

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Myskoxen 10	
Fastighetsadress: Övre Kammarbergsvägen 9	
Postnummer: 511 57	Ort: Kinna

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2025-05-28	Protokollnummer: 69015251
Temperatur: 12 °C	Väderlek: Halvklart
Tekniker: Andreas Olla	
E-post: andreas.olla@anticimex.se	
Kontor: Borås	
Närvarande: Fastighetsägare	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Detta lite ovanliga och välvårdade LB-hus är byggt 2007. Huset bedöms vara välbyggt och påkostat med modern teknik och i mycket bra skick. Det som gör att husets ses som lite ovanligt och skiljer sig från andra villor, byggda vid samma tid, är att det finns en källardel under delar av huset. Sett till att merparten av källaren har försetts med vattenburen golvvärme, att ytskiktet består av puts och klinker samt att det finns mekanisk ventilation även i garaget, ses detta som en ovanligt välbyggd källardel.

De brister som noterades upplevs till större delen som mindre brister, normalt underhåll och vanligt förekommande avsteg från då gällande branschregler/monteringsanvisningar, vilket brukar vara vanligt förkommande och får ses vara i linje med vad man kan förvänta sig av ett hus som börjar närma sig 20 år.

Om jag själv hade köpt huset hade jag prioriterat att åtgärda de brister som noterades på taket för att säkra takets livslängd och undvika framtida läckage.

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. Kom ihåg att det viktiga är inte vilken färg det är på symbolerna, då texten och innehållet i protokollen är det som är relevant och avgörande. Köpare som inte deltagit vid besiktningen rekommenderas boka en besiktningsgenomgång genom aktuell mäklare. Har du som spekulant frågor kring huset, så skicka gärna ett mail med adress och kontaktuppgifter så återkommer jag när möjlighet ges.

Andreas Olla, Certifierad Besiktningstekniker
Anticimex Borås
andreas.olla@anticimex.se

69015251



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.



Obesiktig 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: 2007	Fönster: 3- glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Mekanisk frånluft (F)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan med källare under delar av huset	Värmesystem: Bergvärmepump med vattenburen golvvärme samt elgolvvärme i uterummet, samt en luft/luftvärmepump som används som AC
Taktyp, takbeläggning: Valmat tak, betongpannor med underlagtak av oljehärdade masonitskivor och läkt	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark och källare med underliggande isolering av cellplast och vattenburen golvvärme. Källardelen har grundmurar och väggar och lättklinkerblock där ytskikt består av målad puts och klinkers.
Stomme, material: Träregelstomme med gjutet betongbjäklag ovan källardelen	Terrängförhållanden: Anlagd trädgårdstomt i sluttning med berg i dagen.
Fasad: Puts (på cementfiber skiva med luftspalt bakom skivan)	Garage: Dubbelgarage finns i huset

Övrigt:

69015251



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

2006-2007: Uppfördes huset av nuvarande fastighetsägare.

- Anläggning av grund och markarbeten utfördes Claessons entreprenad.
- Stomme för entréplan levererades av LB-hus och monterades av Byggman.
- Murning av grundmurar utfördes av Gullbergs entreprenad.
- Elanläggningen utfördes av Sparsörs el
- Gjutning och VVS utfördes av fackmän.
- Badrummet och tvättstugans utfördes av Borås Kakel och Golvvärme. Kvalitetsdokument finns utan avvikelser.
- Dokumentation ritningar osv finns att tillgå.

2008: Byggdes husets altaner. Arbetet utfördes av Franssons och Karlson.

2015: Byggdes uterummet ut vid plats för tidigare uteplats under taket. En nu grundläggning av platta på mark med underliggande isolering uppfördes som försågs med el-golvvärme. Vattenburen golvvärme finns kvar i den ursprungliga delen av betongplattan. Arbetet utfördes av Fransson och Karlsson.

2016: Ersattes tidigare frånluftvärmepump mot en ny bergvärmepump. Arbetet utfördes av Alvatek Svedbergs. I samband med detta installerades ett nytt frånluftsaggregat. Samma år installerades fiber.

2018: Monterades luft/luftvärmepumpen i allrummet som används som AC. Arbetet utfördes Huskomfort Värmepumpar Sverige AB

2019: Byttes tvättmaskin och torktumlare.

