

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Kärnan 12	
Fastighetsadress: Brunnsgatan 10	
Postnummer: 313 30	Ort: Oskarström

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2024-12-02	Protokollnummer: 68695534
Temperatur: 4 °C	Väderlek: Mulet, duggregn
Tekniker: Bengt Olsson	
E-post: bengt.olsson@anticimex.se	
Kontor: Halmstad	
Närvarande: Fastighetsägaren	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

En 1-plansvilla från 1969 som har ett omfattande renoveringsbehov.

Som köpare är det viktigt att ta del av hela besiktningsprotokollet samt att säkerställa att man förstått innebörden av det som står. Genomgång av protokollet kan göras med Anticimex. Som slutgiltig köpare är det kostnadsfritt att göra detta per telefon.

Bengt Olsson, Anticimex, 0709-150173

68695534



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.



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: 1969	Fönster: 3-glas isolerfönster samt 2-glas kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: 2023	Ventilation: Självdraagsventilation
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan	Värmesystem: Luft-/vattenvärmepump med ett vattenburet radiatorsystem samt en öppen spis med insats
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, betongpannor med ett underlagstak av råspont och papp	Grundkonstruktion: Källare med källarytterväggar av betonghålstén
Stomme, material: Trä i ytter- och innerväggar Bjälklag ovan källare av trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Kalksandsten (Mexitegel) och träpanel	Garage: Vidbyggt garage grundlagt med betongplatta på mark och med en stomme av trä i väggar och tak. Låglutande tak med taktäckning av papp

Övrigt:

68695534



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastigheten förvärvades 2018. Innan dess ägdes huset av fastighetsägens föräldrar.

2016 renoverades entréplanets badrum med nya ytskikt av våtrumsmatta på golv och väggar. Arbetet gjordes av fackman. Något kvalitetsdokument från våtrumsrenoveringen kunde inte visas upp på besiktningdagen. Skälet till renoveringen var att en vattenskada inträffat i utrymmet och denna skada orsakade även en skada i den underliggande gillestugan. Ytskikt på golv och väggar i gillestugan ersattes därför av nya material.

2018 installerades luft-/vattenvärmepumpen. Denna är inte helt korrekt installerad då det inte går ut värme i alla radiatorer.

2018 lades garagets tak om med ny papp på grund av läckage. Delar av råsponen byttes då ut mot ny och några taksparrar som var rötskadade förstärktes.

2021 installerades en insats samt ett insatsrör i den öppna spisen. Installationen är provtryckt och godkänd av sotare.

2021 byttes entréplanets fönster ut mot nya 3-glas isolerfönster, förutom i vardagsrummet.

2022 byttes avloppsledningen ut från huset och ut till kommunens anslutningspunkt i gatan. Skälet till detta var att man vid filmning av ledningen upptäckte en skada som gjorde att avloppsledningen inte "svalde" vattnet.

2023 byggdes en altan samt ett altanadäck mot söder men altanen är inte färdigställd. Papptaket läcker och taket är därför skadat. Takets lutning är dessutom för låg vilket gör att altantaket behöver byggas om.

2023 renoverades entréplanet med nya gipsskivor på väggarna, nya innerdörrar samt ett nytt innertak i hallen samt köket. Även köket renoverades 2023.

Det låglutande taket ovanför före detta pannrummet är i mycket dåligt skick och taket läcker sedan många år tillbaka.

Källarväggarnas utvändiga fuktskydd är sedan byggåret.

Takets betongpannor är sedan tiden då huset byggdes.

Husets elsystem är sedan tiden då huset byggdes. Det finns ingen jordfelsbrytare installerad.

Duschplatsen samt bastun i husets källare har inte använts under de senaste tio åren.

Ovanstående upplysningar lämnades av fastighetsägaren.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Kondensvatten från luftvärmepumpens utedel leds inte bort från grundmuren.

Detta kan medföra en ökad fuktbelastning på grundmuren/källarväggen med fuktelaterade skador som möjlig följd.



68695534



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Entrétrappa



Sprickor/skador finns i entrétrappan vid gaveln mot väster.



