

Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Draken 2	
Fastighetsadress: Marknadsvägen 24	
Postnummer: 289 46	Ort: Glimåkra

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2022-02-16	Protokollnummer: 66743890
Temperatur: 4	Väderlek: Mulet
Tekniker: Ulf Wadst	
E-post: ulf.wadst@anticimex.se	
Kontor: Kristianstad	
Närvarande: Ägare.	

Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Vad kan man förvänta sig av ett äldre hus?

Detta hus inkl. garage väl omhändertagit genom åren och vissa viktiga delar är renoverade på senare tid.

Enl. min bedömning ett bra hus trots sin ålder.

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.

Mer information finns i protokollet.

Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet samt säkerställa att man förstått innebörden av det som står.

Vi rekommenderar att en besiktningsgenomgång görs antingen på plats eller via telefon.

För mer information gällande besiktningsgenomgång, var vänlig kontakta kundservice på tel 040-402000.

66743890



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.

När teknikern bedömt att det finns risk för skada och det senare visar sig att det fanns en skada redan vid besiktningstillfället omfattas skadan av försäkringen i enlighet med försäkringsvillkoren. Observera att felet/riskkonstruktionen inte ersätts i dessa fall utan själva skadan som teknikern varnat för.



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.



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1972	Fönster: 2-glas kopplade fönster i huvudsak samt glasblock (källare) och 2-glas isoler (vinterbonat uterum)
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan	Värmesystem: Bergvärmepump med vattenburen värme samt braskamin
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, betongpannor på sadeltak med underlagsmaterial av takbrädor, papp och läkt. Tak gällande vinterbonat uterum består av plåt (bandtäckning)	Grundkonstruktion: Källare med mellanbjälklag av betong. Betongplatta på mark gällande vinterbonat uterum
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Kalksandsten i huvudsak. Träpanel i mindre omfattning gällande fasad på vinterbonat uterum	Garage: Vidbyggt garage med betongplatta på mark, putsad stomme av stenmaterial samt låglutande papptak

Övrigt:

Mot garage vidbyggt skärmtak (ingår inte i besiktningsuppdraget)

66743890

Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Nuvarande ägare har ägt huset sedan år 2021

År 2010 byggdes det vinterbonade uterummet. Bygglov finns för tillbyggnaden enl. uppgift.

År 2016 renoverades yttertakets på bostadshuset med ny underlagspapp, läkt, betongpannor och plåtdetaljer.

Ålder gällande papptak på garaget är okänt.

År 2016-17 upptäcktes en vattenskada i badrummet på entréplan som berodde på läckage från ett rör i väggen.

Detta ledde till att badrummet fick renoveras samt att skadat material i källarens tak fick bytas och golvet byttes i ett sovrum samt delar av hallen på entréplan.

Skadan reglerades av försäkringsbolaget Trygg Hansa och renoveringen utfördes utav Karaten Bygg. Våtrumsintyg på badrummet finns enl. uppgift.

I övrigt har löpande underhåll samt renovering av ytskikt utförts.

El: Jordfelsbrytare finns installerad.

Eldstad: Är enl. uppgift godkänd.

Ovanstående uppgifter är till en del lämnade av nuvarande ägare men i huvudsak hämtade från tidigare besiktningsprotokoll utfärdade av Anticimex år 2021-05-19.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Det finns ett större träd som står i närheten av garaget på trädgårdssidan.

Det är viktigt att man regelbundet klipper in trädet för att grenar inte ska blåsa ner/ligga mot byggnaderna.

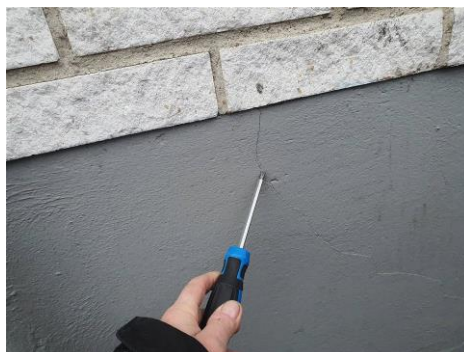
I värsta fall kan trädets rötter skada grundmuren och sätta ev. dräneringsledning ur funktion.



Utvändigt / Sockel




En del tunna sprickor förekommer i sockelputsens. (Bedöms inte utgöra någon större risk för följdsador).



