

Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Härkila 3:16	
Fastighetsadress: Härkila Bengtsgården	
Postnummer: 511 99	Ort: Sätilla

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2021-04-23	Protokollnummer: 66185029
Temperatur: 0°C	Väderlek: Klart
Tekniker: Andreas Olla	
E-post: andreas.olla@anticimex.se	
Kontor: Borås	
Övriga närvarande: Fastighetsägare Jonas Andin - Fastighetsmäklare	



Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Detta hus sägs vara byggt vid mitten 1700-talet. Som vid alla hus noterades flera brister men när man reflekterat över att huset är över 200 år gammal blir man rätt imponerad, då jag har svårt att tro att husen som byggs idag överlever efter 200 år

Huset grundläggning består av en mullbänk, som kan förklaras som sin tids platta på mark där timmerstockarna/golvbjälklagets lagts på stenar där utrymmet mellan stockarna sedan fyllts med speciell jord för att förhindra att golven blir dragiga. Detta betyder att det inte finns ett krypbart utrymme under huset som vid hus med torpargrund.

Halva huset fasad och fönster är renoverade där utförandet bedöms som tilltalade och fackmässigt medans de andra sidorna hade behövt samma översyn.

Även yttertaket är omlagts med nytt underlagstak av oljehärdad masonit och nya lertegelpannor noterades en del brister som tyder på att taket kräver regelbundet underhåll och en översyn, främst pga. huset omges av stora träd finns det mycket barr och skräp i rännalarna, på underlagstaket och pannorna vilket gjort att mossan börjar få fäste. Vidare noterades bl.a. att taket ovanför entréhallen lagts utan ströläkt vilket kan orsaka framtida skador om det inte åtgärdas.

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 besiktningssgenomgång 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

66185029



Besiktningens protokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

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.



Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus



Byggnadsbeskrivning Härkila Bengtsgården

Byggnadsår: 1763	Fönster: Kopplades 2-glas fönster, enstaka enkelglas fönster samt 1+1 glas fönster vid verandan.
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1 ½- plan	Värmesystem: Luft/luftvärmepump, vedspis, kakelugn, kompletterande direktverkande elradiatorer samt el golvvärme i badrum och glasveranda.
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, Sadeltak, tegelpannor med underlagtak av brädor och oljehärdad masonit	Grundkonstruktion: Mullbänk med grundmurar av natursten och bjälklag av timmer och jord. Golven på entréplan består till största delen av obehandlade golvplankor bortsett från veranda, hall och badrum där golven istället täckts med klinkers samt att entréhallen försetts med matta.
Stomme, material: Liggande timmer och träreglar	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Garage finns ej.

Övrigt:

Det finns ett enklare uthus som är i behov av under tomten som ej omfattas av besiktning uppdraget.

66185029



Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

2008: Förvärvades huset av nuvarande fastighetsägare. Samma år renoverades yttertak (tegelpannor, oljehärdad masonit, läkt och plåtarbeten) och en av husets skorstenar med nya insatsrör. Takrenoveringen utfördes av Bräderna bräder AB och renoveringen av skorsten utfördes av fackmän.

2009: Renoverades badrummet där trappan flyttades för ett större badrum. I samband med renoveringen förseddes golvet med elburen golvvärme, det är dock oklart om avloppstammar byttes. Arbetet utfördes av fackmän, kvalitetsdokument finns ej.

2009: Byggdes grundläggningen för framtida utbygga som numera göms under altantrallen. Grundläggningen består av en äldre grund som grävts ut och återfyllts med platta på mark med underliggande cellplast som förberetts med vattenburen golvvärme.

2014: Revs tidigare plastmatta ut från golvet i vardagsrummet. I samband med detta öppnades delar av golv mot västsidans yttervägg då golvet upplevdes kalt/dragit. Markytan grävdes ut lokalt och ersattes med lecakulor och markduk som sedan återställdes med det gamla golvbräderna.

2017: Omsattes kakelugnen av fackman.

2020: Byttes fasad och fönster på södra och västra sidan av huset av Hanson och Karlsson Byggservice AB

El: Vid 2015 renoverades delar av elanläggningen med bl.a. nya elcentral med jordfelsbrytare och takspottarna av Gunnarstorps Elektrifieringsfirma.

VA: Vatten kommer från en djupborrad brunn och avloppet är kopplat till en äldre 3-kammarbrunn.

Ventilation: Nya insatsrör i en av skorstenen samt ny nya separata frånluftskanaler för kök och badrum.

Eldstäder: Det finns det fem eldstäder i huset där vedspis, bakugn, och kakelugn är i bruk. De två öppna spisar är dock inte i bruk då det har gemensam rökgång. Brandskyddskontroll är inplanerad.

