

Besiktningssprotokoll

Försäkringsbesiktning för Anticimex Säljarsförsäkrat



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Svenneby 1:11	
Fastighetsägare: Dödsbo efter Stig Arne Olsson	
Fastighetsadress: Skredsviksvägen 39	
Postnummer: 457 48	Ort: Hamburgsund

Uppdragsgivare

Namn: Dödsbo efter :Stig Arne Olsson	
Adress: Per Dubbsgatan 4 A Lgh 1205	
Postnummer: 41346	Ort: Göteborg

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2024-03-28	Protokollnummer: 68193249
Temperatur: 5 °C	Väderlek: Mulet
Tekniker: Stefan Söderberg	
E-post: Stefan.Soderberg@anticimex.se	
Kontor: Uddevalla	
Närvarande: Fastighetsmäklare	

Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Fastigheten är enligt min bedömning i ett välskött och gott skick. Noterade anmärkningar är mindre än liknande hus men vanligt förekommande och viktiga att känna till för att förebygga framtida skador genom exempelvis underhåll. Vidare konstaterades fuktrelaterade skador i delar av inredda konstruktioner i källare, som bör undersökas vidare. Även garagebyggnad är i behov av renovering.

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. Denna bokas genom mäklaren.

Om man som spekulant till denna fastighet har någon enstaka fråga om noteringarna i protokollet går det bra att maila till mig så återkopplar jag så snart jag har möjlighet, vanligtvis inom 48 timmar.

Stefan Söderberg, Anticimex
stefan.soderberg@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 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.



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 krypprunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.

Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1963	Fönster: Isoleringsglasfönster (3-glas).
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdagsventilation, förstärkt med våtrumsfläkt samt tilluftssventiler.
Hustyp, antal våningar: Friliggande, 1 ½-plansvilla med källare.	Värmesystem: Bergvärmepump med vattenburen värme genom radiatorer.
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak med betongtakpannor, ovan ett underlagstak av råspont och papp. Falsad bandplåtstäckning ovan taklyft.	Grundkonstruktion: Källare med uppmurade grundmurar av betong. Utreklade konstruktioner i Sovrum, Förråd, Vardagsrum och Kök. Betongplatta på mark uppreklade konstruktioner i Sovrum och Förråd. I Vardagsrum och Kök flytande ytskikt ovan underisolerad betongplatta. Övriga utrymmen med klinker eller målade ytor.
Stomme, material: Trästomme.	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt.
Fasad: Stående träpanel.	Garage: Fristående garage.

Övrigt:

68193249

Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Muntligt och skriftligt lämnade upplysningar via fastighetsmäklare:

1983: Nuvarande ägare förvärvade fastigheten.

1989: Inbyggnad av Altan.

2005: Bergvärmesystem installerades.

2016: Taket lades om.

2017: Fasad.

2017: Dusch/WC renoverades.

2019: Kök i källarplan uppfördes.

2023: Värmepump byttes ut.

- Fönster är utbytta löpande från ca 2010 och framåt.

- Sotning och brandskyddskontroll har utförts löpande.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

Utvändigt / Sockel



Sprickor och obehandlad betong noterades.

Risk för frys-/fuktrelaterade skador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

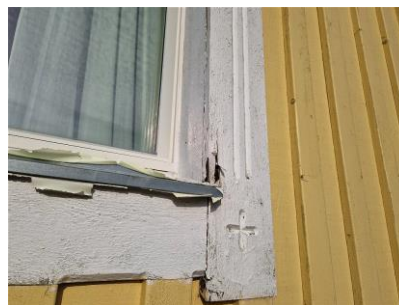


Utvändigt / Fasad



- Fasadpanel, foder etc. är delvis i behov av målning.
- Fönsterfoder ligger an mot fönsterbleck.
- Rötskada noterades i foder till fönster Matsal. Byte rekommenderas.


Risk för fuktrelaterade skador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.




68193249

Försäkringsbesiktning


Utvändigt / Dörrar

 Inget att notera.

Utvändigt / Fönster


 Inget att notera.