Utvändigt / Sockel



Inget att notera.

Utvändigt / Fasad



Lokala rötskador finns i fasadpanelens vid gavelspetsen mot väster och då framför allt i anslutning till den utvändiga vindsluckan.



Kring ett av sovrummets fönster och altandörr saknas fasadpanel och dörr- samt fönsterfoder.

Avsaknad av fasadpanel samt dörr- och fönsterfoder medför ökad risk för att vatten tränger in i väggkonstruktionen med fuktskador i intilliggande material som följd.



68695534

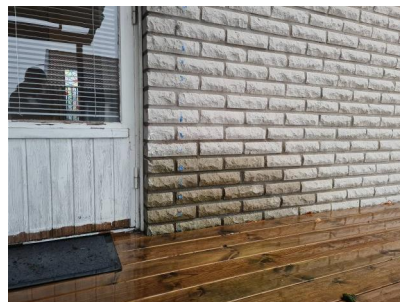


Försäkringsbesiktning



Bakfall finns i hängrännorna och hängrännan mot söder saknar gavelbeslag. Hängrännorna är fyllda med vatten/mossa. Vatten droppar ner på altandäcket samt på ett ställe vid husets sida mot norr vilket gör att fasadstenen blivit blöt.

Detta innebär ökad risk för inträngning av fukt i väggen med fuktskador och mikrobiell påväxt i bakomliggande material som följd.



En spricka finns i gavelfasadens övre del mot väster.

Detta innebär ökad risk för inträngning av fukt i väggen med fuktskador och mikrobiell påväxt i bakomliggande material som följd.



Utvändigt / Fönster



Kitt- och färgsläpp finns från husets 2-glas kopplade fönster. Rötskador finns i källarfönster mot norr.



Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

68695534



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Bakfall finns i hängrännorna.
Se även rubrik "Utvändigt / Fasad".



Utvändigt / Tak

Taket har av säkerhetsskäl endast besiktigats från marken, stegen rest mot takfoten, det låglutande garagetaket samt från den fasta takstegen.



Yttertaket är från 1969. Sprickor noterades i underlagspappen.

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



Mossa växer på taket, framför allt på takets sida mot norr. Detta gör det svårt att upptäcka eventuella trasiga/skadade takpannor. Mossan binder också fukt, vilket ökar risken för frostsprängningar av takpannorna.

Spruckna/trasiga/frostsprängda takpannor medför ökad risk för inträngning av regnvatten med fuktnrelaterade skador i underliggande material som följd.



68695534



Försäkringsbesiktning



Det låglutande taket ovanför före detta pannrum är i mycket dåligt skick. De även under rubrik "Källarplan / Före detta pannrum".



Färgsläpp finns från vindskivor.



Utvändigt / Vind

Vindsutrymmet nås från hallen via en invändig lucka i taket.



68695534



Försäkringsbesiktning



Lokala missfärgningar av mikrobiell påväxt finns på underlagstaket.

Detta kan vara ett tecken på att vinden tillförs fukt inifrån bostaden. För att komma tillrätta med detta kan fukttillförseln inifrån bostaden behöva minskas. Det kan göras genom att ventilationen i bostaden förbättras samt att eventuella otätheter i vindsbjälklaget (tak-/väggvinklar, taklucka med mera) tätas. Läs Anticimex faktablad om ouppvärmda vindsutrymmen för tips och råd.

Kontroll av konstruktion:

Fuktkvoten mättes stickprovsvis i underlagstaket till 19-22%.

Det finns risk för mikrobiell tillväxt om den relativa fuktigheten (RF) i luften är över 75%, vilket i gran- och furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på ca 17%. Vid en långvarig fuktkvot på >28% finns risk för rötskador.



Utvändigt / Garage



Bristfällig anslutning mellan garagetakets plåtbeslag och fasaden vid gaveln mot väster. Plåten sitter löst.

Detta innebär ökad risk för inträngning av fukt i väggen med fuktskador och mikrobiell påväxt i bakomliggande material som följd.



Plåtbeslag saknas mellan tak och fasadpanel vid garagets sida mot norr.

