

Besiktningsprotokoll

Försäkringsbesiktning för Anticimex Säljarförsäkrat



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Yngsjö 12:180	
Fastighetsägare:	
Fastighetsadress: Svampvägen 18a	
Postnummer: 296 38	Ort: Åhus

Uppdragsgivare

Namn: Pierre Cay Anders Blom	
Adress: Svampvägen 18 A	
Postnummer: 29638	Ort: Åhus

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2023-05-08	Protokollnummer: 67577833
Temperatur: 7 °C	Väderlek: Sol
Tekniker: Arian Nareman	
E-post: arian.nareman@Anticimex.se	
Kontor: Kristianstad	
Närvarande: Fastighetsägaren Matilda Andersson, Mårtensson Mäklare	

Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

På Svampvägen 18a i Åhus ligger detta trevliga havsnära suterränghus byggt 1991.

Nuvarande fastighetsägare har utfört en del renoveringar och förbättringar i huset genom åren. Man har bland annat tvättat takpannorna och kontrollerat skicket, delvis renoverat badrummet på övre plan samt installerat en ny luft/vattenvärmepump. Utöver detta har löpande underhållsarbete utförts av husets ytskikt.

Alla hus kräver kontinuerligt underhåll då alla byggnadsdelar utsätts för slitage samt att de flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador. De noteringar man som ny fastighetsägare främst bör känna till är framförallt noteringarna för husets våtutrymmen, då dessa är äldre. Huset har ett modernare ventilationssystem av typen FTX (från- och tilluft med återvinning), vilket är ett bra system, viktigt är dock att man regelbundet kontrollerar och servar det för att behålla en god funktion. I övrigt bedöms bostaden vara i det skick man kan förvänta sig i förhållande till husets ålder samt till det underhåll som utförts.

Mer om de noteringarna som gjordes vid besiktningstillfället finns att läsa vidare i protokollet.

Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet, samt att säkerställa att man förstått innebörden av det som står skrivet. Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderar jag att en besiktningsgenomgång görs. Har ni frågor om protokollet är ni välkomna att kontakta Anticimex kundservice på telefonnummer: 044-790 64 40 och boka in en tid så ringer jag upp. Vid enklare frågor får ni gärna skicka till min mail arian.nareman@anticimex.se

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: 1991	Fönster: 3- glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning (FTX)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan med loft i souterräng	Värmesystem: Luft/vattenvärmepump med vattenburna radiatorer samt golvvärme
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, med råspont, underlagspapp, läkt och betongpannor	Grundkonstruktion: Souterräng med grundmur av lättklinkerblock/leca samt träbjälklag
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Träpanel och puts	Garage: -

Övrigt:

Jordfelsbrytare finns installerad i huset.

Eldstaden är sotad och godkänd.

Observera att utrymmet mellan innertak och yttertak inte har gått att besiktiga eftersom att detta är ett parallelltak. Observera även att den utvändiga duschplatsen inte omfattas av besiktningen.

67577833

Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastighetsägaren har ägt fastigheten sedan 2010 och lämnade följande uppgifter om huset:

- 2010: Byggs trädäcket ut mot väst, inklusive räcke. Detta utfördes genom eget arbete.
- Målades hela huset om. Detta utfördes genom eget arbete.
- 2019: Renoverades väggarnas ytskikt i badrummet på övre plan. Befintliga/gamla kakelplattor revs ut och nytt vätskebaserat tätskikt samt nya kakelplattor applicerades. Golvet är dock befintligt och ej renoverat. Ny dusch, badkar, WC och vask monterades. Detta tillsammans med VVS-arbeten utfördes genom eget arbete samt av fackman i egen regi. Elarbetena utfördes av Elinstallationer i Åhus. Vårumsintyg finns inte.
- Byttes fönstret ut i badrummet. Detta utfördes av Mogors Bygg.
- Byttes luft/vattenvärmepumpen ut. I samband med detta installerades ett nytt avkalkningsfilter. Detta utfördes av Vä Kylservice.
- Monterades ny WC stol och vask i badrummet på entré/källarplan. Detta utfördes av Rörfirman i Kristianstad.
- Installerades en Paxfläkt i badrummet på éntre/källarplan. Detta utfördes av Elinstallationer i Åhus.
- 2020: Byggs ett trädeck mot norr. I samband med detta monterades altandörrar. Detta utfördes av Mogors Bygg.
- Kontrollerades betongpannorna på huset samt att dessa tvättades. Några enstaka pannor mot söder byttes ut. Detta utfördes av Avloppsjouren.

