

Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Hjälltorp 1:10	
Fastighetsadress: Segloravägen 30	
Postnummer: 51172	Ort: Fritsla

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2025-02-06	Protokollnummer: 68819326
Temperatur: -3 °C	Väderlek: Klart
Tekniker: Andreas Olla	
E-post: andreas.olla@anticimex.se	
Kontor: Borås	
Närvarande: Fastighetsägare	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Detta hus är byggt 1929 där den tillbyggda entrédelen och balkongen bedöms ha tillkommit någon gång på 60 eller 70-talet. Huset är i visst behov av underhåll och renovering där det första hand är husets yttertak som behöver ses över.

Bristerna i övrigt handlar till större delen om åldersrelaterade och tidstypiska brister vilket får ses vara i linje med vad kan förvänta sig av ett hus som snart är 100 år gammalt och har renoverats på 70-talet.

Även om källarens utvändiga fuktskydd inte ser ut att fungera helt tillfredställande känns en komplett omdränering av huset inte särskilt prioriterad. Hade jag själv köpt huset hade jag på sikt ersatt källarens träkonstruktioner mot fuktsäkra alternativ samt lett stuprörens bort dagvatten från grunden.

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 besiktningsgenomgång genom aktuell mäklare. Har du som spekulant frågor kring huset, så skicka gärna ett mejl med adress och kontaktuppgifter så återkommer jag när möjlighet ges.

Andreas Olla, Certifierad Besiktningstekniker
Anticimex Borås
andreas.olla@anticimex.se

68819326



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: 1929	Fönster: 3-glas isolerfönster och ett mindre antal kopplade 2-glas fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: Entrédelen på framsidan och garaget har byggts till, exakta byggår är dock oklart	Ventilation: Självdrag (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan med källare	Värmesystem: Pelletspanna med vattenbruna radiatorer
Taktyp, takbeläggning: Mansardtak, betongpannor med underlsagtak av spån/sticketak. Takkupan, entrédelen och garaget har klätt med skruvad korrugerad plåt. Altanens skärmtak har klätts med klisterpapp.	Grundkonstruktion: Oinredd källare med grundmurar av betonghålstén och oisolerad platta på mark. Merparten av källarens mellanväggar är byggda mer murade material bortsett från vägg mellan tvättstuga och verkstad. Väggar i källarens dusch och förråd har klätts med träpanel.
Stomme, material: Plankstomme	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel där södersidan klätts med plåt.	Garage: Vidbyggt garage av enklare standard

Övrigt:

68819326

Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

- Tillbyggnadsdelen på entrésidan uppskattas ha byggts till någon gång på 60-70-talet.
- Husets uppskattas ha genomgått en större renovering på 70-talet där bl.a. taket renoverats med nya pannor samt att flera fönster bytts ut.

~1989 Förvärvades huset av nuvarande fastighetsägare.

- Vid slutet på 90-talet renoverades taket på tillbyggnadsdelen med nya takplåtar, råspont, papp läkt. Arbetet utfördes i egen regi.

~2010: Byggdes altanen.

2010: Ersattes tidigare oljepanna mot en ny pelletspanna.

- Köket har renoverats löpande med bl.a. nya överskåp, nytt kakel och nya bänkskivor.

- Garagets uppskattas ha byggts i slutet på 90-talet

- Delar av husets invändiga ytskikt har renoverats löpande.

~I början på 00-talet kläddes södergavels panel med plåt då panel fått rötskador. Arbetet utfördes av Bjelkenfors Bygg.

El: Köket och källaren har jordad el annars inga större förändringar. Jordfelsbrytare finns inte.

VA: Kommunalt vatten och avlopp. Det finns även en egen vattenbrunn i källaren, dock är pump inte i bruk. Avloppsstammar ovan källargolvet har bytts ut i samband med renovering av kök och WC på entréplan.

Ventilation: Inga större förändringar

Eldstad: Sotning har utförts regelbundet 1 gång per år. Senaste brandskyddskontrollen godkändes 2025 med anmärkning. Se separat protokoll.

