

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Bastuban 9	
Fastighetsadress: Violinvägen 10	
Postnummer: 45162	Ort: Uddevalla

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2024-01-31	Protokollnummer:
Temperatur: 2 °C	Väderlek: Mulet
Tekniker: Tommy K Pettersson	
E-post: tommy.pettersson@anticimex.se	
Kontor: Uddevalla	
Övriga närvarande:	



Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Ett tidsenligt 60-tals hus som har löpande moderniserats under åren med till exempel byte av fönster, värmekälla, tak, utvändigt fuktskydd souterängplan. Byggnaden erhåller gott bruksskick. De brister som finns är över lag att förvänta med tanke på aktuellt bygg/renoverings år t ex. våtrum.

Mycket handlar om underhåll och reparationer som helt enkelt är dags att göra pga. tekniska livslängdmaterial till exempel våtrum, delar av tegelfasad och utvändiga träkonstruktioner.

Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet samt genomföra en besiktningsgenomgång, för att säkerställa att man förstått innebörden av det som står i protokollet. Besiktningsgenomgång bokas via mäklaren, vid enstaka frågor når ni mig på: tommy.pettersson@anticimex.se eller kundtjänst 075-2451000

// Tommy K Pettersson

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

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 kryppgrunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.



Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1964	Ventilation: Självdrag (S) som är förstärkt med mekanisk frånluft i wc och våtrum
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Värmesystem: Bergvärme kopplat till den vattenburna värmekretsen som består av golvvärme och radiatorer. Kompletterande el-golv finns i wc och våtrum. Eldstad / kassett finns i allrum.
Hustyp, antal våningar: Villa, 2-plan i souterräng	Fönster: 3-glas isolerfönster och lokala 2-glas kopplade
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak med betongpannor, läkt, papp/tätskikt, rå spont	Fasad: Tegel och träpanel
Grundkonstruktion: Souterrängplan med gjuten betongplatta ovanliggande grundmurar av betong/lättbetong som är slammade/putsade, invändigt målade/tapetserade, lokalt finns påreglad träkonstruktion/vägg (matkällare/bastu), del av allrum nordöstra grundmurarna cellplast, träfiberskiva, tapet. Kakel och klinkers i wc, tvättstuga, pannrum. Allrum flytande golv med parkett ovan utjämning, cellplast, underliggande plastfolie. Vattenburen golvvärme i entrèhall, allrum, tvättstuga, pannrum. Ekonomiutrymmen har målade golv.	Terrängförhållanden: Sluttande trädgårdstomt, delvis berg
Stomme, material: Betong/lättbetong/trä	Garage: Finns i huset

Övrigt: - Brandskyddskontroll och sotning utfört enligt rutin för ansvarig kommun

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

- 1971 Förvärvades fastigheten av ägare
- 1975 Våtrum övre plan renoverat
- 1975 Eldstad/kassett installerad i allrum
- 1975 Parkettgolv lagt vardagsrum övre plan
- 1980 Byte fuktskydd/dränering, norra gaveln, (reglerat försäkringsärende) pga. läckage/värmerör, byte golv allrum
- 1980 Utökning/installation av vattenburen golvvärme souterrängplan
- 2008 Installation till 3-glas isolerfönster båda våningsplan, färdigställt 2015 (kvarstår några 2-glas fönster) utfört av ägare
- 2010 Kök helrenoverat med ändrad planlösning mot matplats/varagsrum
- 2012 Bergvärmepump installerad
- 2015 Balkongdörr utbytt av ägare
- 2019 Byte utvändigt fuktskydd/dränering östra/södra gavelsidorna pga. noterat puts/färgsläpp invändigt
- 2019 Takrenovering utfört betongpannor, läkt, papp (ej plåtbeslag eller hängrännor/stuprör)
- 2022 Solcellspaneler, batteriback (10 kWh), elbilsaddare installerad
- 2023 Altandörr utbytt av ägare
- Ytskikt har löpande uppdaterats sedan förvärvandet av ägare
- Installationer och renoveringar har utförts av fackman (fuktskydd/dränering, värmekälla, solceller, elladdare, tak)
- Upplysningar och handlingar lämnades muntligt/delvis skriftligt av ägare

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

Utvändigt / Markförhållanden



Marken lutar mot huset.

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

Utvändigt / Sockel



Sprickor förekommer längs sockeln.

Längs nordöstra gavelsidan saknas ovanliggande täck list.

Varvid delar har lossnat och skadats /spruckit.