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör

 Stuprör från tak ovan entré är inte anslutet till markledning.


Detta kan medföra en ökad fuktbelastning mot grundläggningen vilket kan resultera i fuktrelaterade skador.

Utvändigt / Sidovindar

 Vindsutrymmen saknar inspektionsluckor.

Kompletterande besiktning rekommenderas när inspektionsluckor installerats.

Utvändigt / Tak

 - Ströläkten under bärläkt och takpannor är för tunn (rekommendation 25 mm).
- Skorsten saknar plåtinklädnad och visst fogsläpp förekommer.
- Begynnande mosspåväxt finns på takpannor.
- Taket har av säkerhetsskäl besiktigats från mark, takstege och taklyft.

Bristerna medför ökad risk för fuktrelaterade skador på träläkt och underliggande konstruktioner.



68193249

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Uterum



- Fasadpanel är i behov av målning.
- Fönsterbleck är inte uppvikta mot fasad.
- Takpapp bedöms vara äldre.

Risk för fuktrelaterade skador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

Entréplan / Hall



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 2



Inget att notera.

Entréplan / Dusch och WC



Tätskiktsanslutning mot golvbrunn går inte att bedöma då fixmassa täcker klämringen.

Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Vardagsrum



Fuktläckar förekommer på vägg vid fönster.

Dessa bedöms vara äldre samt ej bero på eller ha lett till bakomliggande skador.



Entréplan / Matsal



Inget att notera.

Entréplan / Kök



- Fuktskydd under diskmaskin och under/i diskbänkskåp finns inte.
- Avloppsslang från diskmaskin är inte avlastningsförankrad i underkant diskbänk.
- Formförändringar noterades i golv framför kyl/frys, bedöms ej ha lett till bakomliggande skador.

Utän fuktskydd är det svårare att upptäcka läckage. Risk att vatten/fukt tränger ner i omkringliggande konstruktioner med fuktrelaterade skador som följd.

Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.



Övre plan / Trappa



Inget att notera.


Övre plan / Hall




Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Övre plan / Sovrum 1

-  Inget att notera.

Övre plan / Toalett


-  Golvbeläggning är otät vid genomföringar.

Risk att vatten/fukt på grund av läckage inte upptäcks och tränger ner i omkringliggande konstruktioner med fuktrelaterade skador som följd.


Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.



Övre plan / Sovrum 2

-  Inget att notera.


Övre plan / Sovrum 3

-  Fuktbläckor förekommer på vägg vid fönster.

Dessa bedöms vara äldre samt ej bero på eller ha lett till bakomliggande skador.




Källarplan / Allmänt

-  Utvändigt fuktskydd är äldre.


Eftersom källarens utvändiga fuktskydd (dagvattenssystem, dräneringssystem samt källarytterväggarnas utvändiga fuktskydd) är äldre, så kan systemet ha nedsatt funktion. Detta ökar risken för invändiga fuktskador i källaren.

Försäkringsbesiktning


Källarplan / Trappa

 Inget att notera.


Källarplan / Hall

 Inget att notera.

Källarplan / Toalett


 Inget att notera.

Källarplan / Allrum

 - Kontroll av konstruktion utfördes genom håltagning i golv (hörn mot Hall) och vägg (ytterväggshörn). Vid kontroll av konstruktion uppmättes fuktvärden över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och mikrobiell lukt upplevdes.
- Röttskadade regler noterades.

Grundläggningen består av en betongplatta på mark utan underliggande isolering och med ett uppreglat isolerat golv samt grundmurar med invändigt utreglade konstruktioner. Dessa konstruktioner får ofta fuktrelaterade skador på grund av naturlig fuktvandring. Fuktkvoten uppmättes till 18 - 23 %. Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om fuktkvoten överstiger 17 %.

En fördjupad undersökning rekommenderas för att konstatera orsak och omfattning samt för åtgärdsförslag. Denna rekommendation gäller även angränsande Förråd.

 Missfärgningar förekommer på taklister.

Bedöms ej bero på eller ha lett till bakomliggande skador.




Försäkringsbesiktning


Källarplan / Förråd

 Inget att notera.


