

Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Örby 5:105	
Fastighetsadress: Kinnavägen 35	
Postnummer: 511 31	Ort: Örby

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2024-10-21	Protokollnummer: 68620943
Temperatur: 12 °C	Väderlek: Halvklart
Tekniker: Andreas Olla	
E-post: andreas.olla@anticimex.se	
Kontor: Borås	
Närvarande: Fastighetsägaren närvarande vid mindre del av besiktningen	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Detta hus är byggt i början på 50-talet och bedöms som påkostat och relativt bra skick, mycket tack vare de alla de renoveringar och arbeten som har skett dom senare åren.

Husets yttertak är äldre och underlagtaket består av det ursprungliga spån/sticketaket som inte har någon underlagspapp. Även om det inte påträffades några tydliga skador på takkonstruktionen talar åldern för att det är dags för att taket renoveras.

Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet, samt att säkerställa att man förstått innebörden av det som står skrivet. Kom ihåg att det viktiga är inte vilken färg det på symbolerna, då texten och innehållet i protokollen är det som är relevant och avgörande. Köpare som inte deltagit vid besiktningen rekommenderas boka en besiktning genom aktuell mäklare.

Har du som spekulant frågor kring huset, så skicka gärna ett mail med adress och kontaktuppgifter så återkommer jag när möjlighet ges.

Andreas Olla, Certifierad Besiktningstekniker

Anticimex Borås

andreas.olla@anticimex.se

68620943



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



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1953	Fönster: 2-glas isolerfönster och kopplade 2 glas fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: förrådedelen under altanen bedöms ha byggts till, det är dock oklart när denna del ska ha byggts.	Ventilation: Mekanisk frånluft (F) genom behovstyrt aggregat som monterats på vinden (Healthbox 3.0)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan med källare	Värmesystem: Bergvärmepump med vattenburna radiatorer och en luft/luft värmepump
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, betongpannor med underlagstak av spån/sticketak	Grundkonstruktion: Oinredd källare med grundmurar av betong och oisolerad platta på mark. Ytskikt i källaren består till största delen av målad puts och betong, samt kakel och klinkers.
Stomme, material: Murad lättbetongstomme på gjutet betongvalv	Terrängförhållanden: Sluttande trädgårdstomt
Fasad: Puts (på tidigare tegelfasad)	Garage: Garage finns i huset

Övrigt:

68620943

Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

1989: Renoverades yttertakets med nya pannor.

2005: Renoverades badrummet och samma år installerades bergvärmepumpen.

2006: Dränerades källaren och samma byttes garageporten.

2008: Byttes husets fönster vilket skedde i samband med att tegelfasaden putsades.

2017–2020: utfördes bl.a. följande arbeten:

- Golven på entréplan & hall på övervåning slipades och behandlades samt att sovrum 2 på övervåningen förseddes med heltäckningsmatta.
- Ett nytt kök har byggts vid plats för tidigare matsal. Arbetet utfördes i egen regi med där EI och VVS arbeten utfördes av Kinna EI & Tele & Max Rör.
- Huset invändiga trappa har renoverats.
- Större delen av ytskikt på entréplanet har bytts ut/renoverats.
- Fiber installerades.

2021: Förvärvades huset av nuvarande fastighetsägare.

2022: Renoverades WC i källaren med nya WC-stol och nytt kommodskåp. Arbetet utfördes av Rör och Sanitet. Samma år installerades en ny tvättmaskin och ett nytt ytterligare kylskåp.

2023: Installerades ett nytt ventilationssystem på vinden. Arbetet utfördes av Gösab.. Samma år byttes spishäll och diskmaskinen i köket.

2024: Försågs väggarna i källarens badrum/tvättstuga med nytt kakel på väggarna samt att ett nytt badkar installerades Arbetet utfördes i egen regi med hjälp av Bredins (rörläggare) & 2elektrify.

EI: 2005 byttes stora delar av husets elanläggning med bl.a. ny elcentral med jordfelsbrytare och jordade eluttag. Nuvarande fastighetsägare har låtit montera ny utomhus belysning, plejd-dimmer på viss belysning, samt viss utökning av fler eluttag. Arbetena har utförts av 2elektrify.

