

Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Åsen 2:51	
Fastighetsadress: Skomakarvägen 4	
Postnummer: 81240	Ort: Kungsgården

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2025-03-11	Protokollnummer: 68890579
Temperatur: -2 °C	Väderlek: Molnigt
Tekniker: Tony Harström	
E-post: tony.harstrom@anticimex.se	
Kontor: Gävle	
Närvarande: Uppdragsgivaren.	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Det här huset byggdes 1976. Uppvärmningen är direktverkande el med förstärkning av luftvärmepumpar samt en braskamin. Grundläggningen består av en souterrängkällare, fasaden är uppbyggd med fasadtimmer, taket är ett sadeltak med betongpannor och fönstren är 2- och 3-glasfönster. Sedan nuvarande ägare köpte huset har, förutom normalt underhåll, de flesta fönstren och de båda luftvärmepumparna bytts ut. Huset är välkött enligt min uppfattning.

Som på alla andra hus finns alltid mer eller mindre underhållsbehov och en byggnadsdetalj jag vill peka på, är yttertaket som förslagsvis inom en 5-10 årsperiod bör läggas in i renoveringsplanen. Vidare bör de utreglade ytterväggkonstruktionerna i souterrängkällaren på sikt rivas ut och mer om det finns att läsa i protokollet. 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.

Hälsning Tony
Anticimex Gävle
Tel: 070-3420742

68890579



Försäkringsbesiktning

Besiktningens graderingar



Inget att notera

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



Mindre brister

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



Risk för skador

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



Fördjupad undersökning rekommenderas

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



Förslag på åtgärder

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



Obesiktigad byggnadsdel

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



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1976	Fönster: 2- och 3-glasfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan	Värmesystem: Direktverkande el, luftvärmepumpar, braskamin
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, råspont, underlagspapp, läkt och betongpannor	Grundkonstruktion: Souterräng
Stomme, material: Betong/trä	Terrängförhållanden: Sluttningstomt
Fasad: Fasadtimmer	Garage: Garage finns inte

Övrigt:

68890579



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

- Uppdragsgivaren har bott i huset sedan 2010.
- Ytskiktsreoveringar har utförts.
- Jordfelsbrytare har installerats
- I vardagsrummet på entréplan har en limträkonstruktion monterats som extra stöd för vindsbjälklaget. Arbetet utfördes 2014 av en snickare och konstruktionen fortsätter i underliggande rum i souterrängplan för en stadig konstruktion.
- I vardagsrummet har en luftvärmepump bytts ut 2014.
- I souterrängplan har en luftvärmepump bytts ut 2023.
- Fönstren på entréplan samt ett av fönstren i souterrängplan är utbytta 2023 av "Mockfjärdsfönster", även altandörren byttes ut.
- Duschen i källaren är reoverad av tidigare ägare.
- Våtrummet på entréplan behöver reoveras och används därför enbart som toalett.
- Altanen är ombyggd.
- I källaren förekommer fuktfläckar på insidan av den utreglade väggkonstruktionen. Viss rivning av träkonstruktioner har påbörjats av tidigare ägare i groventrén.
- All ovanstående information har lämnats av uppdragsgivaren.

Anticimex har besiktat huset vid två tidigare tillfällen, 2009-04-23 samt 2010-03-18. 2009-04-23 framkom följande upplysningar.

- Nuvarande ägare har ägt huset sedan 1989.
- Badrummet på entréplan reoverades 1991
- En vattenskada drabbade köket 1997 som även den åtgärdades av försäkringsbolag.
- Källarplan drabbades 2003 av en vattenskada som åtgärdades av försäkringsbolag.
- Vid besiktningen 2009 noterades brister på yttertaket. Dessa åtgärdades av tidigare ägare (enligt information som lämnats till nuvarande ägare).
- Vid besiktningen 2010 fanns ingen ägare närvarande vid besiktningen och därför har inga övriga upplysningar tillkommit.