Utöver detta har löpande underhållsarbete utförts av husets ytskikt.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Marken mot nordöst lutar bitvis mot huset.

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



Utvändigt / Sockel



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fasad



- Vindskivor mot öst är i behov av målning/underhåll samt att vindskiva mot väst är rötskadad.

Rekommenderas att vindskivorna målas/underhålls för att förlänga livslängden samt för att undvika framtida rötskador. Rekommenderas även att rötskadade delar byts ut.



- Delar av fasaden mot sydöst är i behov målning/underhåll.

Rekommenderas att målning/underhåll utförs för att förlänga livslängden samt undvika framtida rötskador.



Utvändigt fuktskydd ligger oskyddat ovan mark.

Risk finns att det utvändiga fuktskyddet skadas och funktionen försämras. Rekommenderas att man skyddar fuktskyddet på lämpligt sätt.



Utvändigt / Balkong/trädäck



Balkongerna mot sydöst och väst är i behov av målning/underhåll.

För att förlänga livslängden samt undvika framtida rötskador på balkongerna rekommenderas att målning/oljning/underhåll utförs av balkongerna och dess träkonstruktioner.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Trädäck mot norr



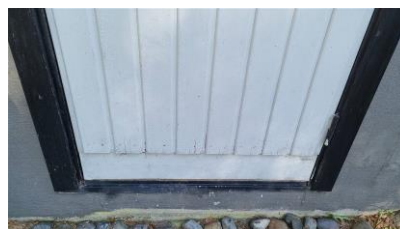
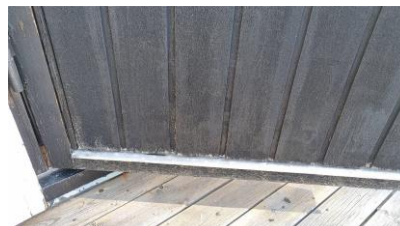
Inget att notera.

Utvändigt / Dörrar



Balkong- och förrådsdörren är i behov målning/underhåll.

Rekommenderas att målning/underhåll utförs för att förlänga livslängden samt undvika framtida rötskador.



Utvändigt / Fönster



- Fönster samt fönsterdörrar är i behov av målning/underhåll.

Fönsterbågar och fönsterkarmar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga. För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.



Försäkringsbesiktning



Isolerglas är äldre samt att det är mindre kondens/missfärgning mellan fönsterrutorna i takfönster.

Isolerglas som är punkterade tyder på att tätningen mellan rutorna är bristfälliga. Detta är vanligt förekommande för äldre isolerglas. Rekommenderas att glasmästare kontaktas som kan hjälpa er med rätt typ av åtgärd.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Hängrännan mot sydöst har tätats pga. tidigare mindre läckage i skarven.



Utvändigt / Tak



Yttertaket besiktigades från anliggande steg mot takfoten mot syd samt från taksteg mot norr och från dessa ställen gjordes följande noteringar:

- Saknas nocktätning. Rekommenderas att man kompletterar med nockband.
- Plåtdetaljer sluter inte tätt mot takpannorna.

Risk finns att vatten/snö kan tränga in och orsaka fuktrelaterade skador i underliggande konstruktioner som följd.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak under trädäck



Plåttaket under terrass/trädäck kunde inte besiktas då trallen döljer takets yta.

Vi rekommenderas att trallen demonteras så att en kompletterande besiktning kan utföras.

