

Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

| | |
|----------------------------------------|-----------------|
| Fastighetsbeteckning: Ersmark 79:41 | |
| Fastighetsadress: Larsvägen 10 | |
| Postnummer: 934 41 | Ort: Ersmark |

Anticimex uppgifter

| | |
|---------------------------------------|------------------------------|
| Besiktningdatum: 2025-01-13 | Protokollnummer: 68779198 |
| Temperatur: -3 °C | Väderlek: Mulet |
| Tekniker: Erik Marklund | |
| E-post: erik.marklund@anticimex.se | |
| Kontor: Piteå | |
| Närvarande: Fastighetsägare | |



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Detta är hus byggt 1973 och är i väldigt bra skick för sin ålder. Huset är väl underhållet och renoverat under åren men har en del underhållsbehov även i dagsläget.

I golvkonstruktionen i både huvudbyggnaden och ekonomidelen finns en mekanisk undertrycksventilation installerad. Syftet med denna installation är att hålla betongplattan torr och att hindra eventuell lukt i golvkonstruktionen att nå bostaden. En förutsättning för att installationen skall uppfylla sitt syfte är att fläkten är i kontinuerlig drift samt att tryckförhållandena i bostaden eller golvkonstruktionen inte förändras. Om fläkten inte är i drift riskerar golvet att drabbas av markfuktsskador, vilket kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön. Vid kontroll av konstruktionen uppmättes inga förhöjda fuktvärden och en normal lukt upplevdes i provhål och i huset.

I övrigt är observationerna mestadels underhållsrelaterade. Detta innefattar bland annat att fasadpanelen bör målas samt att fuktskydd bör monteras i diskbänkskåp.

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. Jag rekommenderar att du som köper huset gör en besiktningsgenomgång med oss på Anticimex så du har möjlighet att diskutera hela protokollet och ställa frågor. Om ni vill ha en komplett genomgång av protokollet bokas den via vår kundservice på telefon 075-245 10 00. Har du som spekulant någon enstaka fråga på det som står i protokollet går det bra att ringa, sms: a eller maila mig.

Erik Marklund, Anticimex.

Tel 070-681 05 57. erik.marklund@anticimex.se

Jag nås enklast mellan 14 - 16 tisdagar och torsdagar.

68779198



Försäkringsbesiktning

Besiktningens graderingar



Inget att notera

Denna symbol används då besiktningsteknikern inte ser några avvikelser i utrymmet eller byggnadsdelen.



Mindre brister

Denna symbol används då besiktningsteknikern gör en notering om mindre brister som inte bedöms ha lett till allvarigare skador. Bristerna eller skadorna bedöms inte heller behöva fördjupad undersökning. Symbolen kan även användas då teknikern ger allmän information om huset eller en viss byggnadsdel, om en utförd åtgärd eller teknisk lösning i huset.



Risk för skador

Denna symbol innebär att besiktningsteknikern med sin allmänna kunskap om svagheter i en viss konstruktion eller om andra förhållanden bedömer att det finns risk för skador. Omdömet ges för fel och brister som ännu inte lett till skada. Omdömet kan också omfatta erfarenhetsmässigt kända risker med vissa konstruktioner eller ett visst förhållande som kan dölja befintliga skador som inte upptäcktes vid besiktningstillfället. Om teknikern har gjort en bedömning att det föreligger en risk för skada så kommer teknikern inte för samma risk att lämna en rekommendation om fördjupad undersökning.



Fördjupad undersökning rekommenderas

Denna symbol betyder att besiktningsteknikern har upptäckt brister, fel eller skada som bör undersökas vidare för att fastställa orsak och omfattning. En sådan fördjupad undersökning ingår inte i besiktningen.



Förslag på åtgärder

Vid fel och skador där besiktningsteknikern bedömer att det inte är nödvändigt med en fördjupad undersökning kan besiktningsteknikern lämna förslag på åtgärder. Observera att förslag på åtgärder avser typiska åtgärder och inte är någon garanti för att bristen åtgärdas i det enskilda fallet.