VA: Kommunalt vatten och avlopp. I samband med kök renoveringen monterades nya tappvatten rör till köket samt den nya avloppsstammen anslöts till befintliga gjutjärnstammarana i garaget.

Ventilation: Husets ventilation förändrades avsevärt vid 2023 men nytt ventilationssystem.

Eldstäder: Det finns en eldstad i vardagsrummet där sotning skett regelbundet och senaste dokumenterade brandskyddskontrollen godkändes utan anmärkningar vid 2015. Nuvarande ä

Radon: Ingen info

Kända fel och brister:

- Avloppstam till källaren WC är defekt. och behöver bytas ut.
- Räck till altanen är i sämre skick.
- Vissa fönster har trasiga handtag

Uppgiftsinsamlingen lämnades muntligen vid besiktningstillfället och kompletterades med uppgifter från tidigare besiktningens protokoll.


68620943



Försäkringsbesiktning

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

Utvändigt / Markförhållanden


 Delar av marken och garagedriften lutar mot huset och kondensvatten från luftvärmepumpens utedel leds inte bort från grunden.

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

Se till att brunnen vid garagedriften fungerar och rengörs regelbundet för att undvika eventuella stopp, samt se över möjligheter att led bort kondensvattnet från grunden.



Utvändigt / Sockel


 Delar av det utvändiga fuktskyddet ligger oskyddat/synligt ovan mark, det även förekommer mindre otätheter av avsaknad av anslutningslist vid entrétrappan.

Detta medför att det utvändiga fuktskyddet skadas och funktionen försämras.

Se till att skarven mellan platonmatta och sockeln tätas och täcks enligt tillverkarens monteringsanvisningar.



Utvändigt / Altan

 Altantrall, räcke och konstruktion är i behov av tvätt och underhåll samt att räcket sviktar.

Bristande underhåll medför ofta att altanen kan få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

Notera takläggningen på utbyggnaden i anslutning till garaget inte kunnat kontrolleras då den täcks av altantrallen, Se " Källarplan - Garage & förråd"



68620943

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fasad



Det finns en bräda som delvis är finputsad i fasaden bakom rören till luftvärmepumpen.

Det bedöms inte ha lett till skador på bakomliggande kontraktion men för att undvika eventuella skador i putsen bör brädan tas bort och ersättas med puts. Vid osäkerhet för en murare konsulteras.



Utvändigt / Fönster och dörrar



Underbleck och tröskelbleck är inte korrekt monterade då det vid vissa fönster och dörrar uppstår otätheter där mjukfogen har släppt. Vidare noterades att äldre fönster är i behov av målning underhåll.

Detta kan leda till fuktskador på fasad och kringliggande konstruktioner på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

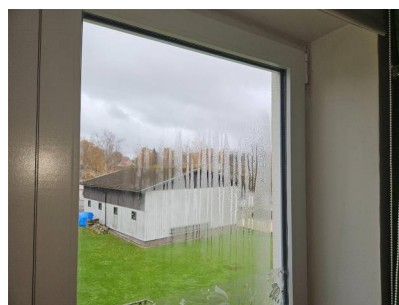
Se till att täta, alternativt byta ut underblecken och att fönster vid underhållsbehov målas. Vid osäkerhet bör eller plåtslagare/murare konsulteras.



På övervåningen noterades att balkongdörren och fönster i sovrum 1 har punkterade isolerglas.

Då isolerglasen inte anses som äldre talar detta för att isolerglasen är av sämre kvalitet.

Kontakta en snickare/fönsterentreprenör för att byta ut de skadade isolerglasen och samtidigt kontrollera övriga fönster för bedömning av eventuell åtgärd.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör




Inget att notera.

68620943

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak/Vind

 Yttertaket besiktigades från anliggande stege och takstege från framsidan.

Underlagstaket består ett äldre spån/sticketak, betongpannorna är slitna och plåtabetena är rostiga. Vidare noterades att skorstenen fogar är froststakade och behöver ses över samt att det inte finns någon nocktätning.