Radon: Ingen mätning utförd.

Kända fel och brister.

- Avloppet bör ses över då det varit problem med avrinning. därav har avloppet försetts med en pump.
- Det finns en mindre läcka under diskbänken.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Träd/växter finns i anslutning till byggnaden.

När det finns rabatter och växter nära byggnaden finns risk att växternas rötter binder fukten i. Detta kan i sin tur orsaka invändiga fuktskador. Växternas rötter kan också skada grundmuren och markrör.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.



66185029



Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

Utvändigt / Sockel



På baksidan noterades att husets sockel/grundmur inte täcker väggkonstruktionen under offerbrädan. Vidare noterades att kondensvatten från luftvärmepumpens utedel leds inte bort från husgrunden och att det finns mindre sprickor och otätheter i sockeln/grundmuren.

Detta medför ökad risk för att vatten tränger in i anslutande konstruktioner, vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.

För att undvika skador bör sockeln ses över och att luftvärmepumpens kondensvatten leds bort från grunden.



Utvändigt / Altan



Altantrallen är i behov av underhåll.

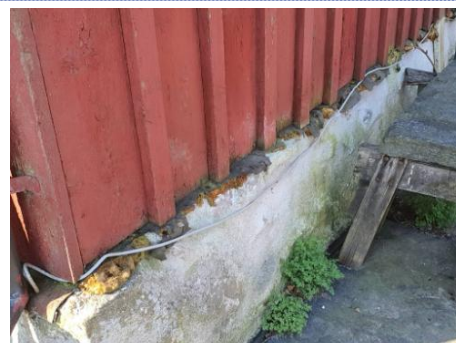
Vid bristande underhåll finns det risk att altan drabbas av fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

Utvändigt / Fasad



Fasadpanelen på norra och östra sidan är i behov av renovering då det finns mindre rötskador och att ändra på vissa ställen avslutas i direkt kontakt med sockeln.

Kontakta en snickare för att renovera husets fasad. I samband med detta bör kringliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella följskador



Utvändigt / Dörrar



Det finns inget tröskelbleck vid entrédörren eller dörrpartiet till verandan.

Avsaknad av tröskelbleck medför att det finns risk för att vatten kan rinna in och orsaka fuktskador på tröskel och/eller i kringliggande vägg och bjälklag.



Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

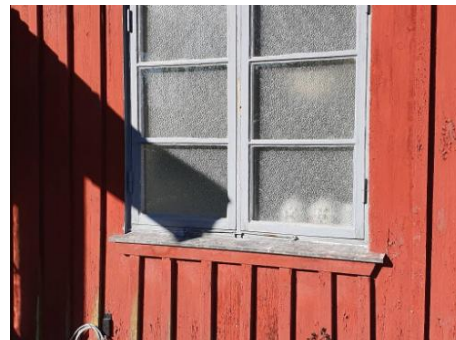
Utvändigt / Fönster



De äldre fönsterna är i behov av renovering/underhåll. Vidare noterades ett mindre antal trasiga/spricka fönsterglas samt att foder avslutas direkt på fönsterbleck.

Ovannämnda brister ökar riskerna för fukt och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

Förslagsvis ser man till att renovera fönsterna och byta fönsterbleck och foder i samband med renoveringen av fasaden.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Det finns skräp i hängrännorna, stuprören avslutas mot grunden och hängrännan på framsidan är knäckt och har bakfall.

Bristerna ökar risken för fuktskador på kringliggande konstruktioner.

Se till att hängrännorna rengörs regelbundet, byta/rikta den knäcka hängrännan och led bort allt regnvatten från grunden.



Utvändigt / Tak/Vindsutrymmen



Underlagstaket består av träfiberskivor samt att följande brister noterades:

- Flertalet takpannor är skadade
- Skorstenarna har sprickor och otätheter
- Mindre otätheter vid plåtdetaljer
- Det finns mycket barr och mossa på yttertaket och underlagstaket.
- Taket ovanför entréhallen ligger bär läkt spikad direkt mot underlagstaket utan ströläkt.

Från husets sidovindar uppmärksammades fuktfläckar i anslutning till takgenomföringen vid avluftaren och vid vindsutrymmet med murstock noterades att vindbjälklaget inte har någon ångspärr/ångbroms.

Eftersom det finns brister på yttertaket och då underlagstaket består av träfiberskivor utan underlagspapp finns det ökade risker för läckage med fuktskador som möjligt följd. Avsaknaden av ångspärr/ångbroms kan i sig medför fuktskador orsakade av konvektion.

Kontakta en takläggare för kontroll och lämplig åtgärd.



