

Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Tvåkronan 2	
Fastighetsadress: Vallängsgatan 3	
Postnummer: 507 53	Ort: Borås

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2025-03-06	Protokollnummer: 68871310
Temperatur: 7 °C	Väderlek: Mulet
Tekniker: Andreas Olla	
E-post: andreas.olla@anticimex.se	
Kontor: Borås	
Närvarande: Fastighetsägare	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Detta radhus är byggt 1960 och påträffades vara i betydligt bättre skick än förväntat. Detta mycket tack vare att både nuvarande och tidigare fastighetsägare har låtit utföra flertalet renoveringar och löpande underhåll med hjälp av fackmän. Även om ovanligt få brister noterades påträffades merparten av anmärkningarna handla om mindre brister eller att förbygga potentiella framtida skador.

Husets kryppgrund är uppförd med ett bjälklag som till större delen innehåller mineraliska material, det i kombination med att den ovanliggande stomme byggd med murade material anses risken för kritiska fuktskador mer eller mindre som ringa. Det finns dock en rekommendation om att den del av markytan i kryppgrunden som inte har någon ångspärr också kläs med åldersbeständig byggplast.

Yttertak renoverades med både nya underlagspapp och ytpapp vid 2004, vilket medför att takläggningen rent tekniskt bedöms som äldre. Då takläggningen är ovanligt väl utförd bedöms en takrenovering vara relativt lång bort i tiden så länge som taket hålls under uppsikt, att mossan tas bort efter behov samt att glidskyddets montering hålls under uppsikt.

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

68871310



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: 1960	Fönster: 3-glas isolerfönster och kopplat 2-glas fönster i garage
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Mekanisk frånluft (F)
Hustyp, antal våningar: Radhus, 1-plan	Värmesystem: Elpanna med vattenburna radiatorer
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, Papp på underlagstak av råspont och underlagspapp	Grundkonstruktion: Krypgrund med grundmurar av betonghålstén med ovanliggande bjälklag av förspända betongbalkar, blindbotten av betongskivor, isolering av lättbetong med ovanliggande fingjutning/golvavjämning. Sovrum 2 har för uppreglat golvbjälklag som isolerats med mineralull som byggts ovan på ett lager isolering av lecakulor.
Stomme, material: Lättbetong & tegel	Terrängförhållanden: Mindre trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Vidbyggt garage på oisolerad platta på mark med mineralullsisolerad träregelstomme. Norra sidan av garagets fasad har klätts med korrugerad plåt, övriga delar har stående träpanel.

Övrigt:

68871310



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

- Tvättstugan uppfattas har renoverats med ny golvbrunn och ny plastmatta någon gång i slutet på 80-talet.
- Husets ursprungliga putsade fasad har klätts med stående träpanel, det är dock oklart när detta ska ha utförts.
- 2004: Renoverades yttertakets med ny papp och ny underlagspapp. Arbetet utfördes Alingsås Takläggning AB.
- 2008: Byttes WC-stolen i badrummet.
- 2009: Slipades parkettgolvet i vardagsrummet och hallen. Arbetet utfördes av Bygg och GOLV i Borås.
- 2010: Byttes husets fönster. Troligen byttes även entrédörrar, altandörrar och garageporten i samband med detta. Arbetet utfördes av Ro-gruppen.
- Samma år merparten av husets radiatorer och termostater. Arbetet utfördes av Abri Rörinstallationer.
- 2017: Förvärvades huset av nuvarande fastighetsägare. Samma år kläddes markytan i kryppgrunden med plast av Anticimex, Fiber installerades samt att väggarna i hallen och vardagsrummet tapetserades, väggar i garaget målades vilket utfördes av Lennert Lyrfjordes Måleri.
- 2018: Byttes elpannan. Arbetet utfördes av Abri Rörinstallationer.
- 2019: Renoverades badrummet. I samband med detta byttes golvbrunn och vissa delar av utrymmet avlopp och rörinstallationer. Kvalitetsdokument finns med avvikelser gällande rör i golvet. Arbetet utfördes av Geroge Andersson.
- 2020: Utfördes utvändiga markarbeten då en ny parkeringsplats byggdes vid plast för tidigare gräsmatta på framsidan. Arbetet utfördes av Mark & Stencenter.
- Samma år försågs markiserna med ny motor som går att kör mot fjärrkontroll.
- 2023: Målades husets fasad, garageport, trädetaljer sockel samt vissa plåtarbeten. Arbetet utfördes av Veteranpoolen.
- 2024: Byttes frysen i köket.
- 2025: Utfördes vissa invändiga förbättringar av måleriarbeten.

