

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 2



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Skanör 16:2		
Fastighetsägare:		
Fastighetsadress: Rådhusgatan 1		
Postnummer:	Ort:	
239 30	Skanör	

Uppdragsgivare

Namn:		
Adress: Rådhusgatan 1		
Postnummer:	Ort:	
23930	Skanör	

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum:	Protokollnummer:
2024-05-27	68280603
Temperatur:	Väderlek:
23 °C	Molnigt
Tekniker:	
Mats Wahlfrid	
E-post:	
mats.wahlfrid@anticimex.se	
Kontor:	
Malmö	
Närvarande:	
-	

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Ett äldre hus med till delar ett underhållsbehov. Taken samt fönster och dörrar bedöms vara i behov av översyn och åtgärder.

De flesta våtrummen är i behov av renovering.

I utreglad vägg kunde jag känna en mikrobiell lukt, och på stenväggar i entréhall kan jag indikera förhöjda värden. Problemet är i och för sig vanligt i äldre stenhus, men en fortsatt teknisk undersökning är alltid rekommenderat.

Rötskada i åtkomlig bjälke i torpargrund.

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. Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderar jag att en besiktningsgenomgång görs.

Kontakta kundtjänst på 040-402000 för mer information, prisuppgifter samt ev bokning.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

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.

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1894	Fönster: 2- och 3-glasfönster, både kopplade och isolerglas
Ombyggnad/Tillbyggnad: 2002	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Kedjehus, 1½-plan	Värmesystem: Direktverkande el samt vattenburen värme via luft/vattenvärmepump
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak samt pulpettak, papp samt betongpannor	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark, liten källare samt kryppgrund och torpargrund. Betongbjälklag i källare samt kryppgrund, träbjälklag i torpargrund.
Stomme, material: Tegelstomme/lättklinker (leca)	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Puts	Garage: Garage finns i huset

Övrigt:

-

68280603

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Följande upplysningar är lämnade via mäklare:

- Huset har varit i familjens ägo sedan 1995.
- Det har noterats fuktfläckar i vardagsrummet/långsida utåt gatan, strax under innertak.
- Huset har byggt ut i omgångar ca 1983/84 samt ca 2002.
- Okänd ålder på papptak/betongpannor.
- Oklart om källaren dränerats om.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Växter finns i anslutning till byggnaden.

När det finns rabatter och växter nära byggnaden finns risk att fukt stannar kvar i väggarna. Detta kan i sin tur orsaka invändiga fuktskador. Växternas rötter kan också skada grundmuren och sätta dräneringsledningen ur funktion.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.



Utvändigt / Sockel



En del bomputs förekommer.

Utvändigt / Fasad



En del bomputs förekommer samt mindre rörelsesprickor.



Tecken på fuktuppsug på fasad mot söder, entré/vardagsrum. Se invändigt under Allmänt entréplan.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Fönster och dörrar



Ett spräckt glas, allmänt underhållsbehov samt en del rötskador förekommer på fönster och dörrar. (se även balkong) Kontakta bygg/fönsterentreprenör för en fortsatt kontroll av omfattning samt bedömning av åtgärder. Gäller även garageport.

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Inget att notera.

Utvändigt / Tak



Färgsläpp på div plåtbeslagning.
Någon enstaka rötskada på vindskiva.



Spräckt takpanna mot väst där underlagspappen blivit sliten. Papptaken på både sadeltak, plant tak över garage/pannrum samt pulpettak bedöms vara av äldre datum. Krackeleringar har uppstått, slitaget på takpapp varierar på de olika takfallen. Kontakta takentreprenör för en fortsatt kontroll samt bedömning av åtgärder. Någon tillräckligt lång stege fanns inte på plats. Taken är bedömda från pulpettak/plana tak samt mark.



Utvändigt / Nockvind/sidovindar



Luckor finns ej till dessa. Kompletterande besiktningar rekommenderas under förutsättning att luckor monterats. Gäller både nockvindar och sidovindar.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Krypgrund med betongbjälklag



Först kommer man in i en - troligtvis - fd liten källare med betongbjälklag med ett gammalt golv. Knapp ståhöjd. Sandmark med plastfolie under sand i stora grunden. Inga skador, inga tecken på läckage från div rör. Notera att kontroll av vvs inte ingår i detta uppdrag. Generellt sett betraktas krypgrunder, med få undantag, som fuktkänsliga konstruktioner. Fukttillskott sker främst från mark om det inte finns åldersbeständig plastfolie utlagd, samt från utomhusluften via ventiler. Beroende på temperatur i grunden och temperatur/fuktförhållande i utomhusluften, varierar klimatet i grunden. Detta kan påverka bjälklag samt ovanförliggande golv- och väggkonstruktioner.



