

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Gunnarsbo 1:44	
Fastighetsägare: Bo Jungergård	
Fastighetsadress: Björkängsvägen 2	
Postnummer: 565 32	Ort: Mullsjö

Uppdragsgivare

Namn: Bo Anders Jungergård	
Adress: Trossgatan 11	
Postnummer: 531 37	Ort: KÄLLBY

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2021-10-18	Protokollnummer: 66522929
Temperatur: -3°C	Väderlek: Klart
Tekniker: Rickard Kanyo	
E-post: rickard.kanyo@anticimex.se	
Kontor: Skövde	
Övriga närvarande: Husägare	

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Huset byggdes 1909.

Byggnaden är enligt min bedömning i ett allmänt gott skick. Noterade anmärkningar är förväntade och allmänt förekommande med tanke på byggnadens ålder och jämfört med liknande hus.

Brister finns som är viktiga att känna till för att förebygga risken för framtida skador.

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 besiktningssgenomgång görs. Denna bokas genom mäklaren.

Om man som spekulant till denna fastighet har någon enstaka fråga om noteringarna i protokollet går det bra att maila/sms till mig så återkopplar jag så snart jag har möjlighet, vanligtvis inom 48 timmar.

Skriv med namn och telefonnummer.

/ Rickard Kanyo 0738087838

rickard.kanyo@anticimex.se

66522929

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – 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 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.

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2



Byggnadsbeskrivning Björkängsvägen 2

Byggnadsår: 1909	Fönster: 2 glas kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: 1959 Byggsdes köksdelen till och man grävde ur för källaren.	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 2-plan med källare	Värmesystem: Bergvärmepump, vedpanna och öppna spisar.
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, råspont, plåt, läkt och takpannor.	Grundkonstruktion: Källare med grundmurar av betong.
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Tegel	Garage: Garage finns i huset

Övrigt:

66522929

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Lämnade upplysningar av nuvarande husägare som ägt huset sedan 2013.

2016. Tvättade man av taket. Utfört av firma.

2017. Totalrenovering av badrum på entréplan. Utfört av firma. Kvalitetsdokument finns.
Byte av avloppsstam från entréplan till 2a våningen.

2021. Flyttades expansionskärlet ner från vinden till källaren.

Under åren har normalt underhåll skett.

2017. Upptäcktes en vattenskada i badrum på entréplan. Skadan reglerades genom försäkringsbolag (LF). Se även utförda renoveringar.

Inga andra kända skador enligt nuvarande husägare.

Ingen information om sotning lämnades.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Växter finns i anslutning till byggnaden och marken lutar mot huset på vissa ställen.

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.



Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2

Utvändigt / Sockel



Sprickor finns i sockel och grundmur.

Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador.



Utvändigt / Fasad



Inget att notera.

Utvändigt / Dörrar



Dörrar är i behov av målning/underhåll.

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

För att öka livslängden på dörr rekommenderas målning och underhåll.



Tröskelbleck saknas under dörrar.

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.



Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2

Utvändigt / Fönster



Fönster och fönsterbleck är i behov av målning/underhåll.

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 / Balkong



Inget att notera.

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Stuprör är inte anslutet till markledning och hängrännor noterades skräpfyllda.

Stuprör som inte är anslutet till markledning kan medföra en ökad fuktbelastning på grundmur/sockel som i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.



Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2

Utvändigt / Takutsprång



Målning och underhållsbehov noterades på vindskivor och takutsprång. Trädetaljer/trävirke där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

(Rost noterades under takpannor. Sågs från balkongen.)



Utvändigt / Tak



Yttertaket är ej besiktigat på grund av hög höjd.

Jag rekommenderar att man gör en kompletterande besiktning av taket när det är möjligt.

Vind

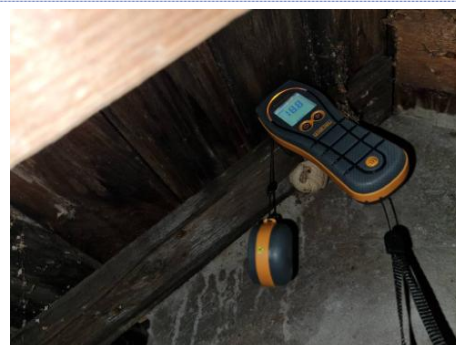


Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden över kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes.

Missfärgningar noterades också på underlagstaket och bedöms bero på bristfällig ventilationen.

Det finns risk för mikrobiell tillväxt om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 %. I furuvirke motsvarar det en fuktkvot (FK) på 17 %. Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 18-20 %.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning till dom förhöjda fuktvärdena.



Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2

Entréplan / Allmänt hela huset



Sprickor finns allmänt i väggar och skador på tak noterades.

Golvknarr och ojämnheter noterades allmänt.

Entréplan / Entré



Inget att notera.

Entréplan / Allrum



Inget att notera.

Entréplan / Tvrum



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

Entréplan / Matrum



Inget att notera.

Entréplan / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänksskåp och under vitvaror.

Utan 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 fuktskydd.



Kakel har släppt från underlaget ("Bom").

Felet som uppstått är att vidhäftningen mellan kakel och underlag har upphört. Sk "bom/ bomljud".

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2

Entréplan / Passage



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 2



Inget att notera.

Entréplan / Hall



Inget att notera.

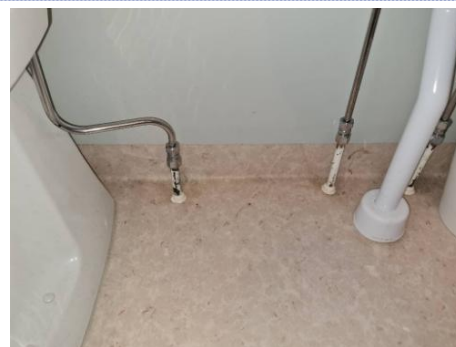
Entréplan / Badrum



Tätskiktssuppvik mot tröskel finns inte.

Rörgenomföring finns i golv.

Ovanstående noteringar medför en ökad risk för fuktskador.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Entréplan / Hall



Inget att notera.

Källarplan / Allmänt källarplan



Vid kontroll av konstruktion uppmättes fuktvärden över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och mikrobiell lukt i provhålet upplevdes. Kontrollen utfördes i sovrummet på källarplan.

Konstruktion: Betongplatta, regler, trägolv, boardskiva, masonit och ytskikt.

Grundläggningen består av en betongplatta på mark utan underliggande isolering och med regler dikt an betongen. Denna konstruktion får ofta skador på grund av naturlig fuktvandring. Fuktkvoten uppmättes till 17%.

Gränsvärdet går vid 17%.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning. Det är viktigt att tänka på att denna rekommendation om fördjupad undersökning gäller hela den aktuella konstruktionen.



Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2



Utvändigt fuktskydd är äldre.

Eftersom källarens utvändiga fuktskydd (dagvattenssystem, dräneringssystem samt källarytterväggarnas utvändiga fuktskydd) är äldre, så kan systemet ha nedsatt funktion. Detta ökar risken för invändiga fuktskador i källaren.



Äldre typer av golvbrunnar finns allmänt på källarplan.

Rekommenderar att man byter ut dom till plast vid framtida renovering.

Källarplan / Trappa



Inget att notera.

Källarplan / Pannrum



Inget övrigt att notera.

Källarplan / Garage 1



Inget att notera.

Källarplan / Passage



Inget att notera.

Källarplan / Garage 2



Inget övrigt att notera.

Källarplan / Matkällare



Inget att notera.

Källarplan / Toalett



Utrymmet är äldre och ska man fortsätta använda utrymmet som wc rekommenderar jag att man tar kontakt med behörig fackman för renovering.

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2

Källarplan / Matkällare 2/ Pannrum



Fuktuppsug synligt i nederkant på källarvägg. (Se även allmänt källarplan)



Källarplan / Allrum



Spricka/or finns i vägg.

Vi rekommenderar att man kontaktar fackman för bedömning.



Källarplan / Dubbelgarage



Delar av betonggolvet är borta och är delvis fyllt med grus.