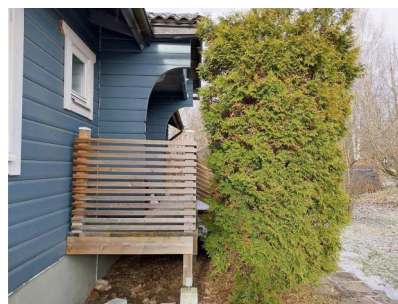
2. Besiktning, analys av risker samt rekommendationer om fördjupande undersökningar

Utvändigt / Markförhållanden



Ett större buskage finns vid entrétrappan. När det finns rabatter och växter nära byggnaden finns risk att fukt stannar kvar i väggarna. Detta kan i sin tur orsaka invändiga fuktskador. Växternas rötter kan också skada grundmuren och sätta dräneringsledningen ur funktion.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.



68890579

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Sockel



Vissa utedelar till luftvärmepumpar skapar mycket kondensvatten som hamnar mot underliggande/intilliggande fasad och sockel. Detta kan bidra till ökar fuktbelastning.

Om så är fallet även med dessa anläggningar bör man se till att leda bort vattnet. Observera att besiktning av byggnadens värmesystem eller värmepumpar inte har ingått i uppdraget.



Utvändigt / Fasad



På träfasaden finns ett varierande behov av målningsunderhåll.



Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

Utvändigt / Fönster



På källarfönstren finns ett målningsbehov.



Försäkringsbesiktning

Vidare kan med fördel överbleck kompletteras på fönster som inte skyddas av takutsticket.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Säkerställ att stuprör leds ut/bort från husgrunden för att minska fuktbelastningen mot intilliggande konstruktioner.

Utvändigt / Tak



Besiktning av yttertaket har genomförts från marken och från anliggande stegen av säkerhetsskäl då det var ett lager snö på takpannorna vid mitt besök.

Takpappen börjar bli uttorkad vid stickprovskontroll och viss mossväxt observerades på takpannor. Vidare noterade jag att det förekommer otätheter mellan nockpannor/takpannor.

Takpannor, plåtdetaljer och underlagspapp har enligt vår bedömning en begränsad livslängd. Eftersom husets taktäckning är äldre har det ett minskat motstånd mot vatteninträngning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på träläkt och vidare ner i underliggande konstruktioner.



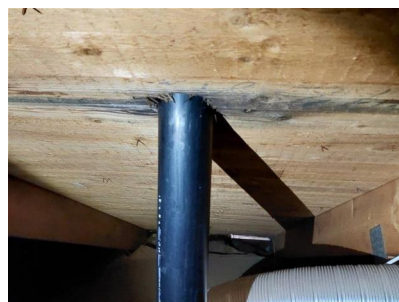
Utvändigt / Vind



I vindsutrymmet observerade jag lokala fuktfläckar vid takgenomföringen för ett avloppsventilationsrör (finns även beskrivet i tidigare besiktningsprotokoll). Fläckarna var torra vid besiktningsstillfället.

Det är inte ovanligt att fuktfläckar finns i äldre vindsutrymmen och många gånger hittar man dem vid genomföringar för avluftningar/murstockar/ventilation etc.

Svårigheten är att kunna tidsdatera fläckarna. Eftersom yttertaket är äldre och brister har observerats, ökar risken för läckageskador. Rådet, förutom att lägga in en takreovering inom en 5-10 års period, är därför att regelbundet se över vinden och yttertaket.



68890579



Försäkringsbesiktning

Vidare observerade jag oisolerade ventilationskanaler som bör isoleras för att förebygga kondens. Även detta finns beskrivet i tidigare besiktningsprotokoll.



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

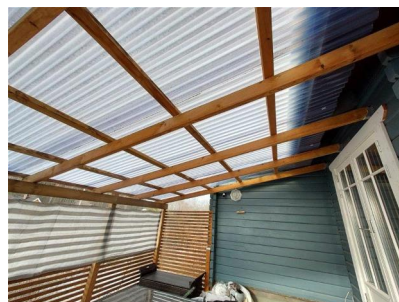
Det finns risk för mikrobiell tillväxt om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 %. I furuvirke motsvarar det en fuktkvot (FK) på 17 %. Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till mellan ca 9-11 %.