Utvändigt / Sidovindar



Sidovindarna är isolerade mot yttertaket. Relevant fuktkvotsmätning har inte utförts då vinden inte ses som en kallvind och bedöms vara med fukttålig.

Utvändigt / Förråd



Utvändigt förråd mot väst kunde inte besiktigas då det är belamrat med lösöre.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när utrymmet är tillgängligt.

Försäkringsbesiktning

Entré/källarplan / Allmänt hela källaren



I en källare av denna typ finns det alltid en naturlig fuktpåverkan utifrån mot källarens golv samt ytterväggar. Det utvändiga fuktskyddet är äldre och kan ha en nedsatt funktion pga. dess ålder. Det är inte alltid det viktigaste att omdränga en källare av denna typ om man inte upplever stora problem med fuktgenomslag på ytterväggarna. Utan det som är viktigt att tänka på är att undvika organiskt/täta material (trähyllor, trösklar, trägolv, tapeter, linoleum/plastgolv, täta vägg/golvfärger, trälistor m.m.) mot källarens ytterväggar samt golv då dessa ytor har en naturlig fuktpåverkan utifrån som kan leda till att avvikande lukt uppstår som kan sprida sig vidare till boendemiljön. Det är också viktigt att källaren hålls uppvärmd och eventuellt kan en avfuktare användas för att förbättra klimatet i källaren.

De ytskikt som lämpar sig i en källare av denna typ är puts på ytterväggar som målas med lämplig färg (exempelvis silikat) och på golven är det bra om man har rent betonggolv alternativt målat med rätt typ av färg eller beläggning med klinker.

I entréplan/källaren finns organiskt material / täta ytskikt (plastmatta) i flertalet utrymmen. Denna notering kommer inte att nämnas vidare i protokollet för respektive utrymmen.

Entré/källarplan / Entréhall



Finns lösa laminatbrädor vid entrén. Detta bedöms inte ha orsakat några bakomliggande skador.



Entré/källarplan / Sovrum sydväst



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

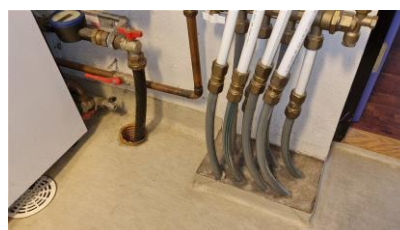
Entré/källarplan / Tvättstuga



I tvättstugan gjordes följande noteringar:

- Tvättstugan är äldre.
- Otätheter i plastmattan.
- Rörgenomföringar i golv. Vid uppbyggnaden av utrymmet var detta tillåtet och utförandet anses därför vara fackmässigt utfört. I dagens branschregler är detta inte längre tillåtet.

Ovanstående noteringar innebär att det finns en ökad risk för att vatten kan tränga igenom ytskiktet med fuktrelaterade skador i omkringliggande konstruktioner som följd. Risken för skador bedöms dock som mindre eftersom att omkringliggande konstruktioner är av betong/lättklinker. Vid framtida renovering rekommenderas att man uppfyller dagens bransch standard och regler för våtutrymmen samt att golvbrunnen ska bytas ut.



Golvbrunnen till tvättmaskinen var inte besiktningsbar vid besiktningstillfället pga. smuts. För att kunna kontrollera och bedöma golvbrunnen måste den vara tillgänglig och rengjord.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när golvbrunnen är tillgänglig och rengjord.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entré/källarplan / Förråd



Det finns spricka i väggen. Detta bedöms inte ha orsakat några bakomliggande skador.



Entré/källarplan / Skafferier



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Entré/källarplan / Sovrum sydöst



Det förekommer spricka/or i väggen.

Enligt fastighetsägaren har den större sprickan funnits där redan vid inflytt och har inte ökat i omfattning och bedöms inte ha orsakat några bakomliggande skador.