Källarplan / Tvättstuga

 Inget att notera.

Källarplan / Pannrum

 Inget att notera.


Källarplan / Vardagsrum

 - Utreglade väggkonstruktioner i Vardagsrum och Kök.
- Kontroll av konstruktion utfördes genom håltagning i vägg. Vid kontroll av konstruktion uppmättes fuktvärden under kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och normal lukt upplevdes.

Källargrundmurar med påreglad isolerad plåttregelkonstruktion. Den relativa fuktigheten uppmättes till 57 %. Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten i den omgivande luften är över 75 %.

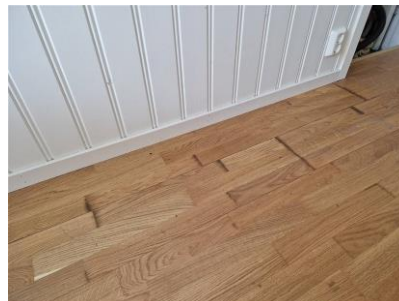
Befintliga väggkonstruktioner riskerar fuktrelaterade skador på grund av naturlig fuktpåverkan.

Källarplan / Kök

 - Fuktskydd under kyl och frys finns inte.
- Fuktskydd under/i diskbänkskåp finns inte.
- Missfärgningar förekommer på golv. Bedöms ej bero på eller ha lett till bakomliggande skador.

Utän fuktskydd är det svårare att upptäcka läckage. Risk att vatten/fukt tränger ner i omkringliggande konstruktioner med fuktrelaterade skador som följd.

Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Matkällare



Inget att notera.

Hela huset / El



- Elanläggningen/-installationer i huset är delvis äldre.
- Jordfelsbrytare och förteckning finns till elcentralen.
- Eluttag i kök är sprucket.
- Vid stickprovsvis funktionskontroll av jordade eluttag i kök och våtutrymmen noterades inga avvikelser.

Äldre elanläggningar och elkablar är en säkerhetsrisk som kan orsaka både personskador och brand.

Kontakt rekommenderas med elektriker för kontroll och åtgärd.

Garage / Byggnadsbeskrivning

- Fristående garagebyggnad
- Byggår 1979.
- Betongplatta på mark.
- Väggar av betong, delvis utvändigt klädda med stående fasadpanel.
- Tvåglasfönster kopplade i bågar.
- Sadeltak med betongtakpannor ovan ett underlagstak av råspont och papp.



Försäkringsbesiktning

Garage / Utvändigt



- Sprickor samt puts- och färgsläpp noterades i putsade fasader.
- Fasadpanel avslutas nära mark. Generellt underhållsbehov och mindre rötskador förekommer.
- Fönster är i behov av underhåll/renovering då bland annat rötskador förekommer.
- Stuprör är inte anslutna till markledning och avslutas vid fasad.
- Taktäckningen är äldre.

Kontakt rekommenderas med fackman för vidare bedömning och åtgärd av fasader och fönster.

Takpannor, plåtdetaljer och underlagspapp har enligt vår bedömning en begränsad livslängd. Eftersom husets taktäckning är äldre har det ett minskat motstånd mot vatteninträning.



Garage / Vind



Inget att notera.

Garage / Invändigt / Allmänt



- Mikrobiell lukt upplevdes invändigt.
- Vid stickprovsvis fuktkvotsmätning i vägg uppmättes fuktvärden över kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt.

Detta är vanligt förekommande i isolerade utrymmen utan uppvärmning. En fördjupad undersökning rekommenderas för att konstatera orsak och omfattning samt för åtgärdsförslag.



Försäkringsbesiktning

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Stefan Söderberg
Besiktningsteknikers underskrift

Stefan Söderberg
Namnförtydligande

Uddevalla
Kontor

2024-04-02
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. Kaker 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 golvsikvor 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 kryppbart (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 värmeisoleringssegenskaper. 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. Inngolvet 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 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 kryppbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)

68193249

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. Besiktningssuppletet 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* 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 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 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 besiktningsstillfället. 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 där om 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.