Utvändigt / Altan



Inglasade uterum / altaner är oftast inte byggda med samma byggstandard som huvudbyggnader. Exempelvis takkonstruktioner bedöms ofta bestå av underdimensionerade takbjälkar med långa spännvidder och ofta liten till ingen taklutning alls. Taken är ofta av plast som lätt spricker, och det saknas många gånger hängrännor/stuprör.

Vintertid bör man tänka på att ta bort snön för att inte bygga upp större snötyngder. Risk kan annars finnas för skador i takmaterial/takkonstruktioner.



Utvändigt / Källartrapp



Sprickor observerades i stödmuren runt trappan. Vidare kan med fördel ett skärmtak monteras över trappan för att skydda mot väderleken.



68890579

Försäkringsbesiktning

Souterrängplan / Allmänt



Eftersom källarens utvändiga fuktskydd (dagvattensystem, dräneringssystem samt källarytterväggarnas utvändiga fuktskydd) är äldre, så kan systemet ha nedsatt funktion. Detta ökar risken för invändiga fuktskador i källaren.



I källaren finns en utreglad väggkonstruktion på insida källarytterväggar i de flesta utrymmen. En påbörjad rivning av dessa konstruktioner pågår i groventrén. Det förekommer även träkonstruktioner på betongplattan i sovrum 5 samt i gästrummet.

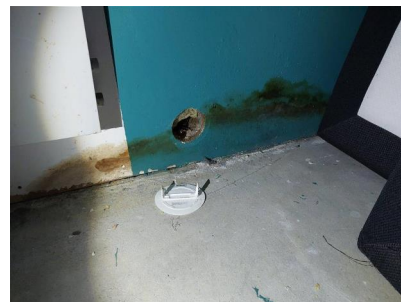
Fuktfläckar finns på ytterväggen i förrådet vid el-centralen. Mindre fuktfläckar observerades även på ytterväggen i tvättstugan.

Vid stickprovskontroll av konstruktionen i förrådet vid el-centralen uppmättes fuktvärden över 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 %. Fuktkvoten i väggen vid el-centralen uppmättes till ca 20 %.

Rekommendationen är att en fackman/sakkunnig kontaktas för att demontera de utreglade/uppreglade konstruktionerna. Därefter rengörs och uttorkas väggar/betongplatta.

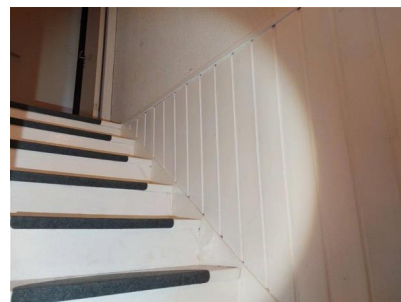
Vid eventuell återställning bör man tänka på att använda material som "andas". Exempelvis klinkergolv, textilmatta för källare, putsade väggar som målas med kalk- silicatfärger. Vill man fördjupa sig finns också alternativ med undertrycksventilerade golv/väggkonstruktioner, exempelvis "Nivell", "Platon" etc.



Souterrängplan / Trappa



Trappräcke saknas.



68890579



Försäkringsbesiktning

Souterrängplan / Hall

- ✓ Inget övrigt att notera än vad som beskrivs under "Allmänt".

Souterrängplan / Sovrum 5

- ✎ Förutom vad som beskrivs under "Allmänt", så observerade jag rinnmärken på väggen under en väggventil. Bedöms vara en mindre brist.



Souterrängplan / Tvättstuga

- ✎ Förutom vad som beskrivs under "Allmänt" observerades en äldre golvbrunn som bör bytas ut vid en eventuell framtida renovering.
- ✓ Funktionskontroll av jordade eluttag.
Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Souterrängplan / Dusch

- ✎ Våtrummet är inte original (enligt min uppfattning) utan har renoverats vid något tillfälle. Möjligtvis kan det ha renoverats efter vattenskadan 2003 (som det informeras om vid besiktningen 2009). Vid renoveringen byttes inte golvbrunnen med tillhörande förhöjningsringar ut.

Som jag beskrivit under "Allmänt", är rådet att all utreglad väggkonstruktion på sikt tas bort. Därefter kan, om så önskas, ett våtrum anpassat utifrån källarens naturliga fuktpåverkan byggas upp.



