

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Berghems-Torp 2:15	
Fastighetsadress: Kungskullavägen 18	
Postnummer: 51196	Ort: Berghem

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2025-04-23	Protokollnummer: 68973034
Temperatur: 9 °C	Väderlek: Halvklart
Tekniker: Mikael Svensson	
E-post: Mikael.Svensson@anticimex.se	
Kontor: Borås	
Närvarande: Pappa till fastighetsägaren	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Detta Hultfredshus är byggt 1979 och har de senaste åren genomgått en hel del smakfulla renoveringar bl.a byggt om entréplanet och gjort ett sovloft och parallelltak med 4 st takfönster.

Anmärkningarna som noterades under besiktningen upplevs till större delen handla om normalt underhåll och tidstypiska brister, vilket bedöms vara helt i linje med vad man kan förvänta sig.

Källaren är till större delen inredd och som försetts med påbyggda golv och väggkonstruktioner. Då det idag är det mer känt att man bör undvika täta och organiska material mot källarens golv och ytterväggar, är det därför av större prioritet att de drabbade konstruktionerna på sikt ersätts med fuktsäkra alternativ.

Huset har dränerats om i början på 2000 talet, dock finns lokala fuktgenomslag på väggar och golv som talar för att källarens utvändiga fuktskydd och dränering kanske inte fungerar helt tillfredställande, och behöver undersökas och utredas.

Yttertaket bedöms som äldre och är från byggår, och kommer därför att behöva prioriteras.

Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderas det att en avtalad/bokad besiktningsgenomgång görs med undertecknad på telefon eller på plats. Denna genomgång beställs via fastighetsmäklaren.

För att bilda sig en samlad uppfattning av bostaden är det av vikt att hela protokollet läses igenom.

Med Vänliga Hälsningar

Mikael Svensson - Certifierad besiktningstekniker
mikael.svensson@anticimex.se

68973034



Försäkringsbesiktning

Besiktningens graderingar



Inget att notera

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



Mindre brister

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



Risk för skador

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



Fördjupad undersökning rekommenderas

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



Förslag på åtgärder

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



Obesiktigad byggnadsdel

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



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1979	Fönster: Kopplade 2 glas isoler+1 fönster och 3 glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: 2022 gjordes del i vardagsrum samt loft	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan med loft och källare	Värmesystem: Jordvärme med vattenburet system via radiatorer och golvvärmeslingor
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, råspont, underlagspapp, läkt och betongpannor	Grundkonstruktion: Källare med flytande golvkonstruktion med cellplast och parkett. Det finns påbyggda träkonstruktioner på väggar med träpanel samt limmade plastmattor på golv. Väggar är putsade och målade.
Stomme, material: Träregelverk	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Vidbyggt dubbelgarage fullisolerat. Träväggar står på murad sockel på en oisolerad betongplatta på mark.

Övrigt:

68973034



Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastighetsägaren har bott i huset sedan 1978

Samtliga renoveringar/förbättringar är utförda i egen regi/viss hjälp av fackmän om inte annat anges:

2003

Renovering av källaren med bl.a nya ytskikt på golv och väggar.

2008

Byte av golv i delar av källarutrymmena - Utfört av Fransson & Karlsson AB

Dränering runt hela huset utomhus - Utfört av Markspecialisten

2010

Byte av isolerfönster på ovanvåning - Ryds Glas

2014 Ny jordvärmepump

2021-2022

Ombyggnad av övervåning - Utförd av Bjelkenfors Bygg AB

Tidigare kända renoveringar av föregående ägare:

Elinstallationer: Jordfelsbrytare finns installerad, gruppförteckning finns. Ny eldragnig i ombyggnaden 2022 - Utfört av behörig elektriker.

VVS: 2023 gjordes avloppet om med ny 3 kammarbrunn samt filtration. Utfört av Claesson entreprenad.

Ventilation: Ingen förändring.

Sotning: Skorsten borttagen vid ombyggnad 2022- Öppna spisen finns kvar men ej eldningsbar pga borttagen skorsten

Radon: Finns en mätning gjord, dock med okänt resultat.

Kända fel och brister: Ingen uppgift.

Uppgiftsinsamlingen lämnades muntligen av fastighetsägaren vid besiktningstillfället.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Marken lutar mot huset.

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



68973034



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Sockel



Sprickor finns i sockelskiva.

Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador.

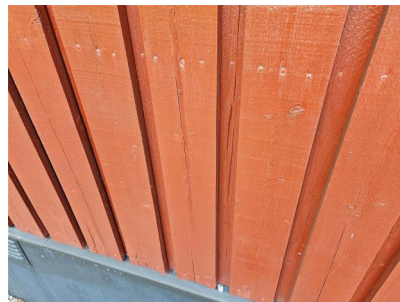


Utvändigt / Fasad



Fasadbeklädnaden har mindre färgsläpp och torrsprickor lokalt.

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



Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

Utvändigt / Fönster



Fönsterkitt har släppt och torrsprickor noterades lokalt.

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

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.



68973034



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Stuprör är bristfälligt anslutet till markledning där regnvatten rinner utanför lokalt.

Stuprör som avslutas intill huset (ovan mark) kan medföra en ökad fuktbelastning på grundmur/sockel som i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.

Vidare noterades att rännor är fulla med skräp och lokala svackor förekommer.

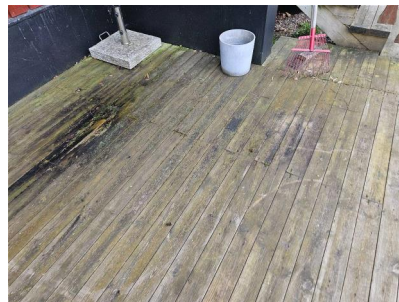


Utvändigt / Altan



Delar av altanens trall är i behov av tvätt/underhåll,

Detta medför en ökad risk för att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga, som i viss del redan skett.



Utvändigt / Tak



Yttertaket besiktigade från anliggande stege och från taksteg.

Yttertaket är äldre.

- Det förekommer mossor på takpannorna
- Det förekommer lösa/ej fastsatta nockpannor
- Det finns ingen nocktätning
- Underlagspappen är spröd.

Yttertaket bedöms ha passerat sin tekniska livslängd då bl.a. takpannor är slitna, underlagspappen har torrsprickor.

Kontakta en takläggare för att renovera yttertaket. I samband med detta bör underliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella följdskador.



68973034



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Vind



Nockvind är ej aktuellt då innertaket följer yttertaket (parallella tak)

Ev förekomst av bakomliggande luftspalt och uppbyggnad av densamma går därför ej att bedöma.

Utvändigt / Vind över garage



Lucka till vindsutrymmet var igensatt vid besiktningstillfället.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när utrymmet gjorts tillgängligt.

Entréplan / Allmänt



Bristfälligt antal tilluftsventiler noteras i bostaden.

För att bl.a ombesörja för god inomhusmiljö, så rekommenderas det att friskluftsventiler installeras i samtliga sov- och vistelserum där detta saknas (ej kök och våtrum) samt så rekommenderas det även frånluftsventilation installeras i våtrum & wc för att förhindra att ett överskott av varmluft tränger upp till underlagstaket, vilket kan leda till kondensutveckling vintertid.

Observera att någon besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget.

Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Kapprum



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Dusch/Toalett



Badrummet har försetts med ny färg på golv och vägg, dock bedöms våtutrymmet som äldre där följande noterades:

- Rör genomföringar finns i golv.
- Golvbrunnen är från byggår
- Klämringsring är något lös i golvbrunnen.
- Fönster placerat i våtzon 1.

Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

För att minska eller undvika risk för skador tills utrymmet renoveras, bör man skydda fönstret och golvet runt rör genomföringar från vattenbegjutning, samt att se till att golvbrunnens klämringsring är ordentligt fastsatt, och hålla golvbrunnen rengjord.



Entréplan / Allrum



Inget att notera.

Entréplan / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänkskåp och under kyl och frys.

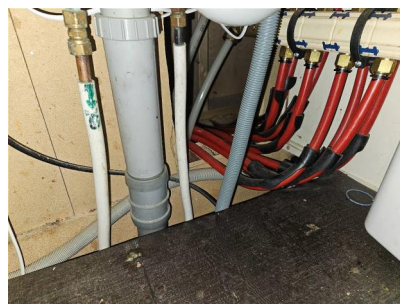
Utan fuktskydd är det svårt att upptäcka läckage från rörledningar. Vatten kan då tränga in i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador.

Vidare noterades att diskmaskinens tömningsslang bör förankras.