66743890


Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fasad

-  En del rörelsesprickor förekommer i kalkstensfasader (dock vanligt förekommande i denna typ av fasader).
Enstaka tegel har släppt något ovan en del fönster.
(Ej heller detta bedöms utgöra någon risk för följskador i dagsläget).




Utvändigt / Fönster/dörrar


-  En del fönster är i begynnande behov av målning/underhåll.
Mindre färgsläpp förekommer.




Utvändigt / Hängrännor / Stuprör

-  Inget att notera.

Utvändigt / Tak

-  Inget att notera.
(Sadeltaket är bedömt från stege mot hängränna, tak på uterum samt takstege intill skorstenen).

Utvändigt / Vind

-  Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt.
Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till ca 14 % vid besiktningstillfället. Detta värde varierar dock under året beroende på årstid och uteklimat.
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 %.



66743890

Försäkringsbesiktning



En missfärgning finns på takbrädor intill rörgenomföring för ventilation på västersidan. Detta kan med stor sannolikhet vara orsakat av ett luftläckage/hål i ventilationskanaler (eternitkanaler). Vi rekommenderar att en ventilationstekniker eller annan sakkunnig kontaktas för vidare bedömning av orsak samt lämpliga åtgärder.



Utvändigt / Vinterbonat uterum



Inget att notera.

Utvändigt / Altan



Inget att notera.

Utvändigt / Garage utvändigt



Enstaka tunna sprickor förekommer i fasadputsens.



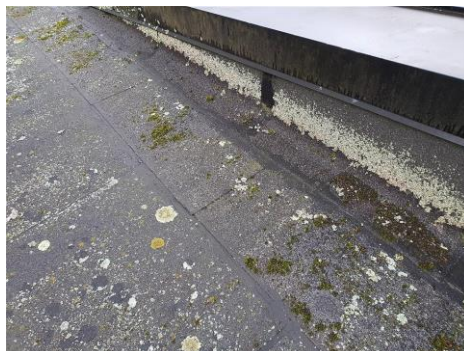
Okänd ålder på takpappen. Med stigande ålder på takpappen ökar risken för läckage. En del lagningar/tätningar förekommer i skarvar. Pappen är uppdragen/klistrad utan på ståndskena/plåtbeslag mot huvudbyggnaden med ökad risk för framtida otätheter mellan plåt och takpapp. Håll under uppsikt.



66743890



Försäkringsbesiktning



Vatten från taket avleds med inbyggd takbrunn. Detta medför en ökad risk för fuktskador i omkringliggande konstruktioner. Vanliga orsaker till fuktskador är läckage i skarvar mellan takpapp och brunn, skarv mellan brunn och stuprör eller igensatta takbrunnar.



Fasadpanelen är i behov av målning/underhåll.

Fasadbeklädnad och träkonstruktioner där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga. För att öka livslängden på fasadbeklädnaden rekommenderas målning och underhåll.



Entréplan / Garage




Tunn spricka finns i vägg mot bostaden.




66743890

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Entréhall/hall/passage


 Inget att notera.


Entréplan / Sovrum (nordväst)

 Inget att notera.

Entréplan / Badrum/Wc

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

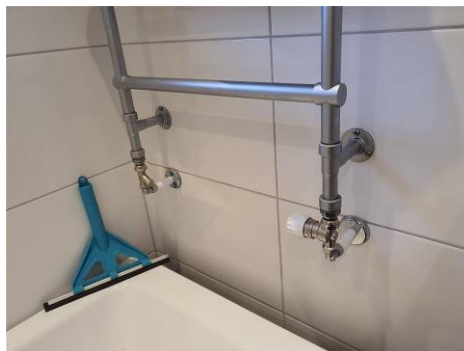
 Golvfallet är bitvis bristfälligt vilket gör att vatten kan bli stående på golvet på lågpunkter.

 Rörgenomföringar för handdukstork finns i vägg i badkarszonen.

Vid plats för bad får inga rörgenomföringar finnas i vägg förutom till dusch- och badkarsblandare om det ska vara fackmässigt* utfört. Rörgenomföringar i väggen medför en ökad risk för att vatten tränger in i omkringliggande konstruktioner och orsakar fuktskador.

*Fackmässigt utförande innebär att arbetet ska utföras enligt Boverkets byggregler, gällande branschregler samt monteringsanvisningar för samtliga material. Om dessa regler och anvisningar inte följs och en skada inträffar riskerar man att få en nedsatt eller utebliven skadeersättning från sitt försäkringsbolag (villahem).

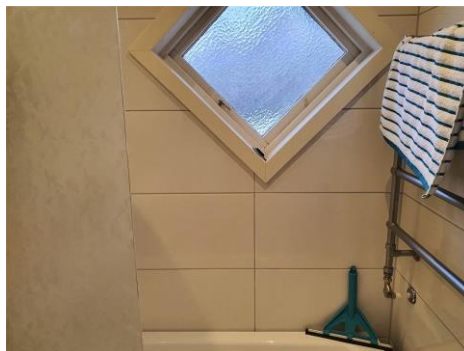
Undvik att vattenbegjuta väggen i detta område.



Fönster är olämpligt placerat.

Fönstrets placering i våtutrymmet utgör en risk för fuktskador i fönster- och väggkonstruktionen.

För att minska risken för fuktskador på fönster och väggkonstruktion rekommenderas att man skyddar fönstret mot vattenbegjutning.



66743890

Försäkringsbesiktning



Golvbrunnsmanschetten sticker ut under klämringen vilket inte följer brunnstillverkarens monteringsanvisning.

När tätskiktet är felmonterat i golvbrunnen innebär det risk för fuktskador. Vatten kan tränga ner i omkringliggande konstruktioner med fuktrelaterade skador som följd.



Entréplan / Vardagsrum/allrum



Inget att notera.

Entréplan / Vinterbonat uterum



Kontroll av syllkonstruktion.

Kontrollen har gjorts från lucka som finns på utsidan mellan uterummet och garaget där syllen är synlig.

Fuktkvoten i syllregel uppmättes till 8,7 % vid besiktningstillfället. Detta värde varierar dock något under året beroende på årstid och uteklimat.

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 %.

Fuktskydd mellan syllregel och betongplattan bedöms i den mån det finns som bristfällig.

Risk finns att syllen med tiden blir fuktpåverkad med skador som följd.

Risken för skador bedöms dock som mindre eftersom betongplattan sannolikt har underliggande isolering samt att värmeslingor finns i betongplattan.

Detta bör minska den naturliga fuktpåverkan.



Entréplan / Kök

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.



Fuktskydd i diskbänksskåpet finns inte.

Detta är dock ersatt med ett elektroniskt fuktlarm.

Entréplan / Sovrum (sydöst)




Inget att notera.

66743890




Försäkringsbesiktning


Entréplan / Sovrum (sydväst)

 Inget att notera.

Entréplan / Sovrum (väster)

 Inget att notera.

Entréplan / Allmänt


 Tilluftsventiler saknas i större delen av entréplanets vistelseutrymmen (undantag för sovrums mot sydöst).

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

Vi rekommenderar att en ventilationstekniker eller annan sakkunnig kontaktas för vidare bedömning samt lämpliga åtgärder.

Observera att kontroll av ventilation inte ingår i besiktningsuppdraget.

Källarplan / Gillestuga


 Utrymmet har delvis panelklädda ytterväggar (gäller även bastun).

Befintliga panelklädda källarytterväggar riskerar på grund av naturlig fuktpåverkan från mark att drabbas av fuktskador. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.

Vid punktvis fuktkontroll i panelens nederdel uppmättes inga förhöjda fuktvärden.




Källarplan / Hall/passage


 Inget att notera.

Källarplan / Tvättstuga

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

 Funktionskontroll av jordade eluttag.


Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

 Tätskikt i den mån det finns är felaktigt anslutet mot golvbrunnen. (Tätskikt rekommenderas normalt sett inte i äldre källare utom på golv och väggytor som vattenbegjuts regelbundet).

66743890


Försäkringsbesiktning

Källarplan / Toalett

-  Fukttindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Källarplan / Dusch

Fukttindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.


-  Våtutrymmet är av äldre datum.

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

Det som är viktigt är att man skyddar bastudörren och strömbrytaren som finns i närheten av duschen mot vattenbegjutning för att minska risken för fuktskador/personskador.


Vid en framtida renovering av utrymmet ska den äldre golvbrunnen bytas ut.

Källarplan / Bastu


-  Vid tröskeln in till bastun kan golvmattan lyftas upp för så man kommer åt en del av den uppreglade golvkonstruktionen. En mikrobiell lukt noterades samt att förhöjda fuktvärden uppmätts där golvkonstruktionen i det aktuella området. Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att konstatera orsak och omfattning av de skador som finns i utrymmet samt för att tillse att rätt typ av åtgärder utförs. Observera att detta gäller för hela utrymmet/bastun.




Källarplan / Förråd (nordöst)

-  Inget att notera.

Källarplan / Matkällare

-  Inget att notera.

Källarplan / Trappförråd

-  Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Källarplan / Pannrum



Säkerhetsventiler från värmeanläggningen är inte anslutna mot avlopp. (Golvbrunn finns i utrymmet).

Källarplan / Hobbyrum (sydöst)



Inget att notera.

Källarplan / Klädkammare



Utrymmet kunde inte besiktigas i sin helhet då det var belamrat med lösöre.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när utrymmet är tillgängligt.

Källarplan / Allmänt



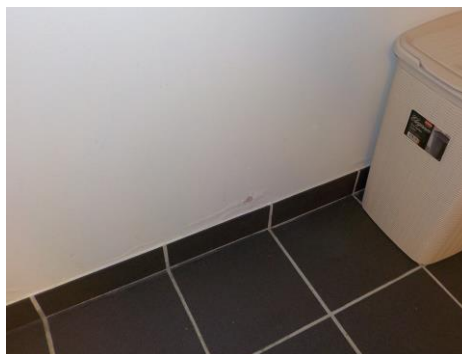
Utvändigt fuktskydd är sannolikt äldre än 20 år.

Eftersom källarens utvändiga fuktskydd (dagvattenssystem, dräneringssystem samt källarytterväggarnas utvändiga fuktskydd) sannolikt är äldre än 20 år, vilket betraktas som dessa delars genomsnittliga tekniska livslängd, så kan systemet ha nedsatt funktion. Detta ökar risken för invändiga fuktskador i källaren. Mindre färg/yttsläpp förekommer i nederkant ytterväggar vilket får anses som normalt med tanke på fuktskyddets ålder.

Man skall vara medveten om att även om man låter renovera det utvändiga fuktskyddet/dränering är det svårt att få en äldre källare helt fri från fukt.

Även värme, god ventilation samt en avfuktare av enklare slag är bra för klimatet i källare.

(Undertecknad ser inget behov av renovering av utvändigt fuktskydd).



Hela huset / Allmänt



I entréhallen och på en del övriga ställen på entréplanet finns det eluttag som inte följer svensk standard när det gäller jordning.

I gillestugan i källaren är eluttagen ojordade.

Strömbrytare till ljus i bastun är placerad nära duschzonen i källarplanet.

Ovanstående kan orsaka personskador.

Vi rekommenderar att en behörig elektriker kontaktas för vidare bedömning av elinstallationer samt ev. åtgärder.

Observera att besiktning av bostadens elsystem inte har ingått i uppdraget.



Försäkringsbesiktning

Med vänliga hälsningar
Anticimex


Besiktningsteknikers underskrift

Ulf Wadst
Namnförtydligande

Kristianstad
Kontor

2022-02-16
Datum

66743890



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/Anlöpnig	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
Bjälklag	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
Blindbotten	Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.
Boardskivor	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
Dagvattensystem	Ett dagvattensystem med ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör.
Dränering	Dränering ska bestå av dräneringsledning samt ett dränerande material utanför och under grunden. Dräneringen har som funktion att hindra grundvattnet och ytvattnet att komma i kontakt med betongplattan och i förekommande fall även källargrundmuren, se vidare dagvattensystem och källarens utvändiga fuktskydd.
Flytande golv	Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvsikvor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.
Fuktkvot (FK)	Fuktkvoten beskriver fukt mängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% Fk finns det risk för mikrobiell tillväxt
Fördelningsskåp	Fördelningsskåp för golvvärmslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.
Kryppgrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast kryppbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).
Källarens utvändiga fuktskydd	Källarens utvändiga fuktskydd består normalt av tre delar. Dagvattensystem, dränering samt fuktskydd. Fuktskyddet kan vara en värmeisolering med dränerande funktion eller en fuktspärr i ett vattentätt material.
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.

66743890

Försäkringsbesiktning

Radon	Osynlig, luktfri radioaktiv gas som bildas då grundämnet radium sönderfaller. Radon kan förekomma i byggnadsmaterial blå lättbetong (blåbetong) eller i marken. Enda sättet att upptäcka radon är att göra en mätning. Blåfärgad lättbetong har använts som byggnadsmaterial från slutet av 1920-talet till slutet av 1970-talet. Radon kan även förekomma i vatten
Råspont	Hyvlade och spontade brädor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.
Syll (syllkonstruktion)	Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.
Taktäckning	Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.
Torpargrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför sockeln/grundmuren är oftast inte krypbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)
Tryckimpregnering	Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.
Uppreglat golv	Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.
Utreglad vägg	Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttervägg.
Yttertakspanel/ underlagstak	Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.

66743890



Försäkringsbesiktning

Besiktningens omfattning

Syfte

Försäkringsbesiktningen har till syfte att avgöra om och till vilken omfattning Dolda Fel-Försäkring kan tecknas i Anticimex Försäkringar AB. Besiktningen och protokollet är också en viktig del av beslutsunderlaget vid en fastighetsaffär och ger både säljaren och köparen en bild av byggnadens skick inför överlåtelsen. Besiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt utan är en del av undersökningsplikten.

Vem har rätt till besiktningssprotokollet

Besiktningssprotokollet upprättas av Anticimex Försäkringar AB.

Rätt till besiktningssprotokollet har också uppdragsgivaren. När säljaren är uppdragsgivare har också köparen samma rätt till protokollet som säljaren, se även under Ansvar och Reklamation.

När säljaren är uppdragsgivare rekommenderar Anticimex köparen att beställa en så kallad besiktningssgenomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningssgenomgång går besiktningsteknikern igenom besiktningssprotokollet med köparen så att denne får samma information som säljaren fått.

Observera att Anticimex ansvar gäller för en fastighetsöverlåtelse. Om köparen i överlåtelsen i sin tur säljer fastigheten kan aktuellt protokoll inte användas och Anticimex har således inte ansvar för besiktningen mot köpare i senare överlåtelser. Detta protokoll kan endast användas i fastighetsaffär förmedlad av Fastighetsbyrån.

Vad besiktningsteknikern gör

Besiktningen innehåller flera moment och resultatet av varje moment noteras i besiktningssprotokollet. Besiktningssuppdraget är slutfört när besiktningssprotokollet 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 besiktningssprotokollet.

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar. Uppgifterna som har lämnats är inte en garanti för att inga fel kan förekomma.

Besiktning

Om inte annat särskilt anges i uppdragsbekräftelsen så besiktigas fastighetens huvudbyggnad och i förekommande fall även garage/- carport. Besiktningsteknikern besiktigar tillgängliga utrymmen som kan nås genom anvisade dörrar, inspektionsluckor och liknande. Utvändiga ytor som fasader och tak besiktigas också. Fasader besiktigas från marken och tak besiktigas från marken eller från uppställd, säkrad och godkänd stege mot takfot eller i de fall det är möjligt på ett säkert sätt från takstege. Besiktningen är huvudsakligen en okulär besiktning där byggnadens skick och funktion kontrolleras. Med okulär besiktning menas det man kan se och känna utan ingrepp i byggnaden.

Fuktindikering

Förutom den okulära besiktningen utför besiktningsteknikern fuktindikering på något eller några ställen i våtrummen för i möjligaste mån upptäcka vattensador. I besiktningssprotokollet 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 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 väggsvyllarna.

66743890

Försäkringsbesiktning

Har byggnaden kryp- eller torpargrund med bottenbjälklag av organiskt material görs normalt kontroll av syll underifrån. I vissa fall kan det bli nödvändigt att uppdragsgivaren tar upp en lucka eller utför någon motsvarande åtgärd för att möjliggöra relevant kontroll av syll och grund.

Fuktmätning utförs i vissa känsliga konstruktioner. Teknikern mäter relativ fuktighet (RF) och/- eller fuktkvot (FK). Då fuktmätningen utförs stickprovsmässigt så kan det finnas högre fuktvärden på andra ställen än där fuktmätningen utförs.

Bedömning av installationer

I besiktningsprotokollet noterar besiktningsteknikern för en lekman uppenbara okulära brister/skador i invändiga installationer för ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, murstock och eldstäder. I kök och våtrum görs också stickprovsmässig indikation av skyddsjord. Några andra undersökningar än stickprovsmässig indikationskontroll av skyddsjord i kök och våtrum görs ej, dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet tekniker med särskild behörighet för respektive installation.