Detta innebär att det utvändiga fuktskyddet funktion har försämrats samt sprickorna kan föranleda till frost/fuktsprängning i konstruktion.

Rekommenderas att fackman kontaktas för kontroll / åtgärd/er (byte av skadat material).



Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

Utvändigt / Fasad

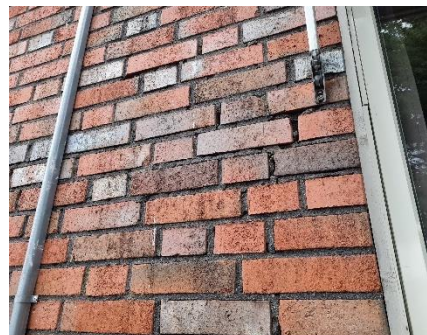


Längs tegelfasaden finns brister/slitage av åldersrelaterad karaktär, spruckan/trasiga fogar och tegelstenar (sydvästra gavelsidan).

Träfasadpanelen är i behov av målning/underhåll, enstaka brädor har rötskador.

För att öka livslängden på fasadbeklädnaden rekommenderas målning och förebyggande underhåll.

I samband med det förebyggande underhållet rekommenderas att de rötskadade panelbrädorna byts ut och tegelfasaden kontrolleras/åtgärdas av fackman/murare.



Utvändigt / Dörrar



Tröskelbleck saknas under entrédörr och längs altandörren var montage/renovering ej färdigställt.

Noterade brister kan innebära risk för fukt/vatten tränger i anslutande konstruktioner med fuktskador som följd.



Utvändigt / Fönster



De äldre 2-glas kopplade fönster souterrängplan är behov av förebyggande underhåll/målning med mera.

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.



Balkongens träkonstruktioner har färgsläpp och torrsprickor.

För att öka livslängden på balkongens träkonstruktioner rekommenderas förebyggande underhåll/målning.



Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Hängrännor lutar fel och läcker längs skarvar/övergångar.

Lövsilar saknas till stuprör.

Noterade brister innebär ökad risk för fukt/vatten belastning längs underliggande konstruktioner taksims, fasad, fönster, sockel och grundläggning.

Rekommenderas att åtgärdas vid framtida planerat förebyggande underhåll.



Utvändigt / Tak / Vind



Längs takpannorna finns lava/mosspåväxt.

Plåtbeslag/detaljer längs taket har ej bytts ut vid takrenovering.

Varvid brister/otätheter runt genomföringar skorsten/ventilationskanaler noterades.

Den murade skorsten ovan tak har fukt/frostskador.

Vi rekommenderar att du kontaktar en fackman/plåt kontroll/åtgärder.

Av säkerhetsskäl har taktäckningen kontrollerats ifrån mark med hjälp av digital kamera samt via befintlig sotarstege, därifrån kunde de närmaste takpannorna lyftas, underliggande tätsikt/läkt kontrolleras.

Taktäckningen längs entrésidan har ej kunnat besiktigats då denna del är täckt av solcellspaneler.



Vid kontroll av konstruktion uppmättes fuktvärden över kritisk nivå.

Normal lukt noterades i utrymmet.

Längs vindsutrymmet finns fuktfläckar och missfärgningar som är tecken på en tidigare eller pågående fuktskada.

Fuktvoten uppmättes längs underlagstak vid anslutningat till 18 %.

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om fuktkvoten överstiger 17%.

Vi rekommenderar att fackman/tak kontaktas för kontroll/åtgärder (fördjupad undersökning).



Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

Hela Huset / Allmänt



El installationer är av äldre datum.

Äldre 3-fas metall uttag finns i anslutning till gruppcentral.

Jordfelsbrytare saknas till installerad golvvärme (wc /våtrum)

Bristfälliga icke fackmannamässiga el installationer förekommer t ex. i wc, våtrum och pannrum.

Rekommenderas att fackman/el kontaktas för kontroll/åtgärder (fördjupad undersökning gällande hela systemet).

Till de nyare installationerna elladdare, batteri backup, solceller finns modern gruppcentral och brytare.



Äldre gjutjärnsstammar och gjutjärnsbrunnar finns i huset.

Gjutjärn rostar kontinuerligt vilket kan orsaka läckage med fuktskador som följd.



Souterrängplan / Allmänt



Vid kontroll av konstruktion på reglade isolerade väggar i allrum och träpanel matkällare/bastu, förråd uppmättes fuktvärden under kritisk nivå och normal lukt noterades.

