

# Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning – nivå 2



## Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Djupedalsäng 1:238	
Fastighetsägare: Malin Talcoth & Zlatko Davcev	
Fastighetsadress: Stenåsvägen 16	
Postnummer: 435 41	Ort: Mölnlycke

## Uppdragsgivare

Namn: Malin Johanna Henriksson Talcoth	
Adress: Stenåsvägen 16	
Postnummer: 435 41	Ort: Mölnlycke

## Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2021-12-28	Protokollnummer: 66690753
Temperatur: 0°C	Väderlek: Snöblandat regn
Tekniker: Kristen Nielsen	
Kontor: Göteborg	
Övriga närvarande: Zlatko Davcev & Malin Talcoth - Fastighetsägare	

# Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning – nivå 2



## Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Fastigheten som är uppförd 1978 uppvisar i befintligt protokoll vissa synpunkter på det löpande underhållet utvändigt där bl.a. fönster på övre plan delvis är bristfälliga, vidare är tak äldre (dock behandlade/förseglade för ca 6 år sedan), vindsutrymme har vissa fuktrelaterade brister (vanligt förekommande i äldre hus). Invändigt finner jag främst anmärkningar på källarplan där bl.a. duschrum är äldre/uttjänt.

I övrigt bedöms bostaden vara i ett gott skick som man kan förvänta sig i förhållande till ålder och löpande underhåll som utförts.

Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen är det rekommenderat att en besiktningsgenomgång görs med besiktningsteknikern på telefon eller på plats. Denna tjänst beställs via fastighetsmäklaren.

Det är viktigt att protokollet läses i sin helhet.

Med vänliga hälsningar Krister "Charlie" Nielsen  
Certifierad besiktningstekniker samt energiexpert  
Anticimex Göteborg.

66690753

# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Försäkringsbesiktning – nivå 2

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



# Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning – nivå 2



## Byggnadsbeskrivning Stenåsvägen 16

Byggnadsår: 1978	Fönster: 3-glas isolerrutor samt äldre 2 + 1 glas isoler
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Mekanisk frånluft (F) samt förstärkt självdragsventilation på entré/källarplan. Mekanisk undertrycksventilation finns installerat på källarplan
Hustyp, antal våningar: Villa, 2- plan med källare	Värmesystem: Pelletsanna via vattenburna radiatorer (element) samt elgolvvärme i våtrum på övre plan
Taktyp, takbeläggning: Valmat mansardtak, betongpannor på ett underlag av läkt, papp och råspont Papp på garagetak	Grundkonstruktion: Källare/Betongplatta med påbyggda/uppreglade golvkonstruktioner av trä som är undertrycksventilerade (osäkert hur stor del), klinker i våtrum Källarens invändiga väggar har beklänts med utreglade väggkonstruktioner.
Stomme, material: Betong/trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Kalksandsten (Mexitegel) samt träpanel	Garage: Vidbyggt garage (i par med granne)

Övrigt:

66690753

# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Försäkringsbesiktning – nivå 2

### Besiktningens utlåtande

#### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Nuvarande fastighetsägare har bott i huset sedan 2015.

- Mellan 2011 och 2013 utfördes omfattande renoveringar av föregående fastighetsägare framförallt invändigt gällande ytskikt, köksrenovering, våtrumsrenovering på övre plan (utfört av fackman, dock saknas kvalitetsdokument), all el i huset drogs om, vidare byttes termostater till radiatorer ut samt att braskamin installerades. Gästtoalett renoverades, påbyggda golvkonstruktioner på källarplan renoverades där även en mekanisk undertrycksventilation installerades. Garagetaket lades om med ny papp, invändig renovering utfördes. Pelletspanna installerades.

- 2015 Utfördes en tvätt, försegling samt målning av takpannor av fackmän, vidare kontrollerades även underliggande papp där vissa delar byttes ut. Altan byggdes (även 2021 på baksida hus i samband med större utvändiga markarbeten).

- 2019/21 Har större renovering utförts av pelletspanna (delvis försäkringsärende).

- 2021 Byttes fönster samt vissa dörrar ut på entréplan, arbetet utfördes av Stadviks Bygg AB som även bytte hängrännor/stuprör (ej takkupor).

För övrigt har det löpande underhållet skötts kontinuerligt.

Uppgifter lämnades muntligen av fastighetsägaren vid besiktningstillfället.

#### 2. Besiktning, analys av risker samt rekommendationer om fördjupade undersökningar

##### Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

##### Utvändigt / Sockel



Inget att notera.

##### Utvändigt / Fasad



Enstaka sprickor finns i kalksandstensfasaden.