Fördelaracentral för golvvärme är placerad i och innanför diskbänkskåp utan vattentät botten eller läckageindikering.

Vid ett eventuellt läckage kan detta medföra en ökad risk för fuktskador i kringliggande konstruktioner.

För att minska risken för skador bör man överväga att komplettera installationen med ett s.k. vattenlarm/läckagevarnare.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

68973034



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Garage invändigt



3-fasuttag i metall finns och det saknas propphuv.

Denna typ av uttag tillverkas inte längre då de anses medföra en stor risk för personskada.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.



Kontroll av konstruktion /fuktmätning:

Vid fuktmätning i väggsyll genom ytskikt uppgavs fuktkvoten till 13%, (vilket är under gränsvärdet för mikrobiell påväxt 17%).

Det låga fuktvärdet talar för att väggsyllarna har försetts med underliggande fuktskydd, vilket medför att grundläggningen bedöms som fuktsäker.

Kondensvatten från värmepumpen leds inte ner till golvbrunnen.

Detta medför ökad fuktbelastning på golv. dock ses risken som mindre då träväggar intill står på upphöjd murad klack.

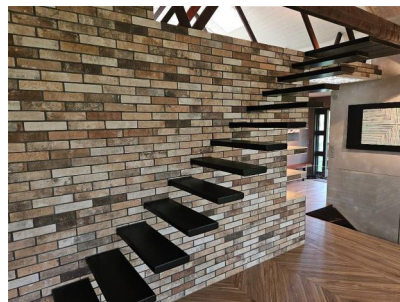
Observera att besiktning av byggnadens värmesystem eller värmepumpen inte har ingått i uppdraget.



Övre plan/Loft / Trappa



Det finns inget fallskydd eller räcke till övervåningen vilket kan leda till personskada.



68973034



Försäkringsbesiktning

Övre plan/Loft / Sovrum



Inget att notera.

Källarplan / Allmänt



Vid kontroll av källaren påbyggda väggkonstruktioner utfördes en håltagning i utreglad vägg mot grundmuren i arbetsrummet mot baksidan. Genom provhålet noterades att väggen byggts med liggande träreglar och panel.

Fuktkvoten i väggsyll som är placerad under befintlig golvnivå uppmättes till över 28%, vilket är över gränsvärdet (17%) för mikrobiell tillväxt. Normal lukt noterades i provhål samt i källaren i övrigt.

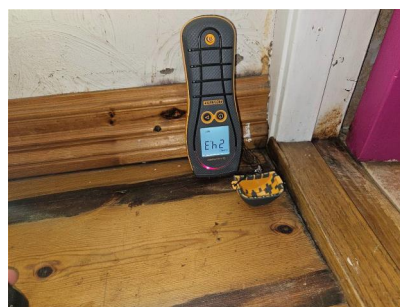
Delar av källaren har försetts med en flytande golvkonstruktion med parkett på cellplast mot betongplattan som är oisolerad.

På parkettgolvet i passagen mot tvättstugan noterades fuktgenomslag på parketten som visar höga fuktkvotvärden (24%) vilket tyder på att dräneringen inte fungerar tillfredställande samt att det finns puts och färgsläpp/mineralutfällningar på väggar i källaren.

Flytande golvkonstruktion och eventuella väggsyllar riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan om fuktskyddet är bristfälligt utfört alternativt saknas. Fuktvandring kan ske från marken genom betongen till organiskt material genom så kallad kapillärsugning och diffusion, vilket kan leda till skador med lukt av mikrobiell karaktär. Om golvkonstruktion och syllar är tryckimpregnerade kan även en kemisk lukt förekomma.

I källare bör man undvika just organiska & täta material mot väggar och golv på grund av riskerna för just naturlig fuktvandring och mikrobiell påväxt.

Kontakta lämplig entreprenör för bedömning/omfattning/orsak av de skador som noterats i källaren samt att kontrollera dräneringens funktion.



Källarplan / Trappa



Det finns inget fallskydd eller räcke i trappan.

68973034



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Arbetsrum



Renoverad golvkonstruktion är mekaniskt ventilerad men fläkten är inte igång eller sönder.

Risk för mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) finns om fuktigheten är hög i konstruktionen och om det finns organiskt material kvar på betongplattan. Detta kan i sin tur leda till att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.

Se till att fläkten lagas och körs enl. rekommendationer av installatören.