68890579



Försäkringsbesiktning

- ✓ Normala fuktvärden indikerades mot klinker/kakel.

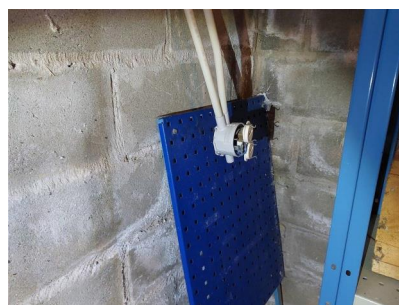
En viss fukt tränger alltid in bakom kakel/klinker via fogarna, detta är helt normalt och innebär inte att tätskiktet/ våtrumsisoleringen under kaklet/klinkern är bristfälligt eller ur funktion.

Souterrängplan / Groventré

- ✎ Som jag beskrivit under "Allmänt" har rivning av de utreglade väggkonstruktionerna påbörjats. Rådet är att slutföra arbetet och om så önskas färdigställa ytskikten.



Ta kontakt med en elektriker för att koppla ur/städa bort överflödiga elinstallationer.



Souterrängplan / Bastu

- ✓ Inget övrigt att notera än vad som beskrivs under "Allmänt".

Souterrängplan / Toalett

- ✓ Inget övrigt att notera än vad som beskrivs under "Allmänt".


Souterrängplan / Förråd vid elcentral

- ✓ Inget övrigt att notera än vad som beskrivs under "Allmänt".


68890579

Försäkringsbesiktning


Souterrängplan / Gästrum

 Inget övrigt att notera än vad som beskrivs under "Allmänt".


Souterrängplan / Trappförråd

 Inget övrigt att notera än vad som beskrivs under "Allmänt".


Entréplan / Allmänt

 Ett allmänt golvnarr förekommer. Bedöms vara en mindre brist.


Entréplan / Entréhall

 Inget övrigt att notera än vad som beskrivs under "Allmänt".


Entréplan / Klädkammare

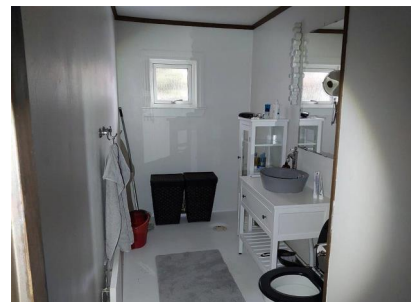
 Inget övrigt att notera än vad som beskrivs under "Allmänt".

Entréplan / Hall

 Inget övrigt att notera än vad som beskrivs under "Allmänt".

Entréplan / Toalett

 Om utrymmet är tänkt att återigen användas som våtrum, rekommenderas först att en behörig våtrumsentreprenör kontaktas för renovering.



68890579



Försäkringsbesiktning

- Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Entréplan / Sovrum 1

- Inget övrigt att notera än vad som beskrivs under "Allmänt".

Entréplan / Sovrum 2

- Inget övrigt att notera än vad som beskrivs under "Allmänt".

Entréplan / Klädkammare

- Inget övrigt att notera än vad som beskrivs under "Allmänt".

Entréplan / Sovrum 3

- Inget övrigt att notera än vad som beskrivs under "Allmänt".

Entréplan / Sovrum 4

- Inget övrigt att notera än vad som beskrivs under "Allmänt".

Entréplan / Vardagsrum

- Inget övrigt att notera än vad som beskrivs under "Allmänt".

68890579



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänksskåpet samt under diskmaskinen. Utan fuktskydd är det svårt att upptäcka läckage från rörledningar. Vatten kan då tränga in i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador. För att upptäcka eventuella läckage bör detta kompletteras.

Vidare är rådet att montera avloppslangen från diskmaskinen i undersida bänkskiva med tillhörande bygel.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Tony Harström
Namn

Gävle
Kontor

2025-03-11
Datum

68890579



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. Inngolvet 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.

68890579



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.

68890579



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 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 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. 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 vattensador. 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 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 väggstyllarna.

68890579



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.

68890579



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).

68890579