Kontroll av konstruktion utfördes genom prov hål vägg bakom sockel längs norra källarväggen allrum och lossnande av trä golv/vägg i matkällare, förråd.

Fuktkvoten uppmättes till 13-14 % i träkonstruktioner.

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om fuktkvoten överstiger 17%.

Trädetaljer och täta ytskikt i kontakt med betonggolv och källarvägg.

Trädetaljer (trösklar, innervägg mm) samt täta ytskikt (målat/tapet) kan via kapillärkraft bli fuktiga vilket kan leda till fuktskador.

Vid misstanke om detta bör dessa delar bytas ut.



Souterrängplan / Entrehall



Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

Souterrängplan / Wc



Klinkers har hålljud ("Bomljud").

Felet som uppstått är att luft/vidhäftningen mellan klinker och underlag har uppstått. Sk "bom/ bomljud".

Fuktindikering utan anmärkning utfördes i utrymmet.

Souterrängplan / Allrum



Installerad gruppcentral/golvvärme saknar underliggande fuktskydd / tätskikt eller annan indikering/ larmande vid eventuellt droppläckage.

En gruppcentral bör ha underliggande fuktskydd / tätskikt eller vara försedd med fuktsensor/larm. När detta saknas så ökar risken för att ett läckage inte upptäcks i tid. Det kan leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner.

Vid byggnadsåret var detta tillåtet och utförandet anses därför vara fackmässigt utfört. I dagens branschregler är detta inte längre tillåtet



Kontroll av golvkonstruktion (beskrivning och relevant fuktmätning) har inte gått att genomföra, då det förekommer golvvärme i hela utrymmet.

En mindre okulär inspektion kunde utföras via öppningar runt golvcentral och prov hål yttervägg norrsidan i utrymmet.

Souterrängplan / Tvättstuga



Äldre gjutjärnsbrunnar finns utrymmet.

Fuktindikering utan anmärkning utfördes i utrymmet.

Souterrängplan / Pannrum / Teknikrum



Renovering av utrymmet är ej fackmannamässigt utfört:

Klinkers har släppt ifrån underlaget generellt i hela utrymmet.

Golvfall är felaktigt utfört; bakfall förekommer.

Golvbrunn är inte utbytt i samband med renovering.

Mellan golvbrunnar finns spygatt som ansluter dessa, vilket kan föranleda till fukt/vatten blir stående och unken lukt uppstår.

Fuktindikering längs klinkers uppmättes avvikande förhöjda fuktvärden.



Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

Souterrängplan / Passage / Groventré



Inget att notera.

Souterrängplan / Matkällare (tidigare bastu)



Inget att notera

Souterrängplan / Garage / Förråd



Mindre puts/färgsläpp förekommer längs golv/vägg vinklar.

Bedöms vara av äldre karaktär uppstått innan byte fuktskydd/dränering.

Övre Plan / Trappa



Inget att notera

Övre Plan / Vardagsrum



Innertak (tretex material) buktar och hänger en aning i skarv övergång till matplats.

Bedöms vara normal karaktär med hänseende till byggnadsår, material och konstruktioner.



Övre Plan / Kök



Fuktskydd saknas under vitvaror samt i diskbänksskåp.

Upphängningsbygel avloppslang diskmaskin saknas.

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd, alternativt en fuktsensor/larm.

Fuktindikering utan anmärkning utfördes i utfördes i och längs diskbänksskåp.



Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

Övre Plan / Våtrum



Våutrymmet har äldre yt-/tätskikt och utförande.

Utrymmet är äldre och har passerat tiden för sin tekniska livslängd.

Renovering av utrymmet rekommenderas. Kontakta en behörig våtrums entreprenör för en planerad renovering.

I samband med renoveringen bör omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följdskador.

Fuktindikering utan anmärkning utfördes i utrymmet.



Övre Plan / Sovrum 1



Inget att notera.

Övre Plan / Klädkammare / Förvaring



Inget att notera.

Övre Plan / Sovrum 2



Inget att notera.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Tommy K Pettersson
Besiktningssteknikers underskrift

Tommy K Pettersson
Namnförtydligande

Uddevalla
Kontor

2024-02-01
Datum



Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

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

Anlöpta/Anlöpning	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.
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.
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).
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 värmeisoleringsegenskaper. 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.
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 bräder 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.



Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

Torpgrund	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.

Besiktningens omfattning och undantag

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 uppdragsbekaftelsen 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.

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

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 visat. 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.

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

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.

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

*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.fastighetsbyrån.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 vattenskador. 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.

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.

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

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 ett 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 47025, 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.