

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Nornan 12	
Fastighetsadress: Vassändagatan 24	
Postnummer: 461 57	Ort: Trollhättan

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2025-04-07	Protokollnummer: 68934653
Temperatur: 8 °C	Väderlek: Sol.
Tekniker: Per-Niklas Zakariasson	
E-post: per-niklas.zakariasson@anticimex.se	
Kontor: Uddevalla	
Närvarande: Fastighetsägare.	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Huset står på en källare, krypgrund och en modernare betongplatta, inga fuktrelaterade brister noterades vilket är positivt.

I första läget rekommenderas att en takläggare kontaktas för lämpliga åtgärder gällande pulpettaken, se vidare i protokollet.

Invändigt är det viktigt med god ventilation då vindsbjälklaget inte är tätt i ett hus byggt 1920-talet.

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

68934653



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: 1923	Fönster: 2 och 3-glas isolerfönster samt fåtal 2-glas kopplade föster.
Ombyggnad/Tillbyggnad: 1963, 2000 och 2010	Ventilation: Självdagsventilation.
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-planshus med en grovkällare.	Värmesystem: Bergvärmepump med vattenburen värme.
Taktyp, takbeläggning: Mansardtak med två anslutande pulpettak, yttre taktäckning ovan mansardtak består av betongpannor, träläkt, underlagsduk och råspont. Pulpettak på baksidan av huset har ytpapp som yttre täckning och pulpettak på framsidan av huset har korrugerad plåt ovan läkt och underlagspapp som taktäckning.	Grundkonstruktion: Under större delen av huset är det en grovkällare med en betonggjutning på mark och grundmur av granitsten och gjuten betong. Under kök är det en kryppgrund med markyta av grus, grundmur av lättbetongblock står på en gjuten sula, syll har underliggande fuktskydd i form av en syllpapp och en tunnare cellplast, blindbotten består av tjärbaserad träfiberskiva under ett isolerat träbjälklag. Även under matplats är det en kryppgrund, i denna del är det ett betongbjälklag. Entréhall står på en betongplatta på mark med underliggande isolering i form av cellplast, det är el-golvvärme i betongplattan.
Stomme, material: Träregelverk	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel.	Garage: Fristående garage

Övrigt:

68934653



Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Upplysningar lämnade via föregående fastighetsägare.

- 1963 byggdes huset till med matplats.
- Dusch/wc renoverades 1999.
- Fasadpanel har byts ut löpande.
- 2000 ny yttre taktäckning ovan matplats, ny korrugerad plåt lades.
- 2000 byggdes huset till med kök, tillbyggnationen utfördes av nuvarande ägare.
- 2000 och 2009 nya fönster sattes in, ett fönster vid matplats och ett i kök är i dåligt skick och behöver bytas som finns att tillgå via nuvarande ägare.
- 2009 installerades bergvärme.
- 2009 lades taket om med nya tegelpannor, träläkt, underlagsduk samt nya plåtarbeten. Takrenoveringen utfördes av Fogelgrens Bygg AB.
- 2010 byggdes huset till med entréhall, tillbyggnationen utfördes av Fogelgrens Bygg AB, betongplattan har underliggande isolering i form av cellplast och det ligger el-golvvärme i plattan.
- Ca 2012 ny ytpapp ovan farstutak.
- 2012 lades taket om ovan garage med nytt plåttak, träläkt och underlagspapp, takrenoveringen utfördes av nuvarande ägare.
- Ca 2014 installerades luft/luftvärmepump i garage.
- 2012 ny dränering och yttre fuktskydd runt hela huset med nya dräneringsrör, oklart om nytt fuktskydd monterades. JASA Entreprenad utförde omdräneringen.
- Större delen av elinstallationen är utbytt i huset. Jordfelsbrytare finns installerad som endast täcker delar av elinstallationen.

Upplysningar lämnades av nuvarande ägare.

- 2021 övertog nuvarande ägare huset.
- 2021 två nya fönster sattes in mot gatan,
- 2022 ny cirkulationspump till värmepumpen.
- 2024 målades fasaden både på huset och garage.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Berg lutar mot huset.

Huset läge intill berg kan medföra en ökad fuktbelastning mot huset, vilket kan orsaka fuktrelaterade brister och skador.

68934653



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Krypgrund

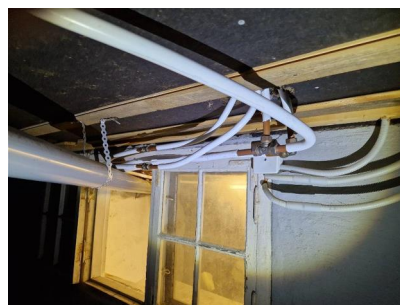
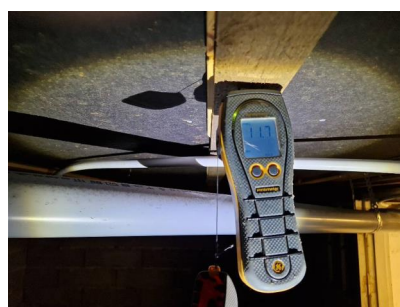


- Vid kontroll av de båda krypgrunderna uppmättes fuktvärden under kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och normal lukt upplevdes.
- Oisolerade tappvattenrör är dragna i utrymmet.