Detta innebär ökad risk för inträngning av vatten i väggen med fuktskador och mikrobiell påväxt i underliggande material.



68695534



Försäkringsbesiktning



Garagedörren mot söder saknar tröskelplåt.

Då tröskelplåt saknas medför detta ökad risk för inträngning av vatten med fuktskador i intilliggande material som följd.



En del av taksparrarna är rötskadade.

Se även under rubrik "Insamling av upplysningar och handlingar".



Garageporten är rötskadad.

Utvändigt / Altan/altandäck



Altantaketets papp är inte fackmässigt monterad. Delar av pappen har blåst sönder och råsponten är fuktskadad. Taklutningen är bristfällig.



Hela huset / Allmänt



Vid kontroll av skyddsjord i vägguttag i kök och våtutrymmen noterades inga avvikelser.

68695534



Försäkringsbesiktning



Gruppförteckningar över de båda elcentralerna är ofullständiga.

"Gruppförteckning" är en lista som ska vara placerad vid elcentralen. Den visar vilka säkringar som är anslutna till vilka armaturer, vägguttag och apparater. Den är också till för att underlätta vid felsökning och elarbeten.

Kontakta en elektriker för att upprätta gruppförteckningar som placeras i närheten av elcentralerna.



Tilluftsventiler finns i form av spaltventiler i fönster. Dessa är avsedda för hus med en mekaniskt ventilationssystem.

Vi rekommenderar att du kontaktar en ventilationsentreprenör för undersöka och säkerställa ventilationssystemets funktion.

Se även under rubrik "Utvändigt / Vind".

Entréplan / Entré



Inget att notera.

Entréplan / Hall



Inget att notera.

Entréplan / Dusch/wc



Rör genomföringar (till radiatoren) finns i golvet.

Detta avviker från nu gällande branschregler. 2005 kom nya regler som säger "På golv i våtrum får inga andra rör genomföringar finnas än golvbrunn och avlopp".

Rör genomföringar i golvet medför en ökad risk för att vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner och orsakar fuktskador.

Vid fuktindikering i utrymmet kunde inga förhöjda indikationer påvisas.

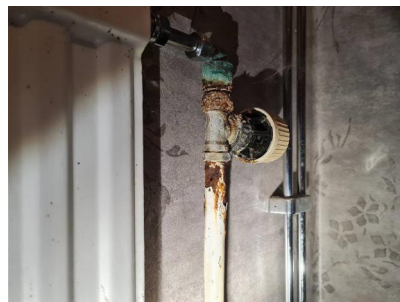


Försäkringsbesiktning



Röret till radiatören är rostigt.

Det rekommenderas att kontakt tas med fackman inom VVS för bedömning av lämplig åtgärd.

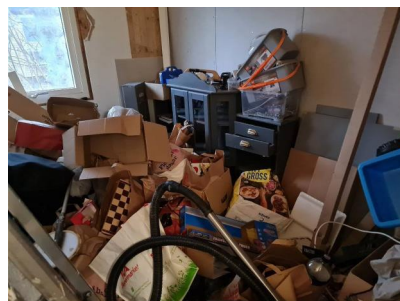


Entréplan / Sovrum 1 mot nordost



Renovering av utrymmet pågår.
Utrymmet är fyllt med saker.

Det rekommenderas att rummet besiktigas då det tömts på sitt innehåll.



Entréplan / Sovrum 2 mot sydost



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 3 mot söder



Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Entréplan / Kök/matplats



Vid fuktindikering mot golvytan framför diskbänksskåp, diskmaskin samt kyl och frys kunde inga förhöjda indikationer påvisas.

68695534



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Groventré mot väster (fd. tvättstuga)



I utrymmet finns en golvbrunn som är tom på vatten. (Risk för lukt av avlopp).

Källarplan / Allmänt



I flera av källarens utrymmen finns invändigt påreglade väggar samt ytskikt på golv av laminat.

Kontroll av konstruktion:

I gillestugans yttrevägg mot norr demonterades golvlisen och ett hål gjordes i den bakomliggande träpanelen.