Entré/källarplan / Badrum



I badrummet gjordes följande noteringar:

- Utrymmet är äldre.
- Självdragsventil saknar hölje/tallrik. Rekommenderas att man monterar hölje/tallrik till självdragsventilen för att undvika att vatten tränger in i bastun.

Risk finns att kakel/klinker kan lossna vid regelbunden fuktbelastning samt att vatten kan tränga igenom ytskiktet med fuktrelaterade skador i omkringliggande konstruktioner som följd. Risken för följdskador på omkringliggande konstruktioner bedöms dock som mindre då konstruktionerna i utrymmet är av betong/lättklinker. Detta innebär att det börjar bli tid för en renovering av utrymmet.

Vid framtida renovering rekommenderas att man uppfyller dagens bransch standard och regler för våtutrymmen samt att golvbrunnen ska bytas ut.

Relevant fuktindikering har ej genomförts eftersom att utrymmet hade vid besiktningstillfället nyligen vattenbegjutits samt att det troligtvis är en betongplatta på mark utan underliggande isolering, vilket ofta brukar visa på högre fuktvärden.



Försäkringsbesiktning

Entré/källarplan / Bastu

- Läs vidare under rubriken "Allmänt hela källaren", angående trämaterial mot källarväggar/golv.

Övre plan / Badrum



Badrummet har delvis renoverats, förutom golvet och golvbrunnen, läs vidare under lämnade upplysningar. I badrummet gjordes följande noteringar:

- Golvet och golvbrunnen är äldre.
- Nytt kakel/tätskikt har applicerats på väggarna mot befintlig golvbeläggning, vilket kan fungera men det har inte gått att säkerställa funktionen vid besiktningstillfället.
- Rör genomföringar i golv i duschzonen.
- Otäta fogar i väggen bakom badkaret.
- Bristfällig golvutning utanför dusch/badzonen.
- Mindre otäthet i golvet under vasken. Enligt fastighetsägaren ska detta tätas innan försäljning av huset.

Eftersom funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet ska vara vattentätt, kan vara nedsatt samt pga. ovanstående noteringar finns en ökad risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med fuktrelaterade skador i omkringliggande konstruktioner som följd.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades felkoppling.

Fastighetsägaren uppgav vid besiktningstillfället att elektriker ska kontaktas och att detta ska åtgärdas innan försäljning av huset.



Golvbrunnen under duschkabinen var inte besiktningsbar vid besiktningstillfället.

För att kunna kontrollera och bedöma golvbrunnen måste den vara tillgänglig och rengjord. Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när golvbrunnen är tillgänglig och rengjord.

Normala fuktvärden indikerades mot klinker/kakel.

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

Försäkringsbesiktning

Övre plan / Sovrum öst



Inget att notera.



Övre plan / Hall



Inget att notera.



Övre plan / Kök



- Otäthet mellan bänkskiva och diskmaskinen. Rekommenderas att man tätar med silikon/fog för att undvika att vatten tränger igenom och orsakar fuktrelaterade skador.



- Finns en spricka i spishällen.



Försäkringsbesiktning



Fuktskydd saknas i diskbänksskåp.

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



Det noterades ett läckage i skåpet intill kyl/frys. Enligt fastighetsägaren har det läckt från ett rör tillhörande frysens ismaskin.

Rekommenderas att fackman kontaktas för att kontrollera orsak och omfattning till läckaget. I samband med detta rekommenderas att omkringliggande konstruktioner kontrolleras. Enligt fastighetsägaren ska detta åtgärdas innan försäljning av huset.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Övre plan / Vardagsrum/matplats



Inget att notera.

Övre plan / Loft



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Arian Nareman
Besiktningsteknikers underskrift

Arian Nareman
Namnförtydligande

Kristianstad
Kontor

2023-05-09
Datum

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

Anlöpta/Anlöpning	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
Bjälklag	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
Blindbotten	Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.
Boardskivor	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
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.
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).
Läkt (strö- och bärläkt)	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
Lättbetong	Ett byggnadsmaterial i forma av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringsegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.
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.
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 bräder 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.)