Delen utåt gatan är inte åtkomlig, lucka finns ej. Troligtvis finns även en krypgrund under vardagsrum mot väst. Kompletterande besiktningar rekommenderas under förutsättning att grunder gjorts tillgängliga med luckor.

Utvändigt / Torpargrund



In under kök kan man komma åt en mycket begränsad del av bjälklaget i den gamla torpargrunden. Bjälkar ligger i en sandbädd. Bjälken närmast hålet där man kan titta in är rötskadad. Fuktkvoten i bjälkar och blindbotten låg på 15-16%, en mikrobiell lukt kan även kännas av. En fortsatt teknisk undersökning rekommenderas för att utreda orsak och omfattning av rötskada samt lukt. Denna undersökning kommer troligtvis att omfatta provhåll från insida av huset genom golv och ner i bjälklag. Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i träporerna och den omgivande luften är över c:a 75 %, vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på 17 %.

Utvändigt / Balkong



Ej åtkomlig då det inte är rekommenderat att öppna balkongdörren. En kompletterande besiktning rekommenderas när den är åtkomlig.

Entréplan / Vardagsrum väst



Inget att notera.



Inspektionsluckan mot norr/nära hall går ej att öppna pga dåliga skruvar.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Entréplan / Entréhall



En del rörelsesprickor på yttervägg samt mindre putssläpp. Kontakta byggherren för en kontroll av omfattning samt åtgärder. Se även under Allmänt, entréplan.



Entréplan / Kapprum



Inget att notera.

Entréplan / Toalett

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Entréplan / Allrum i hörna



Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum utåt gatan



Fuktfläckar på yttervägg, strax under innertaket. Torrt när jag gör en enklare fuktmätning, men det rekommenderas att kontakta byggherren för en fortsatt kontroll, där man istället frilägger en del av den utreglade väggen så att man kommer åt ordentligt.

Entréplan / Trappförråd



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Entréplan / Kök stora

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



Fäst diskmaskinens tömningslang med en för ändamålet avsedd bygel eller klammer. Brister eller släpper denna slang finns det risk för vattenläckage.

Olämplig placering av varmvattenberedare. Syns att den har droppat. Fuktkvoten i golvbrädor låg på 8% vid mitt besök. (torrt vid mitt besök)

Entréplan / Tvättstuga



Våutrymmet har äldre yt-/tätskikt.

Utrymmet är äldre och har passerat tiden för sin tekniska livslängd.

Inga avvikande värden vid fuktindikering.

Otätt runt rör i golv. Rostangrepp i brunnen. Bristfälligt fall mot brunnen.

Renovering av utrymmet rekommenderas. Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för en renovering. I samband med renoveringen bör omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följdskador.

Entréplan / Passage



Inget att notera.

Entréplan / Dusch/Toalett

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



Brunnen är invallad med en sarg som är högre än tröskel, dvs ett ev läckage utanför duschzonen riskerar rinna ut i angränsande utrymmen.

Rör genomföringar finns i golv, i detta fall godkänt med tanke på åldern.

Risk för otätheter mellan rör och golv/tätskikt kan man dock inte bortse från vid en ev större läcka med mycket vatten på golv. Bristfälligt golvfall mot brunnen.

Brunnen är kraftigt rostangripen.

Med anledning av främst brunnen, rekommenderas det att kontakta våtrumsentreprenör för en fortsatt kontroll samt bedömning av åtgärder.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Entréplan / Kök lilla

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



Tunna sprickor i en del kakelplattor.

Entréplan / Allrum vid lilla köket



Missfärgningar/partikelbeläggning i tak och på väggar. Partiklar dras till vissa ytor som kan vara kallare, (s.k köldbryggor) och ansamlas där. Färgens egenskaper och innehåll har betydelse. Partiklar kan komma från tex stearinljus och emissioner från div material. Brister i ventilation kan förstärka fenomenet.

Entréplan / Allrum mot garage



Mindre fogsläpp mellan block, synligt i skåp.

Entréplan / Sovrum lilla utåt gatan



Missfärgningar på yttervägg likt allrum vid kök.

Entréplan / Garage



Rörelsespricka i vägg, kontakta byggtreprenör för en fortsatt kontroll av orsak och omfattning samt bedömning av åtgärder.



Entréplan / Pannrum



Rostangrepp i brunnen.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Entréplan / Entréhall till annex



Inget att notera.