Se även "Källarplan - Allmänt"



Källarplan / Gillestuga



Inget att notera.

Källarplan / Passage

Se "Källarplan - Allmänt"

Källarplan / Förråd/Klädkammare

Se "Källarplan - Allmänt"

Källarplan / Hobbyrum



Delar av klinkerplattor har släppt från underlaget vilket uppmärksammades genom "Bom-ljud".

Detta har troligtvis orsakats av brister underarbetet vilket i sig inte bedöms kunna leda till skada men istället innebär en ökad risk för att lösa plattor spricker vid hård belastning.

Källarplan / Teknikrum

Putssläpp på väggar

68973034



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Klädkammare

Se "Källarplan - Allmänt"

Källarplan / Tvättstuga



Golvbrunnen är äldre och inte utbytt vid senaste renovering och har fel klämring.

Detta medför dock en mindre risk då intilliggande konstruktioner är av murad konstruktion.



Källarplan / Dusch/Toalett & Bastu



Utrymmet är i behov av renovering. Plastmattan är limmad på betongplattan och har släppts från underlaget. Det finns även sprickor på plastmattan i duschen under blandaren.

Då allvarliga brister finns i utrymmet vilket kan leda till fuktskador i bakomliggande och intilliggande konstruktioner.

Renovering av utrymmet rekommenderas. Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för renovering.



68973034



Försäkringsbesiktning

Med vänliga hälsningar
Anticimex

mikael Svensson

Mikael Svensson
Namn

Borås
Kontor

2025-04-23
Datum

68973034



Försäkringsbesiktning

Vad man kan förvänta sig av ett hus

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

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

Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

Anlöppta/Anlöpnig	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
Bjälklag	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
Blindbotten	Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.
Boardskivor	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
Dagvattensystem	Ett dagvattensystem med ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör.
Dränering	Dränering ska bestå av dräneringsledning samt ett dränerande material utanför och under grunden. Dräneringen har som funktion att hindra grundvattnet och ytvattnet att komma i kontakt med betongplattan och i förekommande fall även källargrundmuren, se vidare dagvattensystem och källarens utvändiga fuktskydd.
Flytande golv	Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvschivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.
Fuktkvot (FK)	Fuktkvoten beskriver fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% Fk finns det risk för mikrobiell tillväxt.
Fördelningsskåp	Fördelningsskåp för golvvärmslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.
Kryppgrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast krypbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).
Källarens utvändiga fuktskydd	Källarens utvändiga fuktskydd består normalt av tre delar. Dagvattensystem, dränering samt fuktskydd. Fuktskyddet kan vara en värmeisolering med dränerande funktion eller en fuktspärri ett vattentätt material.
Läkt (strö- och bärläkt)	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 värmeisoleringsegenskaper. 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. 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.

68973034



Försäkringsbesiktning

Radon	Osynlig, luktfri radioaktiv gas som bildas då grundämnet radium sönderfaller. Radon kan förekomma i byggnadsmaterial blå lättbetong (blåbetong) eller i marken. Enda sättet att upptäcka radon är att göra en mätning. Blåfärgad lättbetong har använts som byggnadsmaterial från slutet av 1920-talet till slutet av 1970-talet. Radon kan även förekomma i vatten
Råspont	Hyvlade och spontade brädor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.
Syll (syllkonstruktion)	Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.
Taktäckning	Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.
Torpargrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför sockeln/grundmuren är oftast inte krypbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)
Tryckimpregnering	Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.
Uppreglat golv	Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.
Utreglad vägg	Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttervägg.
Yttertakspanel/ underlagstak	Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.



Försäkringsbesiktning

Besiktningens omfattning

Syfte

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

Vem har rätt till besiktningsprotokollet

Besiktningsprotokollet upprättas av Anticimex Försäkringar AB.

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

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

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

Vad besiktningsteknikern gör

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

Upplysningar

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

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

Besiktning

Om inte annat särskilt anges i uppdragsbekräftelsen så besiktigas fastighetens huvudbyggnad och i förekommande fall även garage/- carport. Besiktningsteknikern besiktigar tillgängliga utrymmen som kan nås genom anvisade dörrar, inspektionsluckor och liknande. 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 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 lukterrelaterade 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.

68973034

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

Betalning för försäkringsbesiktning

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

68973034

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 kopplat 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).

68973034