El: Inga större förändringar. Jordfelsbrytare finns och täcker endast badrummet. Eluttag i tvättstugan har egen jordfelsbrytare.

VA: Vissa delar av badrummets avlopp och dess rörinstallationer byttes ut i samband med renovering av badrummet. Avloppet har spolats vid 2017. där efter har inga stopp eller problem uppmärksammats.

Ventilation: Tidigare fastighetsägare har försetts husets med en mekanisk frånluftsanläggning med ett vindsmonterat fläktaggregat samt att samtliga vistelserum har kompletterades med egna friskluftsventiler.

Eldstad: Finns ej.

Radon: 2007–2008 utfördes en långtidsmätning där årsmedelvärdet uppmättes till 220 Bq/m³, vilket är strax över gränsvärdet (200 Bq/m³)

Kända fel och brister:

- Frånluftsaggregatet har inte använts senaste tiden då det upplevs medför ett visst missljud.

Uppgiftsinsamlingen lämnades muntligen vid besiktningstillfället samt kompletterades med uppgifter/noteringar från tidigare fastighetsägare.

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

Utvändigt / Markförhållanden




Inget att notera.

68871310




Försäkringsbesiktning


Utvändigt / Sockel

 Inget att notera.


Utvändigt / Fasad

 Inget att notera.


Utvändigt / Dörrar

 Inget att notera.

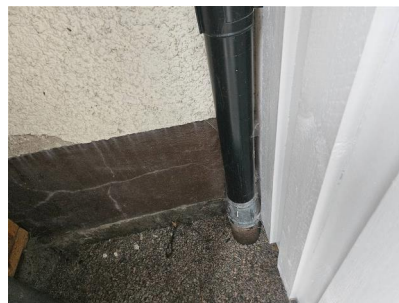
Utvändigt / Fönster

 Inget att notera.

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör

 Baksidans stuprör har ingen lövsil samt att stuprörens falsar är vända mot fasaden.

För att minska risken för stopp i husets markledning bör en lövsil monteras och för att lättare kunna se som röret blivit skadat efter vinterns påfrestningar samt för att undvika skador på fasad vid ett eventuellt läckage bör falsen vändas ut från fasaden.



68871310



Försäkringsbesiktning

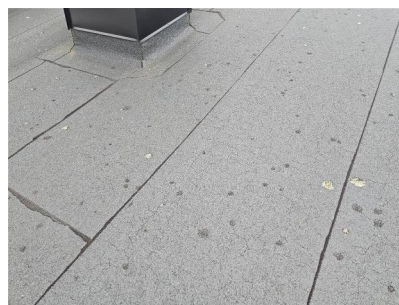
Utvändigt / Tak



Yttertaket gick att beträda och har kunnat besiktigas i sin helhet.

Yttertaket bedöms som äldre då det finns ytligt och åldersrelaterat slitage på ytpappen. Vidare noterades att nyligen monterat glidskydd monterats med skruv genom pappen samt att det finns mindre påväxt av mossa vid lokal del av taket.

Tätskiktet/ytpappen 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.



Utvändigt / Vind



På flera ställen på husets vindsutrymmen noterades lokala fuktfläckar på underlagstaket som bedöms ha skett vid tiden innan yttertaket renoverades. Vid stickprovsmässig fuktmetning och indikering noterades inga avvikelser eller förhöjda värden.

Även om fläckarna bedöms som äldre kan de med fördel markeras för att lättare kunna upptäcka eventuella förändringar eller nya läckage.

På vissa mindre delar av underlagstaket noterade lokal/mindre missfärgningar av mikrobiell påväxt. Vid fuktmetning uppgavs varierandes fuktkvoter mellan 15–18%, vilket till viss del är strax över gränsvärdet för mikrobiell tillväxt.

Påväxten och det lätt förhöjda fuktvärdet bedöms vara en direkt orsakat av att nuvarande fastighetsägare inte haft frånluftanläggningen i kontinuerligt drift.