66185029



Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus



Husets varmvattenberedare är placerad på sidvinden innanför sovrums 1, vilket ses som olämpligt då utrymmet saknar tätskikt och golvbrunn.

I händelse av läckage finns det risk för fuktskador i kringliggande konstruktioner.



Grundläggning



Vid kontroll av konstruktion lyftes två av de lösa golvbrädorna i vardagsrummet. Väl under brädorna gick det se uppförandet av konstruktionen samt delar av de åtgärder som fastighetsägaren nämnt.

Utrymmet mellan timmerstockarna är fyllt med en typ av jord som upplevs torr och i det lokala området uppmärksammades inga uppenbara rötskador.

I samband med fuktmetning borrades två hål i liggande timmerstock för att på så sätt känna efter eventuella mjuka partier i stocken men efter ca 10cm djupt hål upplevdes fortfarande stocken som hård och frisk. Fuktkvoten i borrhålen mättes upp till 20,3%, vilket är över gränsvärdet (17%) för mikrobiell påväxt.

För att ta reda på orsak och omfattning av det förhöjda fuktvärdet rekommenderas en vidare teknisk undersökning för att säkerställa en lämplig åtgärd.



Allmänt

Golv, tak och väggar är ojämna/lutar och det finns synliga angrepp av Strimmig Trägnagare.

Detta är vanligt förekommande i äldre hus och kan till stor del förklaras med de för och nackdelar kring husets grundläggning. Se "Grundläggning"



Nuvarande fastighetsägare har tidigare haft problem med avloppet och uppmärksammat ett mindre läckage i anslutning till diskbänkskåpet. Då vattnet var avstängt vid besiktningstillfället har läckage inte gått att kontrollera, dock uppmärksammades inga förhöjda fuktvärden i golvet i diskbänkskåpet.

Kontakta en rörläggare för att sö över husets avlopp och kontrollera husets tappvattensystem för eventuella läckage.

66185029



Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

Delar av husets elanläggning är äldre och brister som tyder på att delar av elen inte är monterad av en behörig elektriker.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.



Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Kök



Det finns inget fuktskydd under kul/frys eller i diskbänkskåp.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

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

För att upptäcka eventuella smygläckage, installera ett fuktskydd.

Entréplan / Badrum



Tappvattenrör och anslutningsstos för tvättmaskin är monterade i golvväggvinkeln intill duschen. Vidare noterades ojämnheter i golvfallen, klämringen är för hårt åtskruvad och rörkopplingarna vid handfatet är oxiderade.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag och fuktindikering noterades inga avvikelser.

Bristerna påvisar att badrummet inte är utfört enligt branchregler och monteringsanvisningar, vilket kan innebära en ökad risk för fuktskador i kringliggande konstruktioner.

För att minska risken för skador bör man undvikas att vattenbegjuta golvet utan för duschzonen alternativt överväga att installera en duschkabin.



Entréplan / Vardagsrum



Inget övrigt att notera.

Entréplan / Sovrum 1



Inget övrigt att notera.

66185029



Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

Entréplan / Sovrum 2



Inget övrigt att notera.

Entréplan / Hall, trappa & trappförråd



Inget att notera.

Entréplan / Veranda



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 1 & passage



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 3



Inget att notera.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Besiktningsteknikers underskrift

Andreas Olla
Namnförtydligande

Borås
Kontor

2021-04-26
Datum

66185029



Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

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 källaryttvägg 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. Kachel 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 besiktningssprotokollet

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 yttertack.
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 golvskivor 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 form av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringssegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.
Mikrobiell lukt	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
Mikroorganismer	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
Okulär besiktning	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.
Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Inngolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.

66185029



Besiktningensprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

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.
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.

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 besiktningensprotokollet

Besiktningensprotokollet upprättas av Anticimex Försäkringar AB.

Rätt till besiktningensprotokollet 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 besiktningensgenomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningensgenomgång går besiktningsteknikern igenom besiktningensprotokollet 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 besiktningensprotokollet. Besiktningensuppdraget är slutfört när besiktningensprotokollet 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 besiktningensprotokollet.

66185029



Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

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

Besiktning

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

Fuktindikering

Förutom den okulära besiktningen utför besiktningsteknikern fuktindikering på något eller några ställen i våtrummen för i möjligaste mån upptäcka vattenskador. I 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 lukt relaterade skador. Kontroll av konstruktion kan innebära att provhåll 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. 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 besiktningssprotokollet noterar besiktningsteknikern för en lekman uppenbara okulära brister/skador i invändiga installationer för ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, murstock och eldstäder. I kök och våtrum görs också stickprovsmässig indikation av skyddsjord. Några andra undersökningar än stickprovsmässig indikationskontroll av skyddsjord i kök och våtrum görs ej, dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet tekniker med särskild behörighet för respektive installation.