Obesiktigad byggnadsdel

Denna symbol visar att besiktningsteknikern inte har kunnat besiktiga en eller flera byggnadsdelar. Dessa bör besiktigas. Exempel är tak där en säker uppstigningsanordning saknas eller tak som är snötäckta eller hala. Vindar och krypprunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Byggnadsår: 1973 | Fönster: 3- glas isolerfönster |
| Ombyggnad/Tillbyggnad: | Ventilation: Självdrag (S) • Våtrumsfläktar finns i badrum och tvättstuga • Friskluftsventiler finns i samtliga sovrum och sällskapsrum |
| Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan | Värmesystem: Direktverkande el (Radiatorer) • Elgolvvärme entréhall och i badrum • Luft/luftvärmepump i vardagsrum • Kakelugn i vardagsrum |
| Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, plåt • Konstruktion: Takstolar - underlagstak av armerad plast - bärläkt - plåt | Grundkonstruktion: Betongplatta på mark med uppreglat ventilerat golv (Nivell-system) • Konstruktion: Betong - plastdistanser - träregelkonstruktion med mellanliggande upphängd mineralullsisolering - spånskiva/brädgolv/ytskikt |
| Papp på låglutande pulpettak ovan ekonomidel | Terrängförhållanden: Trädgårdstomt |
| Stomme, material: Trä | Garage: Garage finns i ekonomidel med gjutet betonggolv |
| Fasad: Stående träpanel | |

Övrigt:

Tillgång till vind ovan utbyggnad finns via utvändigt lucka på gavelpets närmast ekonomidel.

68779198



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Muntliga upplysningar lämnade av säljare:

Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2018.

- 2020 revs samtliga golv i ekonomidel ut p.g.a. lukt från syllkonstruktion. Syllkonstruktion byttes ut och ett nivell-golv installerades av Boas Bygg. 2023 revs/renoverades tvättstuga och nivell-golv installerades.
- 2023 lades ny papp på ekonomidel efter ett lokalt mindre inläckage i sovrum 4 (Ekonomidel) vid fönster. Tak monterades av Tak och tätskikt i Skellefteå AB och följdskador åtgärdades.
- September 2024 utfördes en ozon-behandling i hela huset för att få bort kvarvarande lukter från syllkonstruktionen.

Ombyggnationer/renovering av tidigare ägare:

- 2006 revs golv i huvudbyggnad ut och syllkonstruktion byttes och ett nivellgolv installerades.
- 2007 byttes tak ovan huvudbyggnad till ny plåt.
- 2013 byttes samtliga fönster i huset.
- 2014 målades träfasad om utvändigt.
- 2015 renoverades köket, montage av skåp och stomme utfördes i egen regi. Bänkskiva och diskbänkskåp monterades av fackman. Nya vatten och avloppsledningar drogs om från en köksö till befintlig plats. Vvs installerades av Urban Lindgren VVS AB. El drogs av bekant med branschvana.
- ca 2016 byttes garageport till en motordriven modell.

Övriga upplysningar:

- 2020 utfördes senaste brandskyddskontroll utan anmärkningar. Senaste sotning är utförd 2024 och utförs en gång per år av sotare.

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

Utvändigt / Snötäckta ytor



Snötäckta ytor på mark, delar av socle sockel och altan, hängrännor samt nedre delar av fasad och stuprör.

Eftersom stora delar av den utvändiga besiktningen inte kunnat utföras på grund av snötäckta ytor rekommenderas en kompletterande besiktning när dessa delar är fria från snö.

Utvändigt / Markförhållanden

Se punkt "Utvändigt / Snötäckta ytor".



Naturlig marklutning finns mot ekonomidel under altan.

Utvändigt / Sockel

Se punkt "Utvändigt / Snötäckta ytor".



Ytliga sprickor finns på sockel.

68779198



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Altan

Se punkt "Utvändigt / Snötäckta ytor".

Utvändigt / Fasad

Se punkt "Utvändigt / Snötäckta ytor".



Vattenutkastaren är inte frostsäker.

När vattenutkastaren inte är frostsäker ökar risken för att den ska frysa sönder och orsaka vattenskada.

Byt till självdränerande vattenutkastare vilket innebär att den är frostsäker.



Målning-/underhållsbehov finns på fasadpanelen.

- Torksprickor och färgflag förekommer.

Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

Utvändigt / Fönster



Inget att notera.

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör

Se punkt "Utvändigt / Snötäckta ytor".



Synliga delar:
Inget att notera.

68779198



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak ovan huvudbyggnad



Yttertaken var snötäckta vid besiktningen.

Då yttertaken var snötäckta vid besiktningstillfället kunde inte besiktning av taken genomföras.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när taken är fria från snö.

Utvändigt / Vind ovan huvudbyggnad



Enstaka otäta vp-rör finns på vindsutrymmet.



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

Det finns risk för mikrobiell tillväxt om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75%. I furuvirke motsvarar det en fuktkvot (FK) på 17%.

- Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 12 - 13%. Detta varierar dock under året beroende på årstid och utomhusklimat.



Utvändigt / Tak ovan ekonomidel



Yttertaken var snötäckta vid besiktningen.

Då yttertaken var snötäckta vid besiktningstillfället kunde inte besiktning av taken genomföras.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när taken är fria från snö.



68779198



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Vind ovan ekonomidel

Krypbart vindsutrymme finns ej p.g.a. låglutande pulpettak.