Även om påväxten i sin inte bedöms som kritisk eller ha skadat taket eller bostaden på något sätt talar detta för att ventilationsanläggning bör hållas i kontinuerlig drift.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Krypgrund



I krypgrunden noterades att det förekommer mindre organiskt material/spill och mikrobiell på markytan under plasten. Framsidans del av krypgrunden har endast kunnat bestigas från de ventiler och håltagningar som finns i grundmuren som skiljer grunderna åt, var vid det gick att se att den delen inte har någon ångspärr som täcker markytan som även den har mindre organiskt spill och mikrobiell påväxt på markytan.

Då större delen av krypgrundens bjälklag och väggkonstruktioner består av mineraliska material bedöms risken för kritiska fuktskador som ringa, dock bör man överväga att rensa markytan från organiskt material och klä resterande delar av markytan med plast för att minska risken för att mikrobiell lukt sprid upp till bostaden. För att komma åt framsidans del av grunden bör den befintliga öppningen som finns göras större.

Se även "Entréplan - Sovrum 2" då rummet har reglad golvkonstruktion.



Entréplan / Entréhall och hall



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Sovrum 2

- ⚠️ Då utrymmet försetts med en reglad golvkonstruktion utfördes en kontroll och provhåtagning i botten på utrymmets garderob.

Genom provhålet noterades att utrymmets golv består av ett furugolv som monterades på mineralullsolerat träregelverk som lagts ovan ett lager av lecakulor som vilar på blindbottensnivåerna av betong. Vid fuktmätning i träregel uppgavs fuktkvoten till 13%, vilket är under gränsvärdet (17%) för mikrobilen tillväxt. Ingen avvikande lukt noterades i provhålet.

Det reglades golvbjälklaget bedöms löpa viss risk för fuktrelaterade skador om luftfuktigheten i krypprunden blir extrem hög vid sommarhalvåret.

För att minska eller undvika risken för skador bör man överväga att klä resterande delar av markytan i krypprunden med åldersbeständig byggplast.



Entréplan / Vardagsrum

- ✅ Inget att notera.

Entréplan / Kök

- ⚠️ Det finns inget fuktskydd under kylskåpet eller i diskbänksskåpet.

Utan fuktskydd är det svårt att upptäcka läckage från rörledningar. 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.

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Badrum

- ⚠ Det finns en rörgenomföring i golvet som är placerad intill utrymmets dörröppning. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Detta medför en ökad risk för att den berörda genomföringen inte håller tätt, vilket kan leda till fuktrelaterade skador.

Även om risken för skador bedöms som ringa då golvfallet är väl utfört och genomföringen bedöms som tät och inte angränsar till duschen, bör man undvika att vattenbegjuta området kring rören.



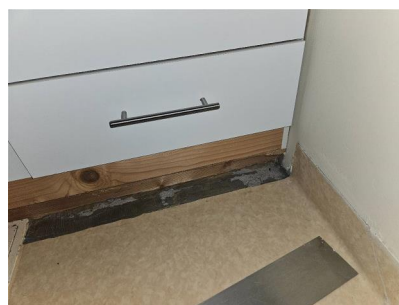
- ✓ Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Tvättstuga

- ⚠ Utrymmet och golvbrunnen är av äldre standard, golvmattan saknar uppvik mot vissa delar av väggen, ytterdörren och de luckor (krypgrund och servicelucka för värmesystemet) som finns i golvet.

Detta medför en ökad risk för fuktrelaterade skador vid eventuella läckage eller om golvet vattenbegjuts.

För att minska risken för skador bör se till att golvbrunnens vattenlås rengörs regelbundet.



- ✓ Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Förråd

- ✎ Jordfelsbrytare finns men täcker endast delar av elanläggningen.

Det finns inget krav att hus byggda före år 2000 ska ha jordfelsbrytare. Jordfelsbrytaren minskar dock risken för personskador och brand orsakade av elanläggningen.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.



68871310

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Garage

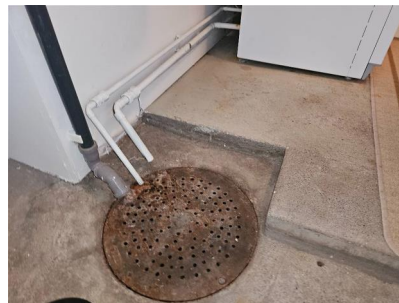


Intelligande väggar kring elpannan/varmvattenberedaren är byggda med träreglar och skrivmaterial och skyddas inte an något tätskikt.

Vid eventuella läckage riskerar kringliggande väggar att drabbas av fuktskador.

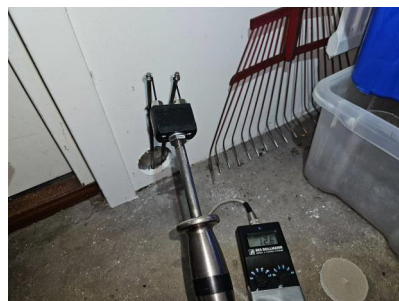
Förslagsvis kan vägg/vinklar runt elpannan kläs med lämpliga tätskikt för att minska risken för skador vid eventuellt läckage.

Observera att brunnen i utrymmet mer går att likställas som dagvattenbrunn/stenkista, vilket bedöms fungera för nuvarande ändamål.



Vid kontroll av garagets grundläggning och reglade väggkonstruktioner utfördes en provhåtagning intill dörren. Genom provhålet noterades inga avvikande lukter att ytterväggssyll som inte är rötskyddsbehandlad ligger i nivå under betonggolvet nivå. Vid fuktmetning uppgavs fuktkvoten till 12,6%, vilket är under gränsvärdet (17%) för mikrobiell tillväxt.

Vid oisolerade plattor på mark finns risk för fuktrelaterade skador av naturlig fuktvandring vid väggkonstruktioner om fuktskydd saknas eller är felaktigt utfört.



Hela huset / Allmänt



Det förekommer "blå betong" i delar av husets golv och väggkonstruktioner, vilket ofta är ett radonhaltigt material. Se "Upplysningar och handlingar" då en långtidmätning har utförts vid 2007-2008.

Då mätningen är äldre än 10 år rekommenderas att en ny långtidmätning utförts för att säkerställa aktuellt årsmedelvärde.

Observera att de ventilationssystem som finns sannolikt installerats med syfte att minska årsmedelvärdet samt att systemets luftomsättning går att justeras med hjälp av den varvtalreglage som finns i förrådet. Även om husets ventilation har omfattats av besiktningsuppdraget noterades dock ett svagt missljud fläktens kullager.

Vidare består delar av husets avlopp består av äldre gjutjärnstammar. I krypgrunden noterades att stam under toaletten har mindre rostutgjutelser vilket talar för att den är i sämre skick.

Detta medför en ökad risk för eventuell stopp och läckage som kan leda till fuktrelaterade skador.

Kontakta en rörläggare för att kontrollera husets avlopp samt byta ut eller relina äldre och trasiga delar.



68871310



Försäkringsbesiktning

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Andreas Olla
Namn

Borås
Kontor

2025-03-08
Datum

68871310



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 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 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. 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.

68871310



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.

68871310



Försäkringsbesiktning

Besiktningens omfattning

Syfte

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

Vem har rätt till besiktningssprotokollet

Besiktningssprotokollet upprättas av Anticimex Försäkringar AB.

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

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

Observera att Anticimex ansvar gäller för en fastighetsöverlåtelse. Om köparen i överlåtelsen i sin tur säljer fastigheten kan 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 besiktningssprotokollet. Besiktningssuppdraget är slutfört när besiktningssprotokollet har skickats till uppdragsgivaren.

Upplysningar

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

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

Besiktning

Om inte annat särskilt anges i uppdragsbekräftelsen så besiktigas fastighetens huvudbyggnad och i förekommande fall även garage/- carport. Besiktningsteknikern besiktigar tillgängliga utrymmen som kan nås genom anvisade dörrar, inspektionsluckor och liknande. 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 vattensador. I besiktningssprotokollet framgår det vilket utslag fuktindikatorn visar. Ibland är det inte möjligt att göra en fuktindikering som visar ett relevant resultat. I sådana fall framgår detta i besiktningssprotokollet. Det är viktigt att veta att en fuktindikering inte är jämförbar med en mer ingående fuktmätning.

Kontroll av konstruktion

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

68871310



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.

68871310



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).

68871310