Från viden uppmärksammades ett lokalt fuktgensomlag på underlagstaket intill murstocken samt fuktfläck intill takgenomföringen för avloppets avluftare som även kunde påträffas från vindsgarderoben i anslutning till sovrum 2.

Även om fläckarna troligtvis är äldre och inga förhöjda fuktvärden konstaterades har detta dock inte gått att säkerställa.


I kombination med takets ålder och den noterades bristerna bör en takläggare kontaktas för att renovera yttertaket. I samband med detta bör underliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella följdskador.




Entréplan / Entréhall

 Inget att notera.


Entréplan / Genomgångsrum

 Inget att notera.

Entréplan / Sovrum

 Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum

 Inget att notera.

68620943



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Kök



Inget att notera.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Övre plan / Övre hall & klädkammare



Inget att notera.

Övre plan / Klädkammare



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 1



Inget att notera.

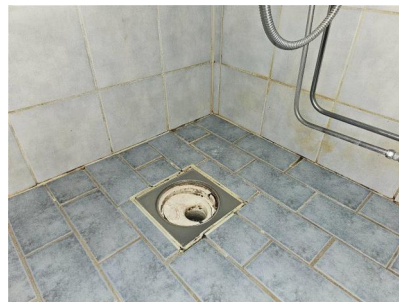
Övre plan / Badrum



Golvbrunnen har ingen klämring eller synlig brunnsmanchet, det finns rör genomföringar i golvet och golvfallet utan för duschzonen har lokala ojämnheter och bakfall. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Det finns inga teckna på att utrymmet tätskick har läkt, dock påvisar bristerna att man inte följt de branchregler som gällde för tiden då renoveringen skedde, vilket kan medföra en ökad risk för fuktskador i kringliggande konstruktioner.

För att minska risken för skador bör se över möjligheten att installera en duschkabin. Om detta inte är tekniskt möjligt bör man undvika att vattenbegjuta golvet utanför duschzonen samt rengöra golvbrunnens vattenlås regelbundet.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.

68620943



Försäkringsbesiktning

Övre plan / Vindgarderobs/sidovind 1 & 2

Vid vindgarderob 2 (innanför sovrum 2) noterades en mindre fuktfläck intill avloppets avluftningsrör, Se " Utvändigt - Tak/vind"

Källarplan / Trappa & nedre hall/groventré



Inget att notera.

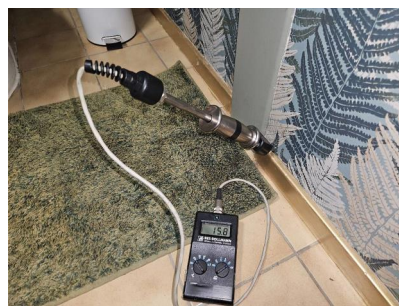
Källarplan / Toalett



Anslutande mellanvägg mot trappan t är byggd med gips och träreglar där väggsvyll ligger direkt mot betonggolvet underliggande fuktskydd. Vid fuktmätning i väggsvyll ovan golvsockeln mättes fuktkvoten upp till 15,8%, vilket är under gränsvärdet (17%) för mikrobiell påväxt.

Sett till att väggen inte har något underliggande fuktskydd finns risk för fuktrelaterade skador orsakade av naturlig fuktvandring varpå mikrobiell lukt kan uppstå.

Vid framtida renoveringar eller förändringar för man överväga att förse väggen med ett underliggande fuktskydd.



Källarplan / Matkällare



Utrymmet har inte kunnat besiktigad då det var belamrat med lösöre vid besiktningstillfället.

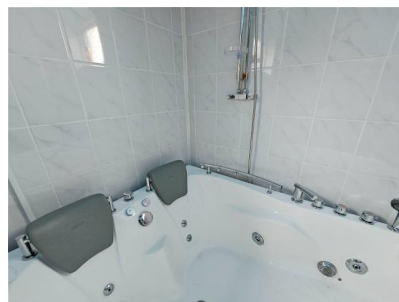
Observera att utrymmet inte ha några installationer som bör kontrolleras och att vid föregående besiktning från 2021 noterades inga brister.

