

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 1



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Dalén 10	
Fastighetsägare: Berndt Thomas Bernhardt	
Fastighetsadress: Länsmansgatan 9	
Postnummer: 431 60	Ort: Mölnådal

Uppdragsgivare

Namn: Berndt Thomas Bernhardt	
Adress: Svintjärnsvägen 24	
Postnummer: 43499	Ort: Kungsbacka

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2023-10-18	Protokollnummer: 67896973
Temperatur: 8 °C	Väderlek: Klart
Tekniker: Mikael Mårtensson	
E-post: Mikael.Martensson@anticimex.se	
Kontor: Göteborg	
Närvarande: Thomas Bernhardt - Fastighetsägare	

Överlåtelsebesiktning nivå 1



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

För att bilda sig en samlad uppfattning av bostaden är det viktigt att hela protokollet läses igenom. Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderas det att en avtalad/bokad besiktningssgenomgång via telefon görs med undertecknad. Denna genomgång beställs via fastighetsmäklaren

Mikael Mårtensson - Certifierad besiktningstekniker
Anticimex Byggnadsmiljö – Göteborg

Överlåtelsebesiktning nivå 1

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 1



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1932	Fönster: 2-glas kopplade fönster 3- glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: , 2-plans hus med källare och inredd vind	Värmesystem: Luft/vattenvärmepump via vattenburna radiatorer Elektrisk golvvärme i 2st badrum
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak med betongpannor på ett underlag av läkt, underlagspapp och råspont På tillbyggd del åt baksida ligger det papp på ett låglutande underlag,	Grundkonstruktion: Källare / Betongplatta på mark med klinkers, målade betongytor, en renoverad golvkonstruktion i lägenheter samt påreglade väggar och innerväggar innehållande organiska material (gips bl.a) samt plåtreklar
Stomme, material: Betong / Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Plåt	Garage: Garage finns inte

Övrigt:

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad.
Besiktning har skett av de delar som varit åtkomliga utan omflyttning av möbler och belamrade ytor.
Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Huset har varit i familjens ägo sedan 1934
 Löpande underhåll har skett kontinuerligt
 Inga kända fel eller brister finns i bostaden
 Upplysningar gällande huset och dess historik lämnades muntligen samt via frågelista av fastighetsägare vid besiktningstillfället

1930-1940

-Vindslägenhet

1950

-Tillbyggnad

1970

-Inbyggnad terrass

1976

-Yttertaket renoverades

-Fasader renoverades och kläddes in i plåt

1980

-Vindslägenhet

1990-tal

-Dränering utfördes runt huset

1995

-Iordningställande av lägenheter på källarplanet

2010

-Uppdelning lägenhet övre plan

2019

-Badrum i lgh 1101 renoverades

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.



67896973

Överlåtelsebesiktning nivå 1



Utvändigt fuktskydd ligger oskyddat ovan mark, kantlist är trasig och släppt från infästning i sockel lokalt

Risk finns att det utvändiga fuktskyddet skadats och funktionen försämrats.



Utvändigt / Sockel



Sprickor finns i sockel.

Detta kan leda till fukt- och frysskador i konstruktionen.

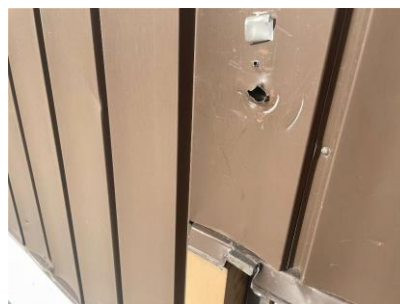


Utvändigt / Fasad



Fasaden har otätheter lokalt.

Otätheterna medför en ökad risk för att fukt tränger in bakom fasaden vilket i sin tur kan orsaka fuktskador.



Överlåtelsebesiktning nivå 1

Utvändigt / Dörrar



Dörr är lokalt 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.



Utvändigt / Fönster



Äldre fönster 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.



Inklädnad runt fönster på karraplan är ej färdigställda samt så saknas uppvik på fönsterbleck

Detta innebär risk att vatten rinner in i väggen vilket i sin tur kan leda till fuktskador i väggkonstruktionen.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör

Se Tak för info

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Utvändigt / Vind



Mikrobiell påväxt finns på underlagstaket på sidovind.

Detta kan vara ett tecken på att vinden tillförs fukt inifrån bostaden. Observera att besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget.

För att komma tillrätta med detta kan fuktillförseln inifrån bostaden behöva minskas. Det kan göras genom att ventilationen i bostaden förbättras samt att eventuella otätheter i vindsbjälklaget (tak-/väggvinklar, taklucka med mera) tätas. Läs Anticimex faktablad om ouppvärmda vindsutrymmen för tips och råd.

Fuktmarkeringar noterades lokalt på underlagstaket på sidovind - dessa visade vid besiktningstillfället inga förhöjda fuktindikationer, dock rekommenderas det att dessa fläckar hålls under uppsikt för att säkerställa att dessa inte sprider sig.

Nockvind är endast besiktad på avstånd då landgång saknas här

Nockvind är ej aktuellt över Lgh 1202 då innertaket följer yttertaket (parallella tak) här

Ev förekomst av bakomliggande luftspalt och uppbyggnad av densamma går därför ej att bedöma.

Detta i sig är ej en allmänt känd riskkonstruktion utan ett vedertaget sätt att isolera yttertak av denna typ



Utvändigt / Tak



Yttertaket är äldre, väderskydd saknas på skorsten samt så noterades trasiga takpannor lokalt.

Takpannor, plåtdetaljer och underlