

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Aratorp 4:32	
Fastighetsadress: Förläggarevägen 18	
Postnummer: 51172	Ort: Fritsla

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2025-03-25	Protokollnummer: 68921639
Temperatur: 6 °C	Väderlek: Duggregn
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 1950 och bedöms vara ovanligt bra skick för sin ålder. Detta mycket tack vare att nuvarande fastighetsägare låtit utföra flera renoveringar och löpande underhållsarbeten som, renovering av tak, badrum och kök, omdränering av källare samt byte av pelletspanna. Av de anmärkningar som påträffades under besiktningen upplevs större delen handla om tidstypiska och åldersrelaterades brister vilket är i linje med vad man kan förvänta sig av ett hus som är äldre än 70 år.

Även om husets fasad har klarat sig relativt bra talar det påträffade sprickorna och puts/färgsläppen för att fasaden bör ses över. För att säkerställa rätt tillgångsätts bör en erfaren murarna konsulteras för att kontrollera fasaden och lämna ett lämpligt åtgärdsförslag.

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 mail med adress och kontaktuppgifter så återkommer jag när möjlighet ges.

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

68921639



Försäkringsbesiktning

Besiktningens graderingar



Inget att notera

Denna symbol används då besiktningsteknikern inte ser några avvikelser i utrymmet eller byggnadsdelen.



Mindre brister

Denna symbol används då besiktningsteknikern gör en notering om mindre brister som inte bedöms ha lett till allvarligare skador. Bristerna eller skadorna bedöms inte heller behöva fördjupad undersökning. Symbolen kan även användas då teknikern ger allmän information om huset eller en viss byggnadsdel, om en utförd åtgärd eller teknisk lösning i huset.



Risk för skador

Denna symbol innebär att besiktningsteknikern med sin allmänna kunskap om svagheter i en viss konstruktion eller om andra förhållanden bedömer att det finns risk för skador. Omdömet ges för fel och brister som ännu inte lett till skada. Omdömet kan också omfatta erfarenhetsmässigt kända risker med vissa konstruktioner eller ett visst förhållande som kan dölja befintliga skador som inte upptäcktes vid besiktningstillfället. Om teknikern har gjort en bedömning att det föreligger en risk för skada så kommer teknikern inte för samma risk att lämna en rekommendation om fördjupad undersökning.



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.



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



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1950	Fönster: Kopplade 2-glasfönster, 3-glas isolerfönster vid takkuporna
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Självdreg (S) förstärkt med fuktstyrd våtrsumfläkt i badrummet på övre plan
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan med källare	Värmesystem: Pelletspanna med vattenburna radaitorer
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak med takkupor åt varder håll, betongpannor med underlagstak av råspont, papp och läkt. Takkuporna har klätts med dubbefallsad bandtäkt plåt	Grundkonstruktion: Källare med grundmurar av betonghålstén och oisolerad platta på mark. Ytskikt består till större delen av målad puts och betonggolv, målad glasfiberväv samt kakel och klinkers i källarens badrum.
Stomme, material: Plankstomme	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Reveterad puts	Garage: Garage finns i huset

Övrigt:

68921639



Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

2000: Förvärvades huset av nuvarande fastighetsägare.

2001: Ersattes tidigare oljepanna mot en ny pelletspanna och nya brännare. Arbetet utfördes av Värmehuset med underentreprenörer. I samband med detta togs ursprunglig oljetank bort.

2003: Dränerades husets källare vid samtliga sidor där grundmurar kläddes med planmattor (ej vid trappor) samt att nya dräneringsledningar och dagvattenrör installerades. Arbetet utfördes med fackman och hjälp av E.Olssons Maskingrävning.

2004–2019: Har husets fönster renoverats löpande, vilket inneburit att fönsterna har skrapats rent från färg och där efter behandlats med grundolja och färg enligt Jontun Demideck's system. I samband med detta har tätningslister bytts ut. Arbetet har utförts i egen regi.

2008: Renoverades köket. Arbetet utfördes egen regi med hjälp av snickare (Sibea AB), Elektriker (Örby EI, P-Lindh) och rörläggare

2013: Renoverades yttertakets med nya pannor, papp läkt och samtliga plåtarbeten. Arbete utfördes av P. Olof Bygg och Kinna plåtslageri. I samband med detta sadlades takstolarna på med 145 mm regler för att kunna tilläggsisolerad hela vindsbjälklaget och ha en bättre luftspalt.

Samma år renoverades badrummet på övre plan där dess storlek utökades ytterligare då väggar flyttades. Arbetet utfördes P Olofs Bygg, A-Larssons VVS, BK-installation, där mattläggning utfördes Målerifirman Rune Carlsson. Kvalitetsdokument finns utan avvikelser.

2023: Renoverades WC på entréplan efter att en vattenskada uppmärksammat. Skadan reglerades av försäkringsbolaget och arbetet utfördes av A. Larsson VVS, Bjelkenfors Bygg. I samband med detta byttes större delen av tappvattenrören (tidigare galvade rör ersattes mot koppar) samt att tillhörande avloppstammar ovan källargolvet byttes ut och lades med bättre fall.

El: Stora delar av husets elanläggning har byttes ut/renoverat i samband med det arbeten som utfört varpå del bl.a. finns en ny elcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare samt jordade eluttag på entréplan. Samtliga elinstallationer har utförts av behöriga elektriker.

VA: Kommunalt vatten och avlopp. Samtlig avloppstammar ovan källargolv har bytts ut i samband med renovering av kök, WC och badrum. Även större delen av Tappvattenrör har större delen bytts ut.

Ventilation: Inga större förändringar men än badrumsfläkt som installerats.

Eldstad: Sotning har skett regelbundet (2gg per år). Senaste brandskyddskontrollen godkändes utan anmärkningar vid 2025.

Radon: 2006 utfördes en långtidsmätning där årsmedelvärdet uppgavs till mindre än 30 Bq/m³, (gränsvärde 200 Bq/m³)

Kända fel och brister:

- Det finns en egen brunn som inte är i bruk vars pump inte längre fungerar samt att rören har ärgat.
- Sockelns utsida är i behov av underhåll.
- Fasadens puts har mindre/lokala skador
- Det finns en mindre fläck/missfärgning av konvektions på ursprunglig takstol som orsakats vid tiden innan takkonstruktionen byggdes om. Fläcken har inte ökat i omfattning efter ombyggnaden av taket.

Uppgiftsinsamlingen lämnades muntligen av fastighetsägarna vid besiktningstillfället.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Det finns en mindre buske intill västra hörnet.

Buskens rötter kan medföra en ökad fuktbelastning för intilliggande grundläggning eller skada husets markledning och det utvändiga fuktskyddet.

För att minska risken för skador bör man överväga att ta bort busken eller plantera om den i ett slutet kärl.



68921639



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Sockel



Källarens utvändiga fuktskydd ligger delvis oskyddat ovan mark och saknar anslutningslist, vilket medför risk för att det utvändiga fuktskyddet skadas och funktionen försämras.

Vidare noterades att sockeln är i behov av målning/underhåll då det förekommer mindre/lokala skador och puts/färgsläpp.

Detta medför en ökad fuktbelastning på grund av sämre vattenavvisande förmåga, vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador och ökat puts/färgsläpp.

För att minska risken för skador kan fuktskyddet återmonteras enligt tillverkarens anvisningar samt att sockels underhålls med lämpligt bruk och färg.



Utvändigt / Utvändiga trappor



Trapporna på fram och baksidan har mindre sprickbildningar och frostsador.

Utvändigt / Fasad



Det förekommer lokala färgsläpp samt flertalet mindre skador och sprickor putsen.

Även om detta inte bedöms ha lett till följdskador på bakomliggande konstruktioner bör en murare konsulteras för att undersöka putsets skick och skador för att bedöma lämplig åtgärd.



Utvändigt / Dörrar



Dörr åt söder har mindre torrsprickor och färgsläpp.

68921639



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fönster



Vissa fönster i utsatta lägen har färgsläpp och torrsprickor.

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

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Fals på stuprör vänd mot fasad.

För att lättare kunna se om röret blivit skadat efter vinterns påfrestningar samt för att undvika skador på fasad vid ett eventuellt läckage bör falsen vändas ut från fasaden.



Utvändigt / Tak



Yttertaket besiktigade från marken, anliggande steg och taksteg från norrsidan.

Plåtarbetet för frånluftventilationens takgenomföringen har aningen sämre passform.

Detta ökar risken för att den berörda takgenomföringen inga håller tätt, vilket kan leda till fuktrelaterade skador.

Förslagsvis bör en plåtslagare konsulteras för att anpassa plåtarbetets passform



68921639



Försäkringsbesiktning



Norrsidan tak har viss påväxt av mossor och alger som bör behandlas/tvättas bort för att säkra pannornas livslängd.

Vidare noterades att yttre pannrader inte är förankrade, vilket i sig inte bedöms ha någon större påverkan på takets funktion eller livslängd.



Vid husets takkupor som klätts med bandtäktplåt noterades inga brister.

Utvändigt / Vind



Inget att notera.



Övre plan / Övre hall



Drev och foder runt fönster i takkupan har inte färdigställt.



Övre plan / Sovrum 1



Inget att notera.

68921639



Försäkringsbesiktning

Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.

Övre plan / Badrum



Det finns rör genomföringar i golvet vid utrymmet radiator och tvättställ. Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.

Detta medför en ökad risk för att rör genomföringarna inte håller tätt om det vattenbegjuts eller om läckage uppstår, vilket då skulle kunna leda till fuktrelaterade skador.

Observera att risken bedöms som ringa vid normal användning då duschzonen omges av duschväggar och golvfallet bedömd fungera tillfredställande.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Övre plan / Sovrum 3



Inget att notera.

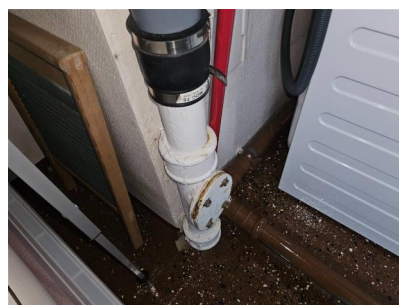
Källarplan / Allmänt



Källarens gjutjärnsbrunnar är rostangripna samt avloppet i källargolvet bedöms som äldre.

Detta medför en ökad risk för stopp och eventuella läckage som i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.

Förslagsvis byts fram äldre delar och brunnar i samband med framtida renoveringar.



68921639



Försäkringsbesiktning



Delar av källarens golv har målats med färg som börjat släppa från underlaget då den bedöms vara för tät och inte anpassad för den naturliga fuktvandringen som finns i äldre typ av betongplattor.

Även om detta inte anses kunna leda till kritiska skador mer än att färg kan släppa från underlaget bör man vid framtida renoveringar överväga att ta bort färgen.



Källarplan / Nedre hall



Inget att notera.

Källarplan / Badrum



Utrymmet är av äldre standard där väggar och golv inte har något tätskikt.

Sett till att kringliggande konstruktioner byggts med murade/mineraliska material och badkar har tillämpats anses avsaknaden av tätskikt inte kunna leda till skador. Sett till utrymmets ålder finns dock viss risk för att ytskikt kan börja släppa från underlaget.

Observera att golvbrunnen som är äldre dock kräver regelbunden rengöring för att undvika eventuell stopp.



Källarplan / Tvättstuga



Inget övrigt att notera.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Källarplan / Pannrum



Inget övrigt att notera.



Försäkringsbesiktning

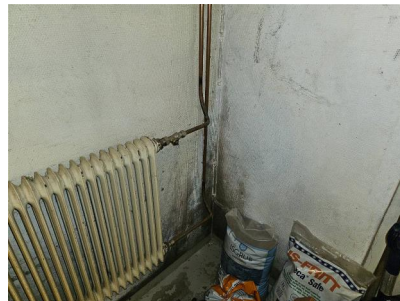
Källarplan / Garage



På grundmuren innanför porten noterades missfärgningar/mikrobiell påväxt på väggen som bedöms som äldre.