Entréplan / Allmänt



Golvknarr, golvlutningar och tapetsprickor förekommer på lokala ställen.

Entréplan / El



Ojordade eluttag med fel (jordade) hölje, finns på enstaka ställen.

- I vardagsrum på innervägg mot entréhall (Bild).
- I sovrum 2 mot yttervägg.
- I sovrum 3 mot yttervägg.

Kontakta elektriker för kontroll och åtgärd.



Hela huset / Kontroll av konstruktion



Vid kontroll av den utreglade väggkonstruktionen (under markytan) i ekonomidel uppmättes fuktvärden under kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och normal lukt upplevdes.

Yttervägg under markyta med påreglade isolerade ytterväggar finns delvis i ekonomidel.

Det finns risk för mikrobiell tillväxt om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75%. I furuvirke motsvarar det en fuktkvot (FK) på 17%.

Kontrollpunkt i hall via provhål i yttervägg nära dörr mot badrum:

- RF uppmättes till 34% vid 11°C.
- FK i träregel uppmättes stickprovsvis till 7 - 8%.

Befintlig påreglad vägg och eventuella väggsyllar riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.



68779198



Försäkringsbesiktning



Undertrycksventilerad golvkonstruktion i huvudbyggnad och ekonomidel (ej garage).

Vid kontroll av konstruktion uppmättes fuktvärden under kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och normal lukt upplevdes.

Det finns risk för mikrobiell tillväxt om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75%. I furuvirke motsvarar det en fuktkvot (FK) på 17%.

Kontrollpunkt 1 (Bild 1) i kök via provhål i golv (under klickgolv) under kyl nära innervägg mot sovrum 1 & 2:

- RF uppmättes till 41% vid 13°C.
- FK i träregel uppmättes stickprovsvis till 7 - 8%.

Kontrollpunkt 2 (Bild 2) i sovrum 3 via provhål i golv (under klickgolv) nära ytterväggshörn:

- RF uppmättes till 55% vid 5°C.
- FK i träregel uppmättes stickprovsvis till 8 - 9%.

Syftet med denna installation är att skapa en torrare miljö i golvkonstruktionen och förhindra att avvikande lukter når bostaden. En förutsättning för att installationen ska uppfylla sitt syfte är att fläkten är i kontinuerlig drift samt att tryckförhållandena i bostaden eller golvkonstruktionen inte förändras.



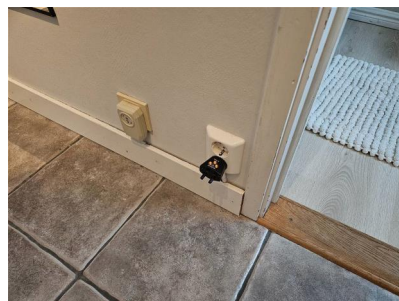
Hela huset / Entréhall



Ojordade uttag finns i rum med klinkergolv.

När man har ojordade eluttag i rum med klinker finns det en ökad risk för personsador.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.



Hela huset / Toalett



Utrymmet är ej fuktsäkrat.

- Vattentätt golvbeläggning med uppvik mot tröskel, väggar och rör genomföringar finns inte.

Avsaknaden tätskikt på golvet ökar risken att vatten tränger in i angränsande konstruktioner och rum vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.

68779198



Försäkringsbesiktning

- ✓ Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Hela huset / Vardagsrum

- ✓ Inget att notera.

Hela huset / Sovrum 1

- ✓ Inget att notera.

Hela huset / Kök

- ✎ Fuktskydd finns inte i diskbänksskåp.
Vatten får det svårare att rinna fram och upptäckas vid eventuellt läckage.
Montera fuktskydd.



- ✎ Sockelskiva framför diskmaskin är något tät mot golv, vatten får det svårare att rinna fram och upptäckas vid eventuellt läckage.



- ✎ Utslagsvask finns inte i samma inredningslängd som spis.

- ✓ Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.
Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

68779198



Försäkringsbesiktning

Hela huset / Sovrum 2



Dörr kärvar något vid öppning och stängning. Dörrblad tar i övre del av dörrkarm.

Hela huset / Sovrum 3



Inget att notera.

Hela huset / Hall (Ekonomidel)



Inget att notera.

Hela huset / Badrum (Ekonomidel)



Inget att notera.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Hela huset / Förråd (Ekonomidel)



Inget att notera.

Hela huset / Sovrum 4 (Ekonomidel)



Inget att notera.

Hela huset / Matkällare under sovrums 4



Inget att notera.

68779198



Försäkringsbesiktning

Hela huset / Garage (Ekonomidel)



- Nötskador och ytliga sprickor förekommer på betonggolvet.
- Gjutjärnsbrunnen är rostangripen.
- Garageport är något otät.

Hela huset / Tvättstuga



Inget att notera.