Detta kan leda till fukt- och frysskador i konstruktionen.



##### Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

66690753

# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Försäkringsbesiktning – nivå 2

### Utvändigt / Fönster



Enstaka fönster är rötskadat, vidare är isolerglas äldre (övre plan), fönsterbleck är otäta vid infästningar.

Isolerglasfönster har enligt vår bedömning, när det gäller tätningen mellan fönsterrutorna, en genomsnittlig teknisk livslängd på 20 år, fönster på övre plan är äldre vilket betyder att tätningen mellan fönsterrutorna är sämre vilket kan leda till att rutorna missfärgas. De upptäckta skadorna kan bero på olika saker, exempelvis bristfälligt underhåll, bakfall på fönsterbleck, målning, skruvar och beslag etc. Vilket ökar att risken för att rötskador uppstår. Fönster som påvisar rötskador/brister kan en kontakt med entreprenör tas för bedömning av orsak/omfattning av ett fönsterbyte.



### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Lövsilar finns inte.

För att hindra stopp i dagvattenledningar rekommenderas komplettering av lövsilar.



### Utvändigt / Tak inkl. garagetak



Yttertaken som enligt uppgift är äldre (huvudtak) var snötäckta vid besiktningen.

Då yttertaken var snötäckta vid besiktningstillfället kunde inte besiktning av taken genomföras.

Vi rekommenderar eventuellt en kompletterande besiktning när taken är fria från snö.



# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Försäkringsbesiktning – nivå 2

### Utvändigt / Vind



Mikrobiell påväxt finns på underlagstaket, vid fuktkvotsmätning uppmättes förhöjda fuktkvotsvärden.

Den upptäckta mikrobiella påväxten på underlagstaket kan vara ett tecken på att vinden tillförs fukt inifrån bostaden och/eller uteluften.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning.



### Utvändigt / Sidovindar



Luckor finns på baksidan av huset dessa är dock fastspikade samt så bedöms ej alla sidovindsutrymmena vara inspekterbara via dessa luckor.

Utrymmet mellan ytter- och innertak har inte kunnat besiktas i sidovindsutrymmena.

Vi rekommenderar att luckorna öppnas upp samt att ytterligare luckor tas upp så att utrymmena blir besiktningbara.

Efter att luckor tagits upp rekommenderas att en kompletterande besiktning utförs av utrymmena.



### Utvändigt / Balkong



Balkong var snötäckt vid besiktningen, mindre underhåll/målningsbehov noterades på balkongräcke

Då balkong var snötäckt vid besiktningstillfället kunde inte en komplett besiktning genomföras.

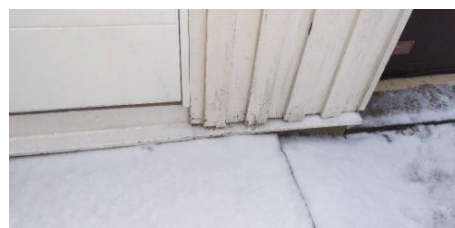
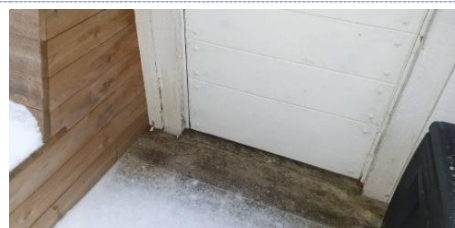
Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när balkong är fri från snö.



### Utvändigt / Garage



Underhåll/målningsbehov föreligger på utvändiga träkonstruktioner. Träkonstruktioner med underhållsbehov riskerar p.g.a. nedsatt vattenavvisande förmåga att drabbas av rötskador.



# Besiktningensprotokoll

## Anticimex Försäkringsbesiktning – nivå 2

### Utvändigt / Garage (invändigt)



Inget att notera.

### Entréplan



Friskluftsventiler saknas.

Eftersom friskluftsventiler inte finns, försämras möjligheten för ventilationssystemet att fungera.

Montering rekommenderas.

### Entréplan / Entréhall



Klinker har delvis en bristfällig vidhäftning mot underlaget "bomljud".

Felet som uppstått är att vidhäftningen mellan klinker och underlag har upphört. Sk "bom/ bomljud".

### Entréplan / Toalett



Eventuellt tätskikt under klinker går ej att bedöma, mindre otätheter noterades.

Vid framtida renovering bör dagens normer för utrymmet tillämpas.

### Entréplan / Sovrum 1



Inget övrigt att notera.

### Entréplan / Vardagsrum



Inget övrigt att notera.