2020: Tvättades och målades husets takpannor och i samband med detta installerades solceller. Taket tvättades och målades av Tareno och solcellerna monterades av Solkraft i Mölndal.

Samma år installerades en laddbox i garaget av Elcenter i Borås:

2023: Installerades en skjutdörr mellan allrum och vardagsrum för att AC ska kunna kyla sovrummet mer effektivt.

El: Elanläggningen har försetts med ett överspänningsskydd (åskskydd). Jordfelsbrytare finns. Annars inga större förändringar.

VA: Kommunalt vatten och avlopp utan förändringar

Ventilation: I samband med ersättning av tidigare frånluftvärmepump monterades ett mekaniskt frånluftsaggregat på det befintliga kanalsystemet. Garaget har försetts med egen frånluftsfläkt.

Eldstad: Det finns en braskamin i vardagsrummet. Sotning har utförts regelbundet. Senaste brandskyddskontrollen utfördes 2025 utan anmärkningar.

Radon: Ingen info.

Kända fel och brister:

- Fastighetsägaren känner inte till några fel och brister.

Uppgiftsinsamlingen lämnade muntligen av fastighetsägaren vid besiktningstillfället.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Huset är anlagt i en sluttning där vissa delar av marken/berget lutar mot huset samt att det finns växter/buskar intill grunden till höger om entrédörren.

Detta innebär en ökad fuktbelastning mot grunden vilket i sin tur kan orsaka fuktskador i huset. Växternas rötter kan också skada källarens utvändiga fuktskydd och sätta dräneringsledningen ur funktion.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.



69015251



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Sockel



Kondens vatten från luft/luftvärmepumpens utedel leds inte bort från grunden.

Även om detta kan medför att intilliggande mark fuktas upp lokalt bedöms detta inte kunna leda till kritiska skador då intilliggande grundläggning består av platta på mark med underliggande isolering i kombination med att värmepumpen endast används som AC.

Vidare noterades att puts på sockeln runt garageporten är i behov av underhåll samt att tilluftkanal i sockeln för braskaminen bör försetts med en nät/gallerbeklädd ventil för att undvika att djur och gnagare tar sig in via röret.



Utvändigt / Altaner



Altanernas trall är visst behov av tvätt/underhåll samt att räcket vid östra altanen är i behov av målning/underhåll.

Utvändigt / Fasad



Det finns mindre frostsador i putsen intill dörrsmygar vid altanerna som är vidbyggda mot fasaden.

Altanernas placering medför en ökad fuktbelastning för intilliggande fasad, vilket i sig bedöms vara orsak till de noterade frostsadorna.

Även om detta inte bedöms kunna leda till kritiska följdskador sett till typen av fasadsystem bör skadorna lagas för att undvika att de ökar i omfattning.



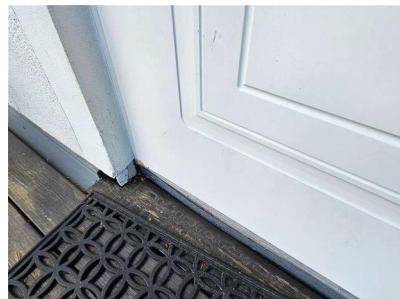
Utvändigt / Dörrar



Dörr till tvättstugan saknar tröskebleck samt att dörrbladet i sig är formförändrat i underkant. Vidare noterades att altandörren ut mot gatan i behov av målning/underhåll.

Detta ökar risken för att få fuktrelaterade skador på grund av sämre vattenavvisande förmåga, vilket till viss del redan skett i mindre omfattning vid dörrbladet.

För att öka livslängden på dörrarna rekommenderas målning och underhåll samt komplettering av tröskebleck.



69015251

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fönster



Inget att notera.

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Inget att notera.

Utvändigt / Tak/Vind



Yttertakets besiktigade från marken, anliggande steg från fram och baksida samt taksteg.

Underlagstaket består av träfiberskivor utan yttre täckning av papp, skorstensgenomföringens plåtarbete är utformat på ett sätt som försvårar vattenavrinning framåt och vatten risker svämma över i bakkant, valm/nocktätningen på södra och västra delar av taket har släppt och är otät, vissa pannor är skadade eller ligger inte i sitt rätta läge.