Fuktkvoten uppmättes till 14% i blindbotten, risk för mikrobiell tillväxt föreligger om fuktkvoten överstiger 17%.

Krypgrunder är en riskkonstruktion vilket kan medföra att mikrobiella skador uppkommer. Orsaken till att ett för fuktigt klimat kan uppkomma beror på missgynnsam temperaturskillnad samt det fuktillskott som kommer ifrån mark.

Oisolerade vattenrör medför en risk för frysskador.



68934653



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Sockel



Mindre sprickor finns i sockel.



Utvändigt / Fasad



Inget att notera.

Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

Utvändigt / Fönster



Inget att notera.

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Hängränna och stuprör saknas vid pulpettak mot baksidan.

Avsaknad av hängränna och stuprör medför en ökad fuktbelastning med risk för fuktrelaterade skador.



68934653



Försäkringsbesiktning

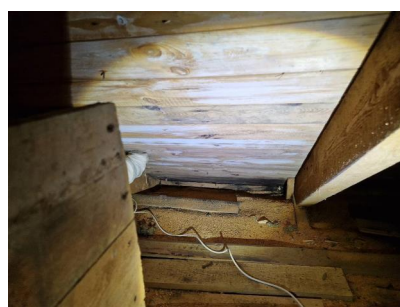
Utvändigt / Vind



Mikrobiell påväxt finns på underlagstaket. Det finns ingen ångspärr i vindsbjälklaget.

Den mikrobiella påväxten indikerar att vinden tillförs fukt inifrån bostaden.

För att komma tillrätta med detta kan fukttillförseln inifrån bostaden behöva minskas. Detta kan göras genom att ventilationen i bostaden förbättras samt att eventuella otätheter i vindsbjälklaget (tak-/väggvinklar, taklucka med mera) tätas.



Utvändigt / Pulpettak



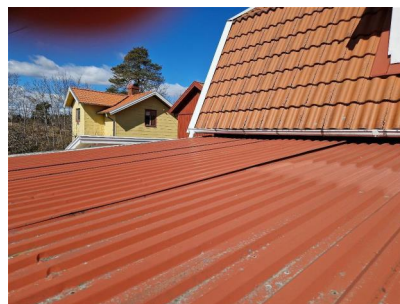
Pulpettak framsida av huset

- Plåttaket är bristfälligt lagt, plåttaket är lokalt nedtryckt.
- Plåtbeslag saknas mellan tak och fasad.
- Det är för låg taklutning när korrugerad plåt används.
- Taket är besiktat från uppställd stege vid takfot.

Pulpettak baksida av huset

- Ytpappen är bristfällig lagd med synliga spik, skarvar är tejpade, plåtbeslag saknas mot fasaden och pappen är ej uppvikt.

Det rekommenderas att en takläggare kontaktas för omfattning och lämplig åtgärd gällande dessa tak.



68934653



Försäkringsbesiktning



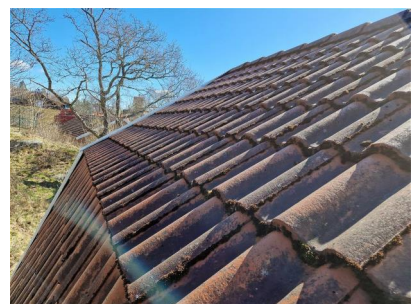
Utvändigt / Mansardtak



- Rötskador finns i vindskivor vid taklyft på baksidan av huset.
- Otätheter mellan kransplåt och takpannor.
- Mosspåväxt på takpannor.
- Fuktfläckar finns på underlagstaket, lokal minde rötskador i underlagstaket. Fuktfläckar och rötskadan bedöms vara äldre och uppkommit innan taket lades om.
- Taket är besiktat från taksteg.

Det rekommenderas att rötskadade vindskivor byte ut via snickare.

Övriga ovannämnda brister medför en risk att vatten tränger in med fuktskador som följd.



68934653



Försäkringsbesiktning



Utvändigt / Altan



Inget att notera.

Hela huset / Ventilation



Tilluftsventil saknas i vardagsrum, våtrumsfläkt saknas på toaletten.

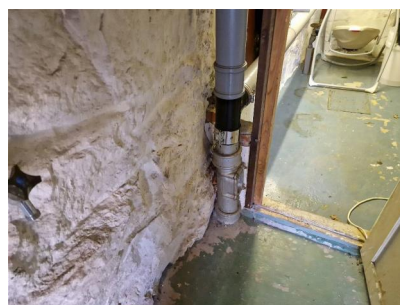
Det rekommenderas att ventilationen förbättras i huset, våtrumsfläktar som går med kontinuerlig fläktdrift rekommenderas samt att en tilluftsventil monteras i vardagsrum. Se även position vind.