67577833

Försäkringsbesiktning

Tryckimpregnering	Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.
Uppreglat golv	Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.
Utreglad vägg	Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttervägg.
Yttertakspanel/ underlagstak	Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.

Försäkringsbesiktning

Besiktningens omfattning

Syfte

Försäkringsbesiktningen har till syfte att avgöra om och till vilken omfattning en försäkring mot dolda fel 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. Om säljaren är uppdragsgivare har också köparen samma rätt till protokollet som säljaren, se vidare under Ansvar och Reklamationer.

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.

Vad besiktningsteknikern gör

Besiktningen innehåller olika 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.

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. 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 att i möjligaste mån upptäcka vattenskador. I besiktningsprotokollet framgår det vilket utslag fuktindikatorn visat. 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 lukt relaterade 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 väggkonstruktionen och eventuella väggsyllar.

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 kan det finnas högre fuktvärden på andra ställen än där fuktmätningen utförs.

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.

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.

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.

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, altaner, uterum, andra markanläggningar 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.

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 upplyser om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.
- Att fastighetsägaren bereder Anticimex besiktningstekniker tillträde för undersökning av alla utrymmen i byggnaden.
- 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

Försäkringsbesiktningen innefattas av 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.

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 uppdragsgivaren omedelbart vid mottagandet av protokollet begära skriftlig komplettering. Begärs inte en sådan komplettering så kan inte uppdraget reklameras med hänvisning till den muntliga informationen.

Om Dolda Fel-försäkring inte tecknas tar Anticimex inget ansvar för innehållet i besiktningsprotokollet gentemot någon annan än den säljare som är uppdragsgivare och under förutsättning att besiktningsuppdraget har betalats. I detta fall gäller villkor för besiktningen som levereras och faktureras separat.

Reklamationer

Vid missnöje med Anticimex utförande av uppdraget eller anmärkning mot Anticimex i övrigt så ska skriftlig reklamation göras snarast möjligt efter att felet upptäcktes eller borde ha upptäckts. Reklamation ska i alla händelser ske senast inom tre år från besiktningstillfället. Försummas den här reklamationsfristen 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.

Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

Vi behandlar personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar in uppgifterna direkt från dig. Ibland kan vi erhålla uppgifterna direkt från din mäklare i samband med köp eller försäljning av fastighet, lägenhet eller byggnad. 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 besiktningen beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra besiktningen. 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, tillvarata rättsliga skyldigheter, framställa rättsliga anspråk samt för att uppfylla de krav som ställs på verksamheten. Mot bakgrund av Anticimex berättigade intresse behandlas också uppgifter för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser samt statistik.

Uppgifterna 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 en villa, fritidshus- eller hemförsäkringsbolag om du har försäkring, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag.

Med personuppgifter avses även besiktningsprotokoll, intyg, rapporter och liknande handlingar som innehåller personuppgifter och uppgifter om olika objekt. I samband med att vi tillhandahåller tjänster till våra kunder kan sådana handlingar komma att lämnas till tredje man, exempelvis till ägare, köpare eller säljare av fastigheter, byggnader, lägenheter etc. Vi använder besiktningsprotokoll som underlag vid så kallad besiktningsgenomgång med köpare av en fastighet. Vi använder besiktningsprotokoll även som underlag för vår riskbedömning och därmed som en del av försäkringsvillkoren vid meddelande av olika försäkringar till säljare och köpare av en fastighet.

Du har rätt att efter en skriftlig ansökan kostnadsfritt få besked om vilka personuppgifter vi har om dig. Du har också rätt att begära att vi rättar felaktiga personuppgifter och raderar personuppgifter. Märk ansökan med "Dataskydd" och skicka den till Anticimex, Box 470 25, 100 74 Stockholm eller sweden.privacy@anticimex.se. Läs mer på anticimex.se/personuppgifter. Om du har synpunkter på vår personuppgiftsbehandling kan du kontakta oss eller inge klagomål till Datainspektionen.