

Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Andersmurmästare 1	
Fastighetsadress: Rollos Väg 11	
Postnummer: 291 66	Ort: Kristianstad

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2024-07-04	Protokollnummer: 68368866
Temperatur: 16 °C	Väderlek: Halvklart
Tekniker: Joakim Jeppsson	
E-post: joakim.jeppsson@Anticimex.se	
Kontor: Kristianstad	
Närvarande: Respektive till fastighetsägaren (var delvis med under besiktningen) Erik Rosdahl, Fastighetsbyrån (var delvis med under besiktningen)	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

På Rollos Väg 11 i Kristianstad ligger detta fina och välskötta 1-plans hus som är byggt 1971.

Vad kan ni förvänta er av ett äldre hus? 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.

Huset bedöms vara i gott skick för sin ålder och har tagits väl hand om av fastighetsägarna. Mindre noteringar än förväntat gjordes vid besiktningstillfället, med tanke på husets ålder.

Under åren har många renoveringar och förbättringar utförts. Bland annat har badrum, toalett och kök renoverats. Fönster har bytts ut och underhållsarbete har utförts löpande.

Precis som för alla äldre hus finns saker som är bra att vara medveten om. Utvändigt finns en del mindre underhållsbehov och yttertaket är äldre. Även om taket är äldre så kunde inga större brister noteras på taket vid besiktningstillfället. Invändigt är huset i gott skick, det är främst noteringarna för våtutrymmena som är bra att känna till. Ventilationen i huset bör förbättras för att skapa en bättre luftomsättning i huset.

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

Det är viktigt att läsa protokollet i sin helhet och att förstå innebörden av det. Har ni frågor om protokollet är ni välkomna att kontakta Anticimex kundservice på telefonnummer: 044-790 64 40 och boka en tid så ringer jag upp er eller kontakta mig på: joakim.jeppsson@anticimex.se

Med vänlig hälsning

Joakim Jeppsson, Besiktningstekniker Anticimex Kristianstad

68368866



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: 1971	Fönster: 3-glas isolerfönster, den vidbyggda delen har 2-glas isolerfönster samt 2-glas kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan	Värmesystem: Luft/luftvärmepump och direktverkande el
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, med cementbaserade skivor (typ internit), läkt och eternitpannor. På den vidbyggda delen finns ett låglutande tak som är beklätt med papp.	Grundkonstruktion: Krypgrund med träbjälklag. Den vidbyggda delen har betongplatta på mark.
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Kalksandsten (typ mexitegel) och träpanel	Garage: Garage finns i den vidbyggda delen.

Övrigt:

- Utvändiga noteringar för bostadshuset omfattar även den vidbyggda delen.
- Utrymmet mellan innertak och yttertak går inte att besiktiga på den vidbyggda delen då taket är av parallelltaktyp.

68368866



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Närvarande respektive till fastighetsägaren lämnade följande uppgifter:

- Fastighetsägaren har ägt fastigheten sedan 1979.
- ca 1996: Lades pappen om på den vidbyggda delen.
- 2009: Byttes fönster på bostadshuset (de stora fönsterpartiet i vardagsrummet byttes några år tidigare).
- 2010: Byggdes uterummet.
- 2014: Renoverades köket. Arbetet utfördes utav Kiaby Plåt och Bygg.
- 2017:
 - Renoverades badrummet. Arbetet utfördes utav Kiaby Plåt och Bygg. Ett enklare typ av "våtrumsintyg" finns (ej våtrumsintyg från branschorganisation, typ GVK, BKR m.fl.).
 - Renoverades toaletten. Arbetet utfördes utav Kiaby Plåt och Bygg
 - Delrenoverades tvättstugan där man lade ny klinker ovanpå den äldre plastmattan. Arbetet utfördes utav Kiaby Plåt och Bygg.
 - Renoverades förrådet nere i den vidbyggda delen. Arbetet utfördes utav Kiaby Plåt och Bygg.
- 2021: Monterades ny gavelpanel på den sydvästra delen av bostadshuset samt på delar av den vidbyggda delen. I samband med detta målades även huset och den vidbyggda delen utvändigt och en ny garageport motneras. Arbetet utfördes utav Kiaby Plåt och Bygg.
- 2023:
 - Tilläggsisolerades vindsutrymmet. Arbetet utfördes utav Byggisolering Syd.
 - Målades tak- och väggytskikt invändigt i flera av rummen.

Utöver ovanstående, har underhållsarbete samt renovering av ytskikt utförts löpande genom åren.

El: Jordfelsbrytare finns installerad.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Kondensvatten från luftvärmepumpens utedel leds inte bort från husgrunden, dock lutar marken från huset vid placeringen för utedelen, vilket är bra.

För att förbättra vattenavledningen från luftvärmepumpen rekommenderas att ett uppsamlingsstråg monteras under utedelen. Observera att besiktning av byggnadens värmesystem eller värmepumpen inte har ingått i uppdraget.



Utvändigt / Sockel



Inget att notera.

68368866



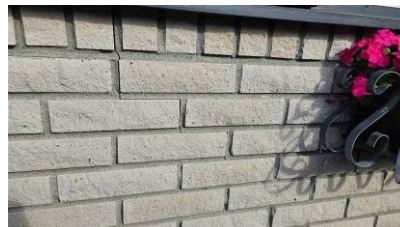
Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fasad



- Mindre sprickor noterades i tegelfasaden.

Dessa bedöms inte ha lett till några bakomvarande skador och det är vanligt förekommande med mindre sprickor i denna typ av tegelfasad.



- På den vidbyggda delen noterades en del mindre rötskador i fasadpanelen.

Dessa skador bedöms som äldre och utgör inget större problem i dagsläget.



Utvändigt / Dörrar



Tröskelblecket vid entrédörren är otätt mot sidorna.

Vi rekommenderar att ett nytt tröskelbleck monteras på ett fackmässigt sätt.



Utvändigt / Fönster



- Det finns en del otätheter mellan fönster och fasad.

Vi rekommenderar att otätheterna tätas på lämpligt sätt för att inte vatten ska tränga in i otätheterna.

- Enstaka fönster på den vidbyggda delen har mindre färgsläpp.

Vi rekommenderar att målning/underhåll utförs där behov finns.



68368866



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Lövsilar finns inte.

När det saknas lövsilar så finns det risk att det blir stopp i dagvattenledningen.

För att hindra stopp i dagvattenledningar rekommenderas komplettering av lövsilar.



Utvändigt / Tak

Yttertaket har besiktigats från marken samt från den vidbyggda delens tak. Från dessa plaster noterades:



- Bostadshuset:

Yttertaket är äldre.

För sin ålder ser yttertaket ut att vara i gott skick.

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

Observera att eternitpannorna och underlagsskivorna innehåller asbest, vilket innebär att särskilda skyddsåtgärder måste vidtas vid arbete med taket.



- Vidbyggd del:

Takpappen är äldre.

För sin ålder ser papptaket ut att vara i gott skick och närvarande respektive till fastighetsägaren uppger att takpappen har tjärats om ett par gånger sedan den lades.

Tätskiktet på ett platt/låglutande tak har enligt vår bedömning en begränsad livslängd. Eftersom takpappen är äldre har det ett minskat motstånd mot vattengenomträngning. Detta i sin tur kan leda till att takkonstruktionen drabbas av fuktskador.

Det noterades även en del rostangrepp på plåtdetaljer. Rekommenderar att målning av plåten utförs.



68368866



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Uterum

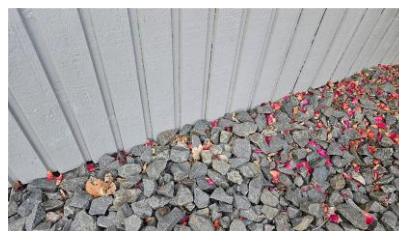


- Det finns enstaka växter i anslutning till uterummet.

Viktigt är att man regelbundet klipper in växterna så att de inte blir för stora.

- Fasadpanelen ligger bitvis nära marken.

Om möjligt, rekommenderas att mer avstånd skapas mellan panelen och marken, för att minska fuktbelastningen mot träpanelen.