Grovkällare / Pannrum



Äldre gjutjärnstam.

Gjutjärn rostar kontinuerligt med risk för läckage och att stammen sätts ur bruk.



68934653

Försäkringsbesiktning

Grovkällare / Förråd



Inget att notera.

Entréplan / Entréhall



Ingen håltagning och fuktmätning har utförts då betongplatta på mark med underliggande isolering inte är en riskkonstruktion.

Entréplan / Hall



Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum



Innertaket bågner något.



Entréplan / Allrum



Inget att notera.

Entréplan / Trappförråd



Inget att notera.

Entréplan / Passage



Inget att notera.

68934653



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Badrum/Wc



- Våtutrymmet har äldre tätskikt.
- Plastmattan sticker ut under klämringen.
- Bristfälligt golvfall då inte hela golvytan lutar mot brunnen.
- Rörgenomföring genom golvytan i form av vattenrör.

Brister enligt ovan medför en ökad risk för läckage och fuktskador.

Fuktindikering utfördes i utrymmet utan anmärkning.



Entréplan / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänksskåp.

Fuktskydd rekommenderas i diskbänksskåp för att lättare kunna upptäcka ett eventuellt läckage och undvika skador.

Fuktindikering utfördes i utrymmet utan anmärkning.

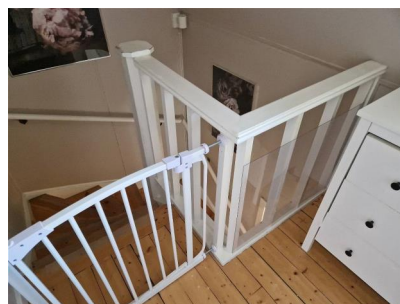
Funktionskontroll av eluttag utfördes i utrymmet utan anmärkning.

Entréplan / Trappa



Stora utrymmen mellan spjälor, nuvarande ägare har satt plastskiva.

Skyddsräcken som inte är utförda enligt gällande regelverk medför en risk för personskada.



Övre plan / Hall



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

Övre plan / Sovrum 1



Inget att notera.

Övre plan / Toalett



Inget att notera.

Fuktindikering utfördes i utrymmet utan anmärkning.



Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.

Övre plan / Sidoutrymmen



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Garage

Byggnadsår: Okänt	Fönster: 2-glas kopplade fönster.
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdraagsventilation.
Hustyp, antal våningar: Garage i suterräng, 1-plan	Värmesystem: Luft/luftvärmepump.
Taktyp, takbeläggning: Pulpettak, yttre taktäckning består av plåt ovan, läkt, underlagspapp och råpont.	Grundkonstruktion: Garage står på en betongplatta, stomme av betongsten, på insidan grundmuren är det en utreglad väggkonstruktion som består av gips, träfiberskiva, mineralull och träreglar.
Stomme, material: Betongsten.	Terrängförhållanden:
Fasad: Stående träpanel.	Garage:

Övrigt:

68934653



Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

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

Utvändigt / Markförhållanden



Garaget är placerat nära berg som lutar mot byggnaden.

Detta innebär en ökad fuktbelastning med risk fuktrelaterade skador invändigt.

Utvändigt / Sockel



Inget att notera.

Utvändigt / Fasad



Inget att notera.

Utvändigt / Grundmur på mot berget.



Baksidan av garaget är inte besiktningsbart då det är trångt mellan berg och stomme.

Utvändigt / Dörr och garageport



Inget att notera.

Utvändigt / Fönster



Inget att notera.

68934653



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Skräp i hängränna.

Detta kan medföra en ökad fuktbelastning med risk för invändiga skador.



Utvändigt / Tak



Takkonstruktionen ligger inte an mot grundmuren då sista takstolen saknas.

Detta medför en risk att takkonstruktionen sätter sig. För lämplig åtgärd rekommenderas att en fackman kontaktas.



Garage invändigt / Allmänt



Vid kontroll av utreglad väggkonstruktion på insidan av grundmur uppmättes fuktkvoten till 19-20% i väggregel och mikrobiell lukt upplevdes, risk för mikrobiell tillväxt föreligger om fuktkvoten överstiger 17%.

För orsak, omfattning och lämpliga åtgärder rekommenderas att en vidare undersökning utförs.



68934653



Försäkringsbesiktning

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Per-Niklas Zakariasson
Namn

Uddevalla
Kontor

2025-04-09
Datum

68934653



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 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 form av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringsegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.
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 (förstytad) 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.

68934653



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.

68934653



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 uppdragsbekaftelsen så besiktigas fastighetens huvudbyggnad och i förekommande fall även garage/- carport. Besiktningsteknikern besiktigar tillgängliga utrymmen som kan nås genom anvisade dörrar, inspektionsluckor och liknande. 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 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 väggsyllarna.

68934653

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.

68934653

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).

68934653