Radon: Ingen info.

Kända fel och brister:

- Det finns otätheter vid tak intill balkongdörren, varpå det uppmärksammats läckage i samband kraftig nederbörd och vind.
- Vissa fönster har kondens/missfärgningar mellan glas.

Uppgiftinsamlingen muntligen av fastighetsägaren vid besiktningsstillfället.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Delar av marken lutar mot huset.

Detta medför en ökad fuktbelastning för husets grundläggning, vilket i sig kan leda till fuktrelaterade skador.



68819326



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Sockel



Sockeln och delar av putsen är i behov av målning/underhåll.

Detta medför en ökad fuktbelastning för grundmuren på grund av sämre vattenavvisande förmåga, vilket i sig kan leda till fuktrelaterade skador.



Det finns en lokal spricka i grundmuren i anslutning till skarv mellan den ursprungliga grundmuren och den tillbyggda grundmuren.

Sprickan bedöms som äldre och anses inte ha lett till följdskador.

Vidare noterades att utvändigt väggvattenutkastaren inte är frostsäker, vilket innebär att den måste stängas av och tömmas från insidan.



Utvändigt / Altan med skärmtak



Delar av altanens räcke/träkonstruktioner har mindre färgsläpp och underhållsbehov.

Se även "Utvändigt - Tak" då det noterades brister på altanens skärmtak.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fasad



Fasadpanelen är i behov av målning/underhåll, där det finns ett mindre antal rötskadade brädor som behöver bytas ut.

Fasadbeklädnad och träkonstruktioner där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga, vilket till viss del redan skett i mindre omfattning.

För att öka livslängden på fasadbeklädnaden rekommenderas målning och underhåll. I samband med ommålning rekommenderas att de rötskadade panelbrädorna byts ut.



Vid plåtfasaden noterades inga brister.

Utvändigt / Dörrar



Bakongdörren är i sämre skick och bör bytas ut.

Förslagsvis görs detta i samband med renovering av husets yttertak, där kringliggande konstruktioner bör kontrolleras efter att bedöms orsak och omfattning av de läckage som skett i anslutning till dörren.



Vidare noterades att dörr och väderskydd för källarentrén är i behov av målning/underhåll.

Dörrar och träkonstruktioner där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

För att öka livslängden på dörr rekommenderas målning och underhåll.



68819326



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fönster



Mer parten av husets fönster har äldre isolerglas där vissa av fönster har drabbats av kondens/missfärgningar mellan glasen, vilket talar för att de punkterats. Vidare noterades att fönsterna är i behov av underhåll och att merparten av fönsterblecken inte har uppvikta gavlar varvid det förekommer lokala fuktfläckar på vägg under vissa fönster.

Kontakta en fönsterentreprenör/snickare för att kontrollera husets fönster för att bedöma omfattningen av ett fönsterbyte. I samband med detta bör kringliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuell följdskador.



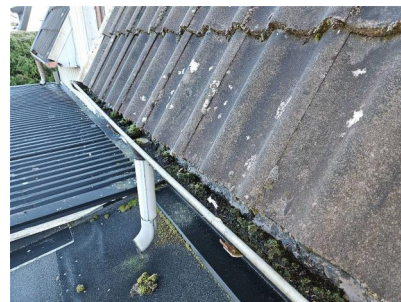
Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



- Hängrännor och stuprör vid husets ursprungliga takt är äldre och har rostangrepp.
- Stuprör på framsidan saknar påskjutningsrör.
- Stuprör på baksidan avslutas intill grunden
- Hängränna på framsidan har bakfall och är skräpfylld.

Bristerna innebär en ökad risk för fuktrelaterade genomläckage och en ökad fuktbelastning för huset grundläggning.

Förslagsvis byts hängrännor och stuprör ut i samband med renovering av husets yttertak.



Utvändigt / Balkong

Se "Utvändigt - Tak" då balkongens tak bör kontrolleras och renoveras.