Sprickor finns i vägg. Bedöms inte ha lett till någon bakomliggande skada.



Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2

Källarplan / Tvättstuga



Rördragning och golvbrunn är äldre.

Vid framtida renovering rekommenderar jag att man byter ut gammal rördragning och äldre gjutjärnsbrunn.



Källarplan / Sovrum



Källarväggar har täta ytskikt direkt på grundmur.

På insidan av källarväggarna finns täta ytskikt. På grund av naturlig fuktpåverkan från mark riskerar ytskiktet att släppa från underlaget. Ytskiktet riskerar dessutom att få mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan leda till att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.



Källarplan / Garage 3



Putssläpp noterades.

Ände på elkabel noterades tejpad.



Övre plan / Trappuppgång



Inget att notera.

Lägenhet 1 / Entréhall



Inget att notera.

Lägenhet 1 / Allrum



Inget att notera.

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2

Lägenhet 1 / Sovrum 1



Inget att notera.

Lägenhet 1 / Sovrum 2



Inget att notera.

Lägenhet 1 / Förråd



Fuktskydd under kyl&frys finns inte.
Vid läckage finns risk för att fuktskador kan uppstå.



Lägenhet 1 / Toalett



Rör genomföring finns i golv.
Ytskikt släpper från golv.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Lägenhet 1 / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänksskåp.

Utan 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.

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2

Lägenheten 2 / Entréhall



Fuktfläckar kan bero på olika saker, och kan vara ett tecken på en tidigare eller en pågående fuktskada.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning.



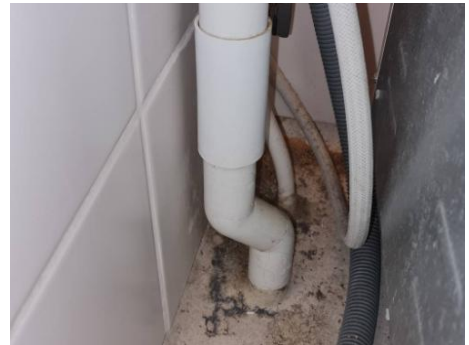
Lägenheten 2 / Badrum



Rör genomföring finns i golv.

Golvbrunnen har en förhöjningsring med mjukfog.

Ovanstående noteringar medför en ökad risk för fuktskador.



Kakel har släppt från underlaget ("Bom").

Felet som uppstått är att vidhäftningen mellan kakel och underlag har upphört. Sk "bom/ bomljud".

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2

Lägenheten 2 / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänksskåp och under vitvaror.

Utan 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 fuktskydd.

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Lägenheten 2 / Allrum



Inget att notera.

Lägenheten 2 / Sovrum



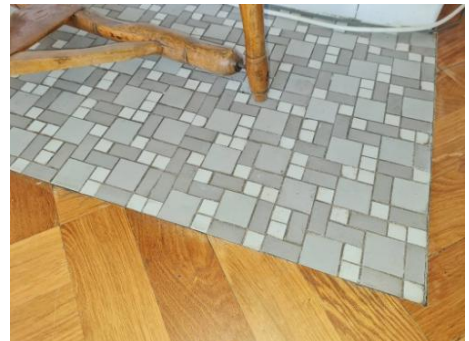
Inget att notera.

Lägenheten 2 / Vardagsrum



Bomljud i klinkers framför spisen noterades.

Felet som uppstått är att vidhäftningen mellan klinkers och underlag har upphört. Sk "bom/ bomljud".



Lägenheten 2 / Förråd



Synliga fuktfläckar noterades.

Enligt husägaren är dom äldre.



Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Rickard Kanyo
Besiktningsteknikers underskrift

Rickard Kanyo
Namnförtydligande

Skövde
Kontor

2021-10-20
Datum

66522929

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – 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.
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 golvvärmeslingor 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 form 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. Innergolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2

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 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 besiktnings teknikern 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 besiktnings teknikern 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 besiktnings tekniker 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.

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2

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 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 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 väggkonstruktionen och eventuella väggsyllar.

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 provhålltagning i byggnaden.

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2

- 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.

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.