Bedömningarna och rekommendationerna kan också grunda sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel.

Bedömning av altaner, uterum och trappor

Vid bedömning av altaner, uterum utvändiga trappor och andra likvärdiga konstruktioner i anslutning till markplan och i direkt anslutning till byggnaden görs en okulär funktionsbesiktning utan ingrepp eller mätningar.

Gradering av upptäckta brister, risker och skador

I besiktningsprotokollet gör besiktningsteknikern noteringar om det som har framkommit vid besiktningen. Iakttagelserna graderas efter hur allvarliga bristerna eller skadorna är och om det finns särskilda risker.

Om teknikern inte upptäcker något som avviker från vad som kan förväntas av en viss byggnadsdel så noteras även detta i protokollet.

Undantag och begränsningar

Anticimex besiktning omfattar inte

- Ingrepp, mätningar, provtryckning och liknande som inte anges under rubriken Besiktningens omfattning ovan.
- Radonmätning, kontroll av förekomst av asbest, kontroll av vattenkvalitet eller vattenkvantitet, kontroll av system för el*, värme*, vatten*, ventilation* och avlopp* samt kontroll av maskinell utrustning, eldstäder*, rökgångar, murstock*, oljepanna, simbassänger. Andra markanläggningar så som murar och stenanläggningar samt marken.
- Anmärkning på bagatellartade förhållanden.
- Noteringar om estetiska eller arkitektoniska förhållanden som inte påverkar byggnadens funktion eller nyttjandet av byggnaden.
- Undanflyttning av lösöre såsom exempelvis mattor, sängar, soffor eller bokhyllor.

*En invändig okulär besiktning görs dock för att upptäcka för en lekman uppenbara skador/ brister, se ovan under Bedömning av installationer. *Observera att krav på ersättning för dolt fel avseende installationer märkta* omfattas av Dolda Fel-Försäkringen. Se försäkringsvillkoren och produktblad på www.fastighetsbyran.se.*

Uppdragsgivaren ansvarar för

- Att fastighetsägaren godkänner 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 bereder Anticimex besiktningstekniker tillträde för undersökning av alla utrymmen i byggnaden och upplyser om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.
- Att fastighetsägaren noggrant efterföljer eventuella instruktioner som meddelas av Anticimex, exempelvis avseende tillhandahållande av godkända stegar, borttagande av lösöre och andra förberedelser för att möjliggöra besiktningen.

Betalning för försäkringsbesiktning

Ersättning för Försäkringsbesiktningen ingår i den premie som faktureras uppdragsgivaren i samband med tecknande av försäkring. Om uppdragsgivaren väljer att inte teckna försäkring efter utförd besiktning men fullföljer försäljningen har Anticimex rätt att fakturera uppdragsgivaren för besiktningen efter gällande prislista. Om en kompletterande besiktning eller en ombesiktning utförs efter beställning av kund kommer även sådan besiktning faktureras separat efter då gällande prislista.

66743890

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 snarast 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-Försäkringen inte tecknas och försäljning inte fullföljs med Fastighetsbyrån ansvarar Anticimex för innehållet i besiktningsprotokollet i enlighet med villkor som levereras separat i samband med fakturering av uppdraget, och under förutsättning att besiktningsuppdraget betalats. För villkor se även www.anticimex.se "Anticimex Överlåtelsebesiktning Nivå 2".

Reklamationer

Vid missnöje med Anticimex utförande av uppdraget eller anmärkning mot Anticimex i övrigt så ska skriftlig reklamation göras till det Anticimexkontor som utfört uppdraget. Reklamationen ska göras snarast möjligt efter att felet upptäcktes eller borde ha upptäckts, reklamation ska i alla händelser ske senast inom tre år från besiktningstillfället. 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.

Besiktningsprotokoll och tecknande av försäkring

För att kunna teckna försäkringen får protokollet vid köpekontraktets undertecknande inte vara äldre än 12 månader. Efter 12 månader krävs att en ombesiktning utförs. Ombesiktningen beställs hos lokalt Anticimexkontor och faktureras separat.

Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

Vi behandlar personuppgifter hänförliga till bland annat 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 raderar 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.

66743890