Från vinden noterades lokal och ej kritiska fuktfläckar på underlagstaket i samma området som där valm/nocktätning är otät och intill skorsten. Vid övriga delar av vinden noterades inga brister.

Avsaknaden av yttre täckning i papp i kombination med de noterades bristerna medför att taktäckningen inte håller tätt, vilket i sig kan leda till läckage och fuktrelaterade skador på takkonstruktionen.

För att säkra takets livslängd och minska risken för läckage bör man överväga att montera ny nocktätning där tidigare är otät och skadad samt se skorstens takgenomföring.

Vidare noterades att stolpe för taket vid entrén är i behov av målning/underhåll.



Entréplan / Entréhall



Fördelaracentral för golvvärme är placerad i vägg 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



69015251



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Kök



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.



Diskbänkskåpets fuktskydd har inget uppvikt vilket kan försvåra upptäckten av eventuella smyggläckage.

Förslagsvis kan fuktskyddet bytas ut eller tätas med mjukfog.



Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Entréplan / Uterum (isolerat och permanent uppvärmt)



Inget att notera.

Entréplan / Allrum



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 2



Inget att notera.

69015251



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Badrum med dusch



Brunnsmanschetten sticker ut under klämringen. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Detta medför en viss risk för att golvbrunnanslutningen inte håller tätt, vilket i sig kan leda till fuktrelaterade skador.

Även om risken för skador bedöms som ringa bör man se till att vattenlåset rengörs regelbundet för att undvika eventuella stopp.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Bastu



Inget att notera.

Entréplan / Tvättstuga



Golvbrunnen vid plats för tidigare värmepump saknar brunnsmanschett och klämring samt att det finns flera rörgenomföringar i golv i samma område. Vid fuktindikering noterats inga avvikelser.

Detta medför en ökad risk för att tätskikten och golvbrunnanslutningen inte håller tätt vid eventuella läckage eller om golvet vattenbegjuts.

För att minska risken för skador bör man se till att golvbrunnarnas vattenlås rengörs regelbundet.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Badrum med badkar



Inget att notera.

69015251



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Sovrum 3



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 4



Inget att notera.

Källarplan / Nedre hall



Inget att notera.

Källarplan / Förråd



Inget att notera.

Källarplan / Groventré/teknikrum



Det finns ingen golvbrunn i anslutning till utrymmets installationer varpå spillvattenrör från säkerhetsventilerna avslutas direkt på golvet.

Sett till att mellanväggen mot garaget byggts med skrivmaterial och regler finns risk för fuktskador vid eventuella läckage eller om golvet vattenbegjuts i större omfattning.

För att minska risken för skador bör man överväga att placera kärl under samtliga spillvattenrör.



69015251



Försäkringsbesiktning

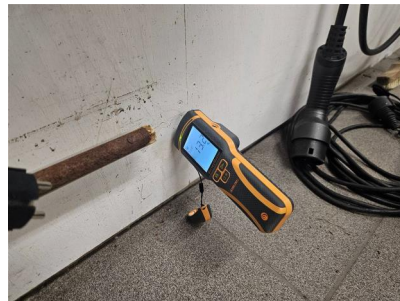
Källarplan / Garage



Vid grundmuren mot gatan har del av väggen klätts med plywoodskivor var syfte är att för att lättare kunna förankra krokar och utrusning på väggen. Vid fuktmätning i skivan nederkant uppgavs fuktkvoten till 13,4%, vilket är under gränsvärdet för mikrobiell tillväxt.

Även om detta inte anses kunna leda till kritiska följdskador kan avvikande lukt skulle kunna spridas i utrymmet genom att skivorna utsätt för naturlig fuktvandring.

Skulle avvikande lukt eller missfärgningar på skivorna uppstå bör de tas bort.



Källarplan / Klädkammare



Inget att notera.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Andreas Olla
Namn

Borås
Kontor

2025-06-03
Datum

69015251



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 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 fuktspärri 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 (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.

69015251



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.

69015251



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.

69015251

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.

69015251

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).

69015251