Observera att balkongen saknar räcke och bör inte tas i bruk innan räcke monterats sett till fallrisken.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak



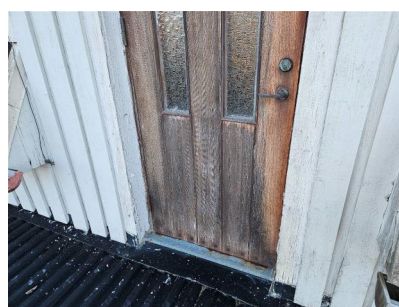
Yttertaket besiktigade från anliggande stege från marken, framsidan, balkongens ovansida och taklucka.

Husets ursprungliga yttertak bedöms ha uppnått sin tekniska livslång då bl.a. underlagstaket består av ett äldre spån/sticketak utan yttre täckning av papp. och det frånnockvinden noterades lokala fuktfläckar där förhöjda fuktvärden uppmättes, vilket bekräftar att yttertaket har otätheter.

Lutningen vid balkongen/entrédelens takläggning är avsevärt lägre än vad som rekommenderas och det finns spår efter läckage i anslutningen de otätheter som observerades intill balkongdörren.

Vid takläggningen ovan altanen noterades att papptaket inte är fackmässigt monterats då det bl.a. finns synliga spikrader. Från undersidan av taket noterades även fuktfläckar som talar för att spikraderna som punkterat papptaket och att det inte håller rätt.

Kontakta en takläggare för att kontrollera och renovera samtliga av husets takläggningar. I samband med detta bör underliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella följskador.



Utvändigt / Nockvind

På vinden noterades lokala fuktfläckar som bedöms vara orsakade av otätheter i yttertaket.

Se "Utvändigt - Tak"

Utvändigt / Garage



Det vidbyggda garaget är en enklare strandad och inte fackmässigt uppfört, varpå det mer kan likställas med en carport eller enklare förrådsbyggnad där bl.a. följande noterades:

- Delar av väggkonstruktioner angränsar till marken.
- Utvändiga trädetaljer är i behov av underhåll.
- Takplåt har inget fungerande underlagstak och anslutning mot fasad är inte korrekt.

Bristerna ökar risker för fuktrelaterades skador på garagets vägg och takkonstruktion.



68819326



Försäkringsbesiktning

Hela huset / Allmänt



Delar av husets elanläggning är äldre och bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd samt att jordfelsbrytare saknas och delar av installationer ser inte ut att ha utförts av en behörig elektriker.

Kontakta en elektriker för kontroll och bedömning av lämplig åtgärd.

Även om husets ventilation inte omfattas av uppdraget noterades att det inte finns någon frånluftventilation vid wc på entréplan samt att det inte finns några friskluftsventiler i husets vistelserum.

Kontakta en ventilationsentreprenör för att kontrollera och säkerställa husets ventilation.



Entréplan / Entréhall



Det finns fuktfläckar på vägg/tapet under utrymmet fönster. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Även om detta inte gått att säkerställa misstänkt fläckar vid detta fönster orsakats av blöta kläder/handdukar som lagts på tork vid intilliggande radiator.

Vidare noterades fuktfläckar/rinnmärken i anslutning till dörrpost som bedöms vara relaterade till brister i husets yttertak. Se "Utvändigt - Tak"



Entréplan / Toalett



Utrymmets är av äldre standard där golvet har klätts med laminatgolv.

För att lättare kunna upptäcka eventuella läckage bör utrymmet anpassas efter gällande branchregler vid framtida renovering.

Vidare noterades att det finns fuktfläckar på vägg som bedöms ha ett samband med bristerna kring husets yttertak, Se "Utvändigt - Tak"

Entréplan / Passage/trappa

Det finns fuktfläckar på vägg intill dörrpost som bedöms ha ett samband med brister kring husets yttertak, Se "Utvändigt - Tak"

Annars inget övrigt att notera.

68819326



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Kök



Det finns inget fuktskydd i diskbänkskåp eller under kyl/frys, samt att fuktskyddet under diskmaskinen ligger i lägre nivå än laminatgolvet.