Entréplan / Passage i annex



Inget att notera.

Entréplan / Dusch/Toalett i annex

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



Spricka i handfat.



Bitvis bristfälligt golvfall mot brunnen.

Rör genomföringar finns nertill på i vägg i duschzonen, utförandet är inte godkänt och ökar risken för fuktskador.

Rör genomföringar finns i golv, godkänt med tanke på åldern, men rören är placerade för tätt in till väggen, dvs icke godkänt utförande.

Entréplan / Pentry i annex

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Entréplan / Allrum i annex



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Entréplan / Allmänt



Ett hål gjordes i den påreglade ytterväggen mot söder i hörnrum. Bakom gips fanns det reglar, ingen isolering eller plastfolie. 12% i stående regel. I vardagsrum norrvägg mot uteplats fanns träpanel bakom gips. Ingen plastfolie. Luftspalt efter träpanel sedan stenvägg. Ingen isolering. 12-13% i träpanel. Dock känner jag en mikrobiell lukt i detta provhål. Höga värden vid fuktindikering på stenvägg i entréhallen. Denna typ av problem med fukt och/eller luktproblem är mycket vanliga att finna i dessa äldre hus med stenvägg. Man får räkna med att det alltid finns en viss naturlig fuktpåverkan. Det rekommenderas dock att utreda orsak och omfattning av lukt och fukt. Denna ev undersökning kommer omfatta hela entréplan, inkl annex för att få en så bra bild av problemet som möjligt.

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i träporerna och den omgivande luften är över c:a 75 %, vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på 17 %.

Våning 2 / Trappa



Inget att notera.

Våning 2 / Trapphall

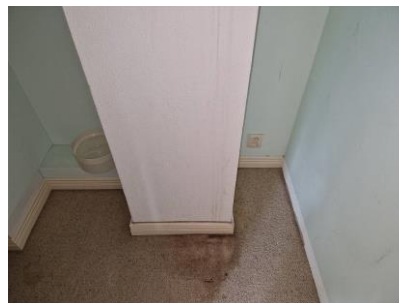


Inget att notera.

Våning 2 / Allrum i hörn utåt gatan



Rinningsmärken på murstocken inne i garderoben. Kontakta takentreprenör för en fortsatt kontroll av orsak och omfattning samt bedömning av åtgärder.



Våning 2 / Passage/hall



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Våning 2 / Allrum/ej färdigställt



Inget att notera.

Våning 2 / Sovrum i gavel mot gatan



Inget att notera.

Våning 2 / Dusch/Toalett

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



Brunnen är invallad med en hög sarg, dvs ett ev läckage utanför duschzonen riskerar rinna ut i angränsande utrymmen. Inga genomföringshylsor där vattenrör går genom plastmattan. Knarr i golv tyder på rörelser i underlag. Lös klämring. Kontakta våtrumsentreprenör för en fortsatt kontroll samt bedömning av åtgärder.

Våning 2 / Allrum



Inget att notera.

Våning 2 / Förråd



Inget att notera.

Våning 2 / Badrum/Wc/Dusch

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



Bitvis bristfälligt golvfall mot brunnar. Skarv börjar öppna sig i duschzonen, täta med lämplig mjukfog tillsvidare. Undvik onödig vattenbegjutning där det finns skåp i väggar. Otätheter i vägg/takvinkel ovan bad. Är kaklet satt ovanpå plastmatta, kan kakel släppa pga tyngden.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Källarplan / Allmänt



Mindre fuktgenomslag nertill på innervägg. Betongmaterial i väggar samt i bjälklag upp mot bostad. En mikrobiell lukt kan kännas av i källaren. Orsak och omfattning rekommenderar jag att man utreder. Innan dess är det rekommenderat att städa källaren samt ta bort trähyllor för att kunna utesluta lukt från detta. Den vanligaste orsaken till mikrobiella lukter är fuktpåverkat trä/organiskt material.

Hela huset / Allmänt



Det finns inga friskluftsventiler i vistelserummen. Notera att kontroll av system för vvs inte ingår i detta uppdrag.

Isolerglas är äldre.

De flesta fönster är äldre vilket betyder att tätningen mellan fönsterrutorna kan vara sämre. Detta kan leda till att missfärgning/imma kan uppstå mellan glasrutorna.

Med vänliga hälsningar
Anticimex


Besiktningsteknikers underskrift

Mats Wahlfrid
Namnförtydligande

Malmö
Kontor

2024-05-29
Datum

Överlåtelsebesiktning nivå 2

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. 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

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.
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.
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).
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.
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.
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 bräder 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.)