Detta är med största sannolikhet ett resultat på att utrymmet ventilation inte är anpassat för att förvara en pendlarbil i garaget då den innebär ett större fukttillskott.

Skalla garaget användas för förvaring av pendlarbil/bruksbil för utrymmet ventilation förbättras alternativt kompletterad med en avfuktare.



Källarplan / Förråd



Inget att notera.

Källarplan / Matkällare



Inget att notera.

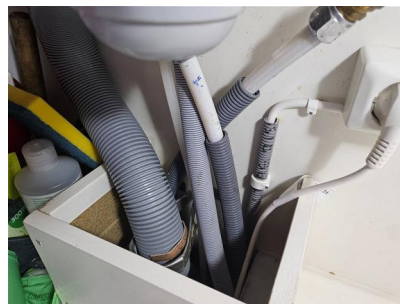
Entréplan / Kök



Det finns inget fuktskydd under kyl/fyr eller i diskbänkskåp.

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.

Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

68921639



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Sovrum/allrum



Inget att notera.

Entréplan / Hall



Inget att notera.

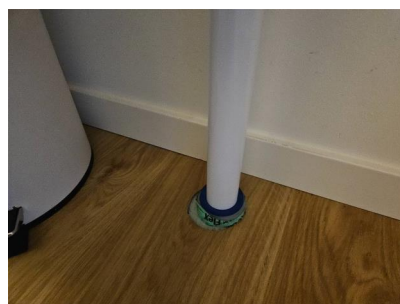
Entréplan / Toalett



Utrymmets golv har klätts med ett flytande laminatgolv och har inget underliggande tätskikt.

Även om detta inte är korrekt enligt gällande branchregler behöver det inte medför någon större risk för kritiska skador, dock kan detta innebära att ett eventuellt smygläckage kan vara svårare att upptäcka i tid.

Observera att utrymmets tappvattensfogar förlagts i ett fördelarskåp med vattentät botten och skvallerrör som löper ut intill garaget golvbrunn.



Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Andreas Olla
Namn

Borås
Kontor

2025-03-26
Datum

68921639



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 källaryttersvägg eller en dräneringsledning. Olika typer av fuktpåverkan är det vanligaste problemet. Fuktisolering och en dräneringsledning har en begränsad livslängd. En äldre dräneringsledning eller fuktisolering har normalt utsatts för sådant slitage att man kan förvänta sig att funktionen är nedsatt. En kryppgrund eller en vind utsätts för olika stora fuktbelastningar beroende på årstid, användning och geografi. Detsamma gäller konstruktioner på betongplatta, exempelvis golv i gillestugor.

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

Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

Anlöppta/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 golvschivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.
Fuktkvot (FK)	Fuktkvoten beskriver fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% Fk finns det risk för mikrobiell tillväxt.
Fördelningsskåp	Fördelningsskåp för golvvärmslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.
Kryppgrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast krypbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).
Källarens utvändiga fuktskydd	Källarens utvändiga fuktskydd består normalt av tre delar. Dagvattensystem, dränering samt fuktskydd. Fuktskyddet kan vara en värmeisolering med dränerande funktion eller en fuktspärr i ett vattentätt material.
Läkt (strö- och bärläkt)	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
Lättbetong	Ett byggnadsmaterial i forma av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringsegenskaper. 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 (förstytad) under yttersväggar 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.

68921639



Försäkringsbesiktning

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

68921639



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 aktuellt protokoll inte användas och Anticimex har således inte ansvar för besiktningen mot köpare i senare överlåtelser. Detta protokoll kan endast användas i fastighetsaffär förmedlad av Fastighetsbyrån.

Vad besiktningsteknikern gör

Besiktningen innehåller flera moment och resultatet av varje moment noteras i 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 luktrelaterade 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 väggsyllarna.

68921639

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 provhåltagning 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.

68921639

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).

68921639