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

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Matsal/vardagsrum

Det finns fuktfläckar på vägg under ett av utrymmet fönster.

Även om fläckarna bedöms som äldre som troligen skett innan plåtfasaden monterades bör underliggande konstruktioner kontrolleras, Se "Utvändigt - Fönster"

Annars inget övrigt att notera.



Övre plan / Övre hall



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 1



Inget att notera.

Övre plan / Vindsgarderob 1



Inget att notera.

68819326



Försäkringsbesiktning

Övre plan / Sovrum 2

- ✓ Inget att notera.

Övre plan / Vindsgarderob 2

- ✓ Inget att notera.

Källarplan / Allmänt

- ✗ Det förekommer lokala puts- och färgsläpp på källarytterväggarna.

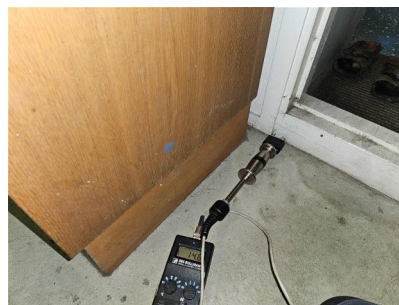
Detta är ett tecken på att källarens utvändiga fuktskydd inte längre fungerar tillfredsställande.

För att åtgärda detta måste källarens utvändiga fuktskydd förbättras. Läs Anticimex faktablad om källare för tips och råd.



- ⚠ Vid kontroll och fuktmätning i den reglade väggen mellan tvättstugan och verkstaden uppmättes fuktkvoten till 14,6%, vilket är under gränsvärdet(17%) för mikrobiell påväxt.

Då man kan se att väggsyllan saknar underliggande fuktskydd finns risk för fuktskador och mikrobiell lukt på grund av naturlig fuktvandring från betongplattan.



Källarplan / Tvättstuga

- ⚠ Utrymmet har ingen egen golvbrunn.

Sett till att väggen mot verkstaden byggs med skrivmaterial och träreglar finns risk för fuktskador vid eventuella läckage eller stopp i verkstadens golvbrunn.

- ✍ Det finns en spricka i grundmuren, Se "Utvändigt - Sockel"

68819326

Försäkringsbesiktning

- ✓ Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Källarplan / Verkstad

- ⚠ Flera av utrymmet rörinstallationer är inte förankrade.

Detta medför en ökad risk för läckage då eventuella rörelser kan skada rör och kopplingarna.

Se till att rör förankras.



I taket noterades en lokal fuktfläck som bedöms ha ett samband med bristerna kring husets yttertak, Se "utvändigt - Tak"

Källarplan / Pannrum

- ✎ Utrymmet har ingen golvbrunn, men då äldre vattenbrunn finns i utrymmet bedöms detta kunna leda undan vatten vid eventuella läckage.

Källarplan / Groventré

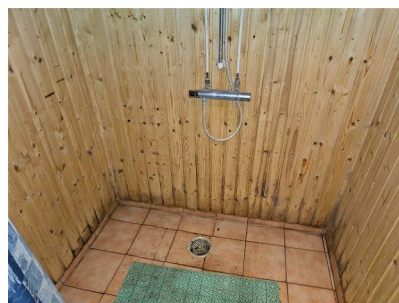
- ✓ Inget övrigt att notera.

Källarplan / Badrum & förråd/FD Bastu

- 🔍 Utrymmena har klätts med utreglade väggkonstruktioner med träpanel där paneler i duschzonen är fuktpåverkad och till viss del i sämre skick.

Då träpanel anses som olämpligt i våtutrymmen och källare sett till risken för mikrobiella skador bör utrymmets träpanel tas bort.

Kontakta en våtrumns entreprenör för att renovera utrymmena. I samband med detta bör täta och organiska material ta bort, brunnen bör bytas ut samt att utrymmena samtidigt anpassat efter naturlig fuktvandring.



