbesiktning utan ingrepp eller mätningar.

Gradering av upptäckta brister, risker och skador

I besiktningsprotokollet gör besiktningsteknikern noteringar om det som har framkommit vid besiktningen. Iakttagelserna graderas efter hur allvarliga bristerna eller skadorna är och om det finns särskilda risker.

Om teknikern inte upptäcker något som avviker från vad som kan förväntas av en viss byggnadsdel så noteras även detta i protokollet.

Undantag och begränsningar

Anticimex besiktning omfattar inte

- Ingrepp, mätningar, provtryckning och liknande som inte anges under rubriken Besiktningens omfattning ovan.
- Radonmätning, kontroll av förekomst av asbest, kontroll av vattenkvalitet eller vattenkvantitet, kontroll av system för el*, värme*, vatten*, ventilation* och avlopp* samt kontroll av maskinell utrustning, eldstäder*, rökgångar, murstock*, oljepanna, simbassänger. Andra markanläggningar så som murar och stenanläggningar samt marken.
- Anmärkning på bagatellartade förhållanden.
- Noteringar om estetiska eller arkitektoniska förhållanden som inte påverkar byggnadens funktion eller nyttjandet av byggnaden.
- Undanflyttning av lösöre såsom exempelvis mattor, sängar, soffor eller bokhyllor.

*En invändig okulär besiktning görs dock för att upptäcka för en lekman uppenbara skador/ brister, se ovan under Bedömning av installationer. *Observera att krav på ersättning för dolt fel avseende installationer märkta* omfattas av Dolda Fel-Försäkringen. Se försäkringsvillkoren och produktblad på www.fastighetsbyran.se.*

Uppdragsgivaren ansvarar för

- Att fastighetsägaren godkänner provhålltagning i byggnaden.
- Att fastighetsägaren lämnar uppgifter om tidigare skador eller om misstanke finns om fukt, röta, mögel, skadeinsekter eller vattenskadorna. Fastighetsägaren ska också upplysa om andra omständigheter som kan ha betydelse för besiktningen.
- Att fastighetsägaren bereder Anticimex besiktningstekniker tillträde för undersökning av alla utrymmen i byggnaden och upplyser om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.
- Att fastighetsägaren noggrant efterföljer eventuella instruktioner som meddelas av Anticimex, exempelvis avseende tillhandahållande av godkända stegar, borttagande av lösöre och andra förberedelser för att möjliggöra besiktningen.

Betalning för försäkringsbesiktning

Ersättning för Försäkringsbesiktningen ingår i den premie som faktureras uppdragsgivaren i samband med tecknande av försäkring. Om uppdragsgivaren väljer att inte teckna försäkring efter utförd besiktning men fullföljer försäljningen har Anticimex rätt att fakturera uppdragsgivaren för besiktningen efter gällande prislista. Om en kompletterande besiktning eller en ombesiktning utförs efter beställning av kund kommer även sådan besiktning faktureras separat efter då gällande prislista.

68569842

Försäkringsbesiktning

Ansvar

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

Reklamationer

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

Besiktningsprotokoll och tecknande av försäkring

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

Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

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

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

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

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

68569842