Källarplan / Badrum med badkar



Plattsättningen bedöms inte som fackmässigt utförd (främst av estetiska brister) samt att innerhörnerna i utrymmet har klätts med

Även om plattsättningen inte bedöms kunna leda till kritiska skador finns det risk för att listerna i hörnen drabbas av fuktskador om de vattenbegjuts.



68620943



Försäkringsbesiktning

- ✓ Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Källarplan / Pannrum/tvättstuga

- ✎ Flera kakelplattor på grundmurarna har släppt från underlaget vilket uppmärksammades genom "Bom-ljud".

Detta bedöms kunna leda till följskador mer än att plattorna kan släppa helt eller spricka vid hård belastning.

- ✓ Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Källarplan / Garage & förrådsdel under altanen

- ❓ Vid innetaket i förrådsdelen som är belagd under altanen noterades fuktgenomslag som tyder på att det finns eller tidigare har funnits brister i takläggningen. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser mer än de som bedöms vara orsakat av naturlig fuktvandring från grundläggningen och grundmuren.

Då takläggningen ovanför förrådsdelen är täckt med altantrall är denna konstruktion inte gått att besiktiga i sin helhet, varpå en kompletterande besiktning rekommenderas när förrådstaketets frilagts från altantrall.



Hela huset / Allmänt

- 🔍 Delar av husets avlopp består av äldre gjutjärnstammar och rostiga golvbrunnar. Avloppstammen som finns i källargolvet ska enligt uppgift ha en defekt varpå det lätt kan bli stopp om man spolar ner papper.

Det medför en ökad risk att stammarna och golvbrunnarna rostar sönder, vilket man leda till stopp och fuktskador.

Kontakta en rörläggare för att kontrollera och byta eller relina äldre stammar och golvbrunnar.

68620943



Försäkringsbesiktning

Med vänliga hälsningar
Anticimex



Besiktningsteknikers underskrift

Andreas Olla
Namnförtydligande

Borås
Kontor

2024-10-23
Datum

68620943



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 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 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.

68620943



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.

68620943



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 besiktningsgenomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningsgenomgång går besiktningsteknikern igenom besiktningsprotokollet med köparen så att denne får samma information som säljaren fått.

Observera att Anticimex ansvar gäller för en fastighetsöverlåtelse. Om köparen i överlåtelsen i sin tur säljer fastigheten kan 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 vattensador. I besiktningsprotokollet framgår det vilket utslag fuktindikatorn visat. Ibland är det inte möjligt att göra en fuktindikering som visar ett relevant resultat. I sådana fall framgår detta i besiktningsprotokollet. Det är viktigt att veta att en fuktindikering inte är jämförbar med en mer ingående fuktmätning.

Kontroll av konstruktion

Besiktningen innehåller också en kontroll av konstruktion i syfte att upptäcka fukt- och lukt relaterade skador. Kontroll av konstruktion kan innebära att provhål behöver utföras.

Kontroll av konstruktion görs på följande ställen där delar av stommen kan vara i kontakt med grundläggningen: I byggnader med platta på mark, källare eller suterrängvåning görs normalt minst två kontroller per markplan. Denna kontroll utförs förutsatt att det finns uppreglade eller flytande golv och vid upp- eller utreglade väggar i anslutning till grundkonstruktionen.

Har byggnaden platta på mark utan uppreglade eller flytande golv görs normalt minst två kontroller av väggsvyllarna.

68620943

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.

68620943



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 besiktningsstillfället. Försummas den här reklamationsfristen så får inte eventuella fel göras gällande. Anticimex ansvar är under alla förhållanden begränsat till 1 000 000 kronor för det här besiktningsuppdraget. Anticimex friskriver sig för samtliga skador och krav understigande 10 000 kronor. Om säljaren är uppdragsgivare kan köparen reklamera besiktningen och Anticimex tar samma ansvar mot denna som om köparen själv varit uppdragsgivare.

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.

68620943