Bedömningarna och rekommendationerna kan också grunda sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel.

Bedömning av altaner, uterum och trappor

Vid bedömning av altaner, uterum utvändiga trappor och andra likvärdiga konstruktioner i anslutning till markplan och i direkt anslutning till byggnaden görs en okulär funktionsbesiktning utan ingrepp eller mätningar.

Gradering av upptäckta brister, risker och skador

I besiktningssprotokollet 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.

66185029



Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

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 stenläggningar 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 vattenskador. 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.

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 besiktningssprotokollet, så måste Anticimex godkänna detta skriftligen. I annat fall tar Anticimex inget ansvar för protokollets innehåll. Om uppdragsgivaren eller annan som har rätt till besiktningssprotokollet menar att annan information framkommit muntligen än vad som framgår av besiktningssprotokollet så ska uppdragsgivaren snarast vid mottagandet av protokollet begära skriftlig komplettering. Begärs inte en sådan komplettering så kan inte uppdraget reklameras med hänvisning till den muntliga informationen. Om Dolda Fel-Försäkringen inte tecknas och försäljning inte fullföljs med Fastighetsbyrån ansvarar Anticimex för innehållet i besiktningssprotokollet i enlighet med villkor som levereras separat i samband med fakturering av uppdraget, och under förutsättning att besiktningssuppletet betalats. För villkor se även www.anticimex.se "Anticimex Överlåtelsebesiktning Nivå 2".

Reklamationer

Vid missnöje med Anticimex utförande av uppdraget eller anmärkning mot Anticimex i övrigt så ska skriftlig reklamation göras till det Anticimexkontor som utfört uppdraget. Reklamationen ska göras så snart som möjligt efter att felet upptäcktes eller borde ha upptäckts, reklamation ska i alla händelser ske senast inom tre år från besiktningstillfället. Försummas den här reklationsfristen så får inte eventuella fel göras gällande. Anticimex ansvar är under alla förhållanden begränsat till 1 000 000 kronor för det här besiktningssuppletet. 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.

Besiktningssprotokoll 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.

66185029



Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning av småhus

Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningssprotokoll mm.

Vi behandlar personuppgifter hänförliga till bland annat kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar in uppgifterna direkt från dig. Ibland kan vi erhålla uppgifterna direkt från din mäklare i samband med köp eller försäljning av fastighet, lägenhet eller byggnad. De uppgifter vi behandlar är namn, adress- och kontaktuppgifter, personnummer och i vissa fall även uppgifter om vissa ekonomiska förhållanden, t.ex. om en kreditupplysning behöver tas.

Om besiktningen beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra besiktningen. Vi samlar även in och behandlar uppgifter om fastigheter, byggnader, verksamheter och andra serviceobjekt. Ändamålet med vår behandling är att vi ska kunna teckna, fullgöra och administrera avtal, tillvarata rättsliga skyldigheter, framställa rättsliga anspråk samt för att uppfylla de krav som ställs på verksamheten Mot bakgrund av Anticimex berättigade intresse behandlas också uppgifter för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser samt statistik. Uppgifterna är avsedda att i första hand användas av bolag inom Anticimex-gruppen, men personuppgifter kan komma att lämnas ut till andra företag, föreningar och organisationer som Anticimex-gruppen samarbetar med, exempelvis en villa, fritidshus- eller hemförsäkringsbolag om du har försäkring, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag.

Med personuppgifter avses även besiktningssprotokoll, intyg, rapporter och liknande handlingar som innehåller personuppgifter och uppgifter om olika objekt. I samband med att vi tillhandahåller tjänster till våra kunder kan sådana handlingar komma att lämnas till tredje man, exempelvis till ägare, köpare eller säljare av fastigheter, byggnader, lägenheter etc. Vi använder besiktningssprotokoll som underlag vid så kallad besiktningssgenomgång med köpare av en fastighet. Vi använder besiktningssprotokoll även som underlag för vår riskbedömning och därmed som en del av försäkringsvillkoren vid meddelande av olika försäkringar till säljare och köpare av en fastighet.

Du har rätt att efter en skriftlig ansökan kostnadsfritt få besked om vilka personuppgifter vi har om dig. Du har också rätt att begära att vi rättar felaktiga personuppgifter och raderar personuppgifter. Märk ansökan med "Dataskydd" och skicka den till Anticimex, Box 470 25, 100 74 Stockholm eller sweden.privacy@anticimex.se Läs mer på anticimex.se/personuppgifter. Om du har synpunkter på vår personuppgiftsbehandling kan du kontakta oss eller inge klagomål till Datainspektionen.