### Entréplan / Kök/Matplats



Fuktskydd saknas i diskbänksskåp samt under kyl/frys.

Utan fuktskydd är det svårt att upptäcka smygläckage från rörledningar. Vatten kan då tränga in i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador.

För att upptäcka eventuella smygläckage, installera fuktskydd.



# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Försäkringsbesiktning – nivå 2

### Entréplan / Groventré



Betongplatta på mark med påbyggt/uppreglat golv finns med ytskikt av klinker varpå kontroll av konstruktion med fuktkvotsmätning utfördes golv/väggregel i mellanvägg från garage.

Vid kontroll av konstruktionen uppmättes låga fuktvärden och normal lukt upplevdes.

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75% vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på 17 %.

Fuktkvoten uppmättes till 12,6%

Befintlig golvkonstruktion och eventuella väggsyllar riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön. Om golvkonstruktion och syllar är tryckimpregnerade kan även en kemisk lukt förekomma.



### Övre plan / Trappa



Inget att notera.

### Övre plan / Allrum



Inget att notera.

### Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.

### Övre plan / Sovrum 3



Inget att notera.

### Övre plan / Sovrum 4



Inget att notera.

### Övre plan / Dusch/Wc



Klämring i golvbrunnar är något felmonterade, bottnar ej i sitt säte.

När klämringar är felmonterade i golvbrunnar innebär det risk för fuktskador. Vatten kan tränga ner i omkringliggande konstruktioner med fuktrelaterade skador som följd.

# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Försäkringsbesiktning – nivå 2

### Källarplan



Undertrycksventilerad golvkonstruktion finnes, dock oklart om alla uppreglade golv på källarplan ingår i denna undertrycksventilation, vidare är källarväggar utreglade/isolerade samt att plastfolie finns monterad.

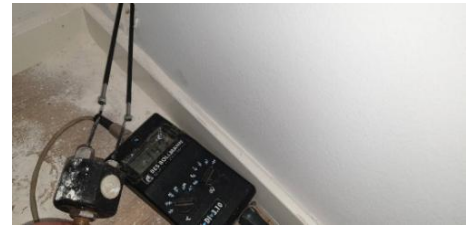
Vid kontroll av konstruktion uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt.

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 % vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på 17 %.

Fuktkvoten uppmättes i uppreglat golv under tröskel till förråd till 15% i en golvregel som är träskyddsbehandlad, vidare utfördes fuktkvotsmätning i yttervägg i allrum där uppmättes 14,9% FK i golv/väggregel.

Syftet med denna undertrycksventilerade installation är att skapa en torrare miljö i golvkonstruktionen och förhindra att avvikande lukter når bostaden. En förutsättning för att installationen ska uppfylla sitt syfte är att fläkten är i kontinuerlig drift samt att tryckförhållandena i bostaden eller golvkonstruktionen inte förändras.

Påreglade ytterväggar med plastfolie monterad har enligt min bedömning en naturlig fuktpåverkan från mark, detta kan leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som i sin tur kan leda till att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön. Träskyddsbehandlade träkonstruktioner riskerar även att avge en kemisk lukt.



Utvändigt fuktskydd är äldre.

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

### Källarplan / Hall



Inget övrigt att notera.

### Källarplan / Hobbyrum



Inget övrigt att notera.

# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Försäkringsbesiktning – nivå 2

### Källarplan / Dusch/Wc



Utrymmet är i behov av renovering med avseende på bl.a. allmän ålder samt vissa sprickor i ytskikt, vägg "buktar" samt att golvbrunn av gjutjärn är rostig.

Renovering av utrymmet rekommenderas. Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för en renovering samt för att säkerställa att rådande branschregler och normer efterföljs.

I samband med renoveringen bör omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följdskador. Dessa åtgärdas naturligtvis.

### Källarplan / Bastu



Bastu är placerad mot yttervägg, gjutjärnsbrunnen är rostangripen.

Placering med bastu mot källaryttervägg bedöms som riskfylld ur fuktsynpunkt, risk för ökad fuktighet i konstruktionen föreligger om plastfolie finns monterad i väggen.

Det finns även risk att golvbrunnen rostar sönder med fukt/luktskador som följd.

### Källarplan / Förråd/klädkammare



Inget övrigt att notera.

### Källarplan / Allrum



Inget övrigt att notera.

### Källarplan / Passage



Inget övrigt att notera.

### Källarplan / Tvättstuga



Golvbrunn finns inte i utrymmet.