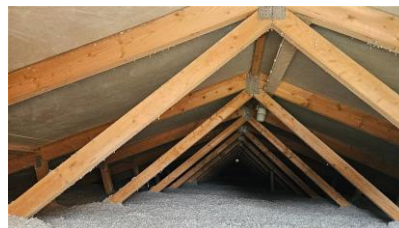
Utvändigt / Vind



Vindsutrymmet kunde inte besiktas eftersom landgångar saknas.

Från luckan uppmättes fuktkvoten till 8% i takstol, innanför luckan. Risk för mikrobiella skador föreligger vid en fuktkvot som överstiger 17% i furuvirke.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när landgång monterats.



Utvändigt / Krypgrund



Krypgrunden har ej besiktigats då luckan till utrymmet inte var tillgänglig vid besiktningstillfället (luckan är monterad under ugn/spis).

Uteluftsventilerade krypgrunder med bjälklag av organiskt material riskerar att drabbas av fuktskador, som kan resultera i mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) och i värsta fall rötskador.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när inspektionsluckan gjorts tillgänglig.

68368866



Försäkringsbesiktning

Hela huset / Allmänt



Funktionskontroll av jordade eluttag i kök och våtutrymmen.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag i dessa utrymmen noterades inga avvikelser.



Ventilationen fungerar bristfälligt, det saknas bland annat tilluftsventiler i flera utrymmen.

Bristen kan innebära att fukt inte ventileras bort från bostaden som vi delvis själva producerar när vi lagar mat, tvättar, duschar med mera. Detta riskerar att skada husets konstruktioner och kan leda till försämrad inomhusmiljö. Observera att besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget.

Vi rekommenderar att en ventilationsexpert kontaktas för att kontrollera husets ventilation samt för att hjälpa er med rätt typ av åtgärder.

Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum söder



Inget att notera.



Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.



68368866



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Badrum



- Golvbrunnen är placerad för nära vägg*.

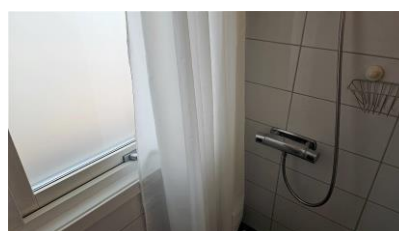
Det finns risk att tätskiktet inte har kunnat anslutas på rätt sätt, vilket kan leda till fuktskador.

*Detta innebär avsteg från branschregler och monteringsanvisningar. Om dessa regler och anvisningar inte följs och en skada inträffar, orsakat av avsteget, riskerar man att få en nedsatt eller utebliven skadeersättning från sitt försäkringsbolag (villahem).

- Fönster är placerat i duschzonen.

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, precis som nuvarande fastighetsägare gör med ett draperi.



Normala fuktvärden indikerades mot klinker/kakel.

Fuktindikering mot kakel och klinker som regelbundet vattenbegjuts är svårt att utföra då även det underliggande fästmassan kan ge utslag på instrumentet utan att skada föreligger. Fuktindikering har dock utförts i delar av utrymmet som ej vattenbegjuts samt i angränsande rum/konstruktioner, utan avvikelser.

Entréplan / Kök



- Fuktskydd saknas i diskbänksskåp.

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

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.

- Vi rekommenderar även att dräneringshål tas upp i sockeln under diskmaskinen, för att på ett enklare sätt kunna upptäcka ett eventuellt läckage.

Avloppsslangen till diskmaskinen rekommenderas att fästas upp på ett fackmässigt sätt i en avlastningsbygel för att minska risken för läckage.



68368866



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Tvättstuga



- Ursprunglig plastmatta finns under klinkerplattorna.

Eftersom yttskiktet i utrymmet består av klinker som lagts direkt på befintlig plastmatta kan vidhäftningen mellan klinker och plastmatta vara svår att uppnå. Risk finns att klinkerplattorna släpper från underlaget.

- Ovanstående innebär också att tvättstugan har äldre tätskikt och golvbrunnen är av äldre modell.