68819326

Försäkringsbesiktning

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Andreas Olla
Namn

Borås
Kontor

2025-02-07
Datum

68819326



Försäkringsbesiktning

Vad man kan förvänta sig av ett hus

Ett hus kräver kontinuerligt underhåll, då alla byggnadsdelar utsätts för dagligt slitage. De flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador. Lättast att upptäcka är skador i synliga delar som golv- och väggbeklädnader. Även de delar av byggnaden som man inte ser utsätts för dagligt slitage, exempelvis fuktisoleringen mot en källaryttervägg eller en dräneringsledning. Olika typer av fuktpåverkan är det vanligaste problemet. Fuktisolering och en dräneringsledning har en begränsad livslängd. En äldre dräneringsledning eller fuktisolering har normalt utsatts för sådant slitage att man kan förvänta sig att funktionen är nedsatt. En kryppgrund eller en vind utsätts för olika stora fuktbelastningar beroende på årstid, användning och geografi. Detsamma gäller konstruktioner på betongplatta, exempelvis golv i gillestugor.

Tätskiktet i ett våtrum kan vara utformat på olika sätt. Plastmattor på väggar och golv fungerar både som ytskikt och tätskikt. På plastmattor är det relativt enkelt att se om skador eller brister finns. Kaker och klinker fungerar som ytskikt i våtrum och tätskiktet finns under plattorna. Det går därför inte att göra en bedömning av skicket och tätheten hos materialet eller om det saknas tätskikt. Det är viktigt att tätskiktet är rätt monterat. Utföranden som inte är fackmässigt utfört drabbas ofta av skador.

Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

Anlöpta/Anlöpning	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
Bjälklag	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
Blindbotten	Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.
Boardskivor	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
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 golvsiktor 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 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.
Markplan	Det plan som ligger i kontakt med marken, dvs det nedersta planet i huset.
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. Innergolvet 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.

68819326



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

68819326



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. Fönster och dörrars öppning- och stängningsfunktion kontrolleras stickprovsmässigt. 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 lukterrelaterade 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 väggstyllarna.

68819326



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. För en mer omfattande undersökning av installationerna rekommenderar vi att kontakt tas med sakkunnig på respektive område. 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.

68819326



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 personen i fråga omedelbart vid mottagandet av protokollet begära skriftlig komplettering. Sådan begäran om komplettering ska ske skriftligen till Anticimex. 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 AB (nedan 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. Om reklamation inte görs enligt ovan 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.

I samband med uppdraget behandlar Anticimex personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar främst in uppgifterna från din mäklare i samband med köp eller försäljning av fastighet, lägenhet eller byggnad. Vi kan också komma att samla in uppgifter direkt från dig.

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 uppdraget beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra uppdraget. 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 i syfte att tillhandahålla våra tjänster till dig. Dina personuppgifter används främst för att boka, genomföra och protokollföra uppdraget. Den rättsliga grunden för behandlingen är att fullgöra avtalet med dig. Dina uppgifter kan även behandlas för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser samt statistik, med grund i Anticimex berättigade intresse.

Uppgifterna vi samlar in 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 ditt försäkringsbolag, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag. I det fall uppdraget är kopplad till en överlåtelseförsäkring kan besiktningsprotokollet delas med både köparen och säljaren i affären, samt med presumtiva köpare. Dina personuppgifter sparas hos oss i 10 år, eller, om uppdraget kopplas till en försäkring, 10 år efter försäkringens upphörande.

Mer information om hur vi behandlar dina personuppgifter, dina rättigheter enligt dataskyddsförordningen och hur du utövar dem finner du på anticimex.se/integritetspolicy. Om du önskar kontakta oss med anledning av vår hantering av dina personuppgifter, ställa frågor eller lämna klagomål är du välkommen att kontakta oss på gdpr@anticimex.se, ringa till vår kundtjänst eller använda någon av de andra kontaktvägarna listade i vår integritetspolicy. Om du anser att vi behandlat dina uppgifter i strid med dataskyddsförordningen har du även rätt att inge klagomål till Integritetsskyddsmyndigheten (IMY).

68819326