I denna typ av utrymme bör en golvbrunn finnas. Avsaknaden utgör en ökad risk för fuktskador i omkringliggande konstruktioner. Dock bedöms följdskaderisken vara mindre på grund av utrymmets placering.

### Källarplan / Pannrum



Inget att notera.

# Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning – nivå 2

Med vänliga hälsningar  
Anticimex

*Krister Nielsen*  
Besiktningsteknikers underskrift

Krister Nielsen  
Namnförtydligande

Göteborg  
Kontor

2021-12-29  
Datum

66690753



# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Försäkringsbesiktning – nivå 2

### 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 källaryttvägg 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. Kachel 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 besiktningssprotokollet

<b>Anlöpta/Anlöpning</b>	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
<b>Bjälklag</b>	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
<b>Blindbotten</b>	Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.
<b>Boardskivor</b>	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
<b>Dagvattensystem</b>	Ett dagvattensystem med ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör.
<b>Dränering</b>	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.
<b>Flytande golv</b>	Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvskivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.
<b>Fuktkvot (FK)</b>	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
<b>Fördelningsskåp</b>	Fördelningsskåp för golvvärmeslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.
<b>Kryppgrund</b>	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).
<b>Källarens utvändiga fuktskydd</b>	Källarens utvändiga fuktskydd består normalt av tre delar. Dagvattensystem, dränering samt fuktskydd. Fuktskyddet kan vara en värmeisolering med dränerande funktion eller en fuktspärr i ett vattentätt material.
<b>Läkt (strö- och bärläkt)</b>	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
<b>Lättbetong</b>	Ett byggnadsmaterial i form 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.
<b>Mikrobiell lukt</b>	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
<b>Mikroorganismer</b>	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
<b>Okulär besiktning</b>	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.
<b>Platta på mark</b>	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.

# Besiktningensprotokoll

## Anticimex Försäkringsbesiktning – nivå 2

<b>Relativ fuktighet (RF)</b>	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.
<b>Radon</b>	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
<b>Råspont</b>	Hyvlade och spontade brädor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.
<b>Syll (syllkonstruktion)</b>	Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.
<b>Taktäckning</b>	Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.
<b>Torpargrund</b>	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.)
<b>Tryckimpregnering</b>	Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.
<b>Uppreglat golv</b>	Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.
<b>Utreglad vägg</b>	Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttervägg.
<b>Yttertakspanel/underlagstak</b>	Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.

### 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 besiktningensprotokollet

Besiktningensprotokollet upprättas av Anticimex Försäkringar AB.

Rätt till besiktningensprotokollet har också uppdragsgivaren. Om säljaren är uppdragsgivare har också köparen samma rätt till protokollet som säljaren, se vidare under Ansvar.

När säljaren är uppdragsgivare rekommenderar Anticimex köparen att beställa en så kallad besiktningensgenomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningensgenomgång går besiktningsteknikern igenom besiktningensprotokollet 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 flera moment och resultatet av varje moment noteras i besiktningensprotokollet. Besiktningensuppdraget är slutfört när besiktningensprotokollet 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 besiktningensprotokollet.

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar.

# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Försäkringsbesiktning – nivå 2

### 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 nå 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 besiktningssprotokollet 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 besiktningssprotokollet. 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.

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 besiktningssprotokollet 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, 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.

### 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 vattenskador. Fastighetsägaren ska också upplysa om andra omständigheter som kan ha betydelse för besiktningen.

66690753

# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Försäkringsbesiktning – nivå 2

- 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.

### 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 besiktningssprotokoll, så måste Anticimex godkänna detta skriftligen. I annat fall tar Anticimex inget ansvar för protokollets innehåll. Om uppdragsgivaren eller annan som har rätt till besiktningssprotokoll menar att annan information framkommit muntligen än vad som framgår av besiktningssprotokoll 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 besiktningssprotokoll gentemot någon annan än den säljare som är uppdragsgivare och under förutsättning att besiktningssuppdraget 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 besiktningssuppdraget. Anticimex friskriver sig för samtliga skador och krav understigande 10 000 kronor.

### Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningssprotokoll 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 behövs 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 besiktningssprotokoll, 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 besiktningssprotokoll som underlag vid så kallad besiktningssgenomgång med köpare av en fastighet. Vi använder besiktningssprotokoll 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.



# Besiktningssprotokoll

## Anticimex Försäkringsbesiktning – nivå 2

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](mailto:sweden.privacy@anticimex.se). Läs mer på [anticimex.se/personuppgifter](https://anticimex.se/personuppgifter). Om du har synpunkter på vår personuppgiftsbehandling kan du kontakta oss eller inge klagomål till Datainspektionen.