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

Risken för skador bedöms som mindre eftersom man normalt sätt inte vattenbegjuter golvytan i detta utrymme.

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



Entréplan / Sovrum öst



Inget att notera.



Entréplan / Sovrum sydöst



Inget att notera.

Entréplan / Toalett



Inget att notera.

Fuktindikering utan anmärkning.



68368866



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Klädkammare



Inget att notera.

Entréplan (vidbyggd del) / Allmänt (hela den vidbyggda delen)



Betongplatta på mark utan underliggande isolering.

Denna typ av grundkonstruktion och eventuella väggssyllar riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan om fuktskyddet är bristfälligt utfört alternativt saknas. Fuktvandring kan ske från marken genom betongen till organiskt material genom så kallad kapillärsugning och diffusion, vilket kan leda till skador med lukt av mikrobiell karaktär. Om golvkonstruktion och syllar är tryckimpregnerade kan även en kemisk lukt förekomma.



Kontroll av syllkonstruktionen har utförts i ytterväggssylen i förrådet (väggen mot sydväst). Syllen är träskyddsbehandlad och ligger monterad på ett fuktskydd mot betongplattan.

Inga förhöjda fuktvärden uppmättes och normal lukt upplevdes.

Fuktkvoten uppmättes till 14,5%.

Entréplan (vidbyggd del) / Groventré



Gjutjärnsbrunnen är rostangripen.

Rekommenderar att golvbrunnen byts ut vid en framtida renovering av utrymmet.

Entréplan (vidbyggd del) / Förråd



Inget att notera.

Entréplan (vidbyggd del) / Garage



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

Med vänliga hälsningar
Anticimex



Besiktningsteknikers underskrift

Joakim Jeppsson
Namnförtydligande

Kristianstad
Kontor

2024-07-04
Datum

68368866



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/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 fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% Fk finns det risk för mikrobiell tillväxt
Fördelningsskåp	Fördelningsskåp för golvvärmslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.
Kryppgrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast krypbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).
Källarens utvändiga fuktskydd	Källarens utvändiga fuktskydd består normalt av tre delar. Dagvattensystem, dränering samt fuktskydd. Fuktskyddet kan vara en värmeisolering med dränerande funktion eller en 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.

68368866



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 källaryttermvägg.
Yttertakspanel/ underlagstak	Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.

68368866



Försäkringsbesiktning

Besiktningens omfattning

Syfte

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

Vem har rätt till besiktningsprotokollet

Besiktningsprotokollet upprättas av Anticimex Försäkringar AB.

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

När säljaren är uppdragsgivare rekommenderar Anticimex köparen att beställa en så kallad besiktning genomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktning genomgång 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 aktuell protokoll inte användas och Anticimex har således inte ansvar för besiktningen mot köpare i senare överlåtelser. Detta protokoll kan endast användas i fastighetsaffär förmedlad av Fastighetsbyrån.

Vad besiktningsteknikern gör

Besiktningen innehåller flera moment och resultatet av varje moment noteras i besiktningsprotokollet. Besiktningsuppdraget är slutfört när besiktningsprotokollet har skickats till uppdragsgivaren.

Upplysningar

Om köparen eller säljaren är med vid besiktningen så går Anticimex besiktningstekniker igenom vad som ska göras under besiktningen och ställer frågor om byggnaden. Om teknikern får ta del av handlingar och muntliga upplysningar om byggnaden så antecknas dessa i besiktningsprotokollet.

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

Besiktning

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

Fuktindikering

Förutom den okulära besiktningen utför besiktningsteknikern fuktindikering på något eller några ställen i våtrummen för i möjligaste mån upptäcka vattenskador. I besiktningsprotokollet framgår det vilket utslag fuktindikatorn visar. Ibland är det inte möjligt att göra en fuktindikering som visar ett relevant resultat. I sådana fall framgår detta i besiktningsprotokollet. Det är viktigt att veta att en fuktindikering inte är jämförbar med en mer ingående fuktmätning.

Kontroll av konstruktion

Besiktningen innehåller också en kontroll av konstruktion i syfte att upptäcka fukt- och 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.

68368866



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.

68368866



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.

68368866