El-centralen har jordfelsbrytare.

Jordfelsbrytare finns installerad vid elcentralen.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Erik Marklund

Erik Marklund
Namn

Piteå
Kontor

2025-01-17
Datum

68779198



Försäkringsbesiktning

Vad man kan förvänta sig av ett hus

Ett hus kräver kontinuerligt underhåll, då alla byggnadsdelar utsätts för dagligt slitage. De flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador. Lättast att upptäcka är skador i synliga delar som golv- och väggbeklädnader. Även de delar av byggnaden som man inte ser utsätts för dagligt slitage, exempelvis fuktisoleringen mot en källaryttervägg eller en dräneringsledning. Olika typer av fuktpåverkan är det vanligaste problemet. Fuktisolering och en dräneringsledning har en begränsad livslängd. En äldre dräneringsledning eller fuktisolering har normalt utsatts för sådant slitage att man kan förvänta sig att funktionen är nedsatt. En kryppgrund eller en vind utsätts för olika stora fuktbelastningar beroende på årstid, användning och geografi. Detsamma gäller konstruktioner på betongplatta, exempelvis golv i gillestugor.

Tätskiktet i ett våtrum kan vara utformat på olika sätt. Plastmattor på väggar och golv fungerar både som ytskikt och tätskikt. På plastmattor är det relativt enkelt att se om skador eller brister finns. Kaker och klinker fungerar som ytskikt i våtrum och tätskiktet finns under plattorna. Det går därför inte att göra en bedömning av skicket och tätheten hos materialet eller om det saknas tätskikt. Det är viktigt att tätskiktet är rätt monterat. Utföranden som inte är fackmässigt utfört drabbas ofta av skador.

Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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. |
| 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 golvsikvor 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 fuktspärr i ett vattentätt material. |
| Läkt (strö- och bärläkt) | Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak. |
| Lättbetong | Ett byggnadsmaterial i forma av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringssegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon. |
| Markplan | Det plan som ligger i kontakt med marken, dvs det nedersta planet i huset. |
| 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. Inngolv 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. |

68779198



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 källaryttermvägg. |
| Yttertakspanel/ underlagstak | Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc. |

68779198



Försäkringsbesiktning

Besiktningens omfattning

Syfte

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

Vem har rätt till besiktningssprotokollet

Besiktningssprotokollet upprättas av Anticimex Försäkringar AB.

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

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

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

Vad besiktningsteknikern gör

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

Upplysningar

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

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

Besiktning

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

Fuktindikering

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

Kontroll av konstruktion

Besiktningen innehåller också en kontroll av konstruktion i syfte att upptäcka fukt- och luktrelaterade 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 väggsvällarna.

68779198

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. För en mer omfattande undersökning av installationerna rekommenderar vi att kontakt tas med sakkunnig på respektive område. 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.

68779198



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 personen i fråga omedelbart vid mottagandet av protokollet begära skriftlig komplettering. Sådan begäran om komplettering ska ske skriftligen till Anticimex. 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 AB (nedan 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. Om reklamation inte görs enligt ovan 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.

I samband med uppdraget behandlar Anticimex personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar främst in uppgifterna från din mäklare i samband med köp eller försäljning av fastighet, lägenhet eller byggnad. Vi kan också komma att samla in uppgifter direkt från dig.

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 uppdraget beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra uppdraget. 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 i syfte att tillhandahålla våra tjänster till dig. Dina personuppgifter används främst för att boka, genomföra och protokollföra uppdraget. Den rättsliga grunden för behandlingen är att fullgöra avtalet med dig. Dina uppgifter kan även behandlas för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser samt statistik, med grund i Anticimex berättigade intresse.

Uppgifterna vi samlar in 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 ditt försäkringsbolag, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag. I det fall uppdraget är kopplad till en överlåtelseförsäkring kan besiktningsprotokollet delas med både köparen och säljaren i affären, samt med presumtiva köpare. Dina personuppgifter sparas hos oss i 10 år, eller, om uppdraget kopplas till en försäkring, 10 år efter försäkringens upphörande.

Mer information om hur vi behandlar dina personuppgifter, dina rättigheter enligt dataskyddsförordningen och hur du utövar dem finner du på anticimex.se/integritetspolicy. Om du önskar kontakta oss med anledning av vår hantering av dina personuppgifter, ställa frågor eller lämna klagomål är du välkommen att kontakta oss på gdpr@anticimex.se, ringa till vår kundtjänst eller använda någon av de andra kontaktvägarna listade i vår integritetspolicy. Om du anser att vi behandlat dina uppgifter i strid med dataskyddsförordningen har du även rätt att inge klagomål till Integritetsskyddsmyndigheten (IMY).

68779198