68280603

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Tryckimpregnering	Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.
Uppreglat golv	Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.
Utreglad vägg	Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttersvägg.
Yttertakspanel/ underlagstak	Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Besiktningens omfattning och undantag

Syfte

Besiktningen och protokollet är en del av beslutsunderlaget vid en fastighetsaffär. Syftet med besiktningen är att ge köpare och/eller säljare en bild av byggnadens skick inför en överlåtelse. Besiktningsprotokollet kan också användas för att köpare och/eller säljare ska kunna teckna ansvarsförsäkringar. Besiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt utan är en del av undersökningsplikten.

Vem har rätt till besiktningsprotokollet

Rätt till besiktningsprotokollet har uppdragsgivaren. Om säljaren är uppdragsgivare har också köparen samma rätt till protokollet som säljaren, se även Ansvar och reklamationer.

Om 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.

Vad besiktningsteknikern gör

Besiktningen innehåller olika 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.

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 nå 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 att i möjligaste mån upptäcka vattenskador. I besiktningsprotokollet framgår det vilket utslag fuktindikatorn visat. Ibland är det inte möjligt att göra en fuktindikering som visar ett relevant resultat. I sådana fall framgår detta i besiktningsprotokollet. Det är viktigt att veta att en fuktindikering inte är jämförbar med en mer ingående fuktmätning.

Kontroll av konstruktion

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

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

Har byggnaden platta på mark utan uppreglade eller flytande golv görs normalt minst två kontroller av väggkonstruktionen och eventuella väggsyllar.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

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.

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, altaner, uterum, andra markanläggningar 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.

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 vattenskador. Fastighetsägaren ska också upplysa om andra omständigheter som kan ha betydelse för besiktningen.
- Att fastighetsägaren upplyser om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.
- Att fastighetsägaren bereder Anticimex besiktningstekniker tillträde för undersökning av alla utrymmen i byggnaden.
- 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.

Ansvar och reklamationer

Anticimex tar ansvar för innehållet i besiktningsprotokollet i det fall uppdraget är betalt. För att protokollet ska få användas i annat syfte eller av en annan person, än vad som framgår under rubrikerna Syfte och Vem har rätt till besiktningsprotokollet, så måste Anticimex godkänna detta skriftligen. I annat fall tar Anticimex inget ansvar för protokollets innehåll. Om uppdragsgivaren eller annan som har rätt till besiktningsprotokollet menar att annan information framkommit muntligen än vad som framgår av besiktningsprotokollet så ska uppdragsgivaren omedelbart vid mottagandet av protokollet begära skriftlig komplettering. Begärs inte en sådan komplettering så kan inte uppdraget reklameras med hänvisning till den muntliga informationen.

Vid missnöje med Anticimex utförande av uppdraget eller anmärkning mot Anticimex i övrigt så ska skriftlig reklamation göras snarast möjligt efter att felet upptäcktes eller borde ha upptäckts. Reklamation ska i alla händelser ske senast inom tre år från besiktningstillfället. Försummas den här reklamationsfristen så får inte eventuella fel göras gällande. Anticimex ansvar är under alla förhållanden begränsat till 1 000 000 kronor för det här besiktningsuppdraget. Anticimex friskriver sig för samtliga skador och krav understigande 10 000 kronor. Om säljaren är uppdragsgivare kan köparen reklamera besiktningen och Anticimex tar samma ansvar som om köparen själv varit uppdragsgivare.

Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

Vi behandlar personuppgifter hänförliga till bland andra 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.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Om besiktningen beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra besiktningen. Vi samlar även in och behandlar uppgifter om fastigheter, byggnader, verksamheter och andra serviceobjekt. Ändamålet med vår behandling är att vi ska kunna teckna, fullgöra och administrera avtal, tillvarata rättsliga skyldigheter, framställa rättsliga anspråk samt för att uppfylla de krav som ställs på verksamheten. Mot bakgrund av Anticimex berättigade intresse behandlas också uppgifter för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser samt statistik.

Uppgifterna är avsedda att i första hand användas av bolag inom Anticimex-gruppen, men personuppgifter kan komma att lämnas ut till andra företag, föreningar och organisationer som Anticimex-gruppen samarbetar med, exempelvis en villa, fritidshus- eller hemförsäkringsbolag om du har försäkring, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag.

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

Du har rätt att efter en skriftlig ansökan kostnadsfritt få besked om vilka personuppgifter vi har om dig. Du har också rätt att begära att vi 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.