Under den invändigt påreglade väggens syll ligger en ingjuten syll med sin ovansida i nivå med betongplattan.

Vid luktundersökning i provhålet kunde en avvikande, mikrobiell lukt kännas.

Fuktkvoten i syllen mättes till 28%.

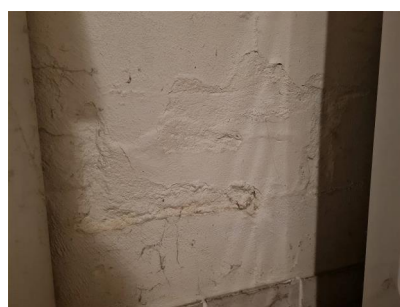
Det finns risk för mikrobiell tillväxt om den relativa fuktigheten (RF) i luften är över 75%, vilket i gran- och furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på ca 17%. Vid en långvarig fuktkvot på >28% finns risk för rötskador.

Det rekommenderas att en fördjupad undersökning görs för att bedöma orsaken till och omfattningen av den avvikande lukten samt den förhöjda fuktkvoten. Det är viktigt att tänka på att denna rekommendation om fördjupad undersökning gäller hela källarplanet.



Fuktgenomslag finns i tvättstugans väggar, vilket yttrar sig i form av puts- och färgsläpp.

Fuktgenomslagen invändigt på källarväggarna indikerar på att källarens utvändiga fuktskydd ej längre fungerar tillfredsställande. För att åtgärda detta måste källarens utvändiga fuktskydd åtgärdas. Se även bifogat faktablad om källare för tips och råd.



Källarplan / Gillestuga



Inget övrigt att notera

68695534



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Före detta pannrum



Taket har kollapsat och vatten droppar ner på golvet.

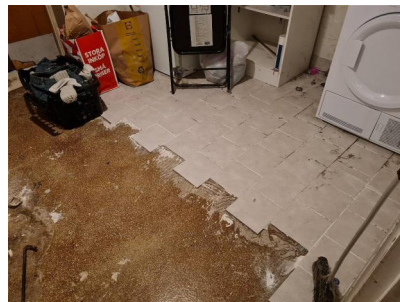
För att ta reda på skadans omfattning rekommenderas att en fördjupad undersökning görs.



Källarplan / Pannrum/tvättstuga



Utrymmet är under renovering men är inte färdigställt.



Källarplan / Hobbyrum



Utrymmet är fyllt med saker och kunde därför inte besiktigas.

Det rekommenderas att utrymmet besiktigas då det tömts på sitt innehåll.



Källarplan / Hall



Inget övrigt att notera.

68695534



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Förråd intill garage



Inget övrigt att notera.

Källarplan / Matkällare



Inget övrigt att notera.

Källarplan / Passage



Inget övrigt att notera.

Källarplan / Förråd mot nordväst



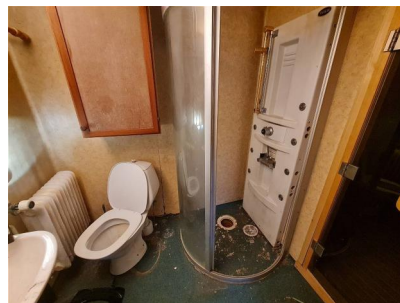
Inget övrigt att notera.

Källarplan / Dusch/wc



Våtutrymmet har ett äldre tätskikt av en våtrumsmatta på golv och väggar. Den elektriska fläkten har tagits bort och wc-stolen sitter löst.

Utrymmet har passerat tiden för sin tekniska livslängd. Renovering av utrymmet rekommenderas. Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för en renovering. I samband med renoveringen bör omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följdskador.



Källarplan / Bastu



Inget övrigt att notera.

68695534



Försäkringsbesiktning

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Bengt Olsson
Besiktningsteknikers underskrift

Bengt Olsson
Namnförtydligande

Halmstad
Kontor

2024-12-03
Datum

68695534



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 källaryttersvägg 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 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 yttersväggar 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.

68695534



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.

68695534



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.

68695534

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.

68695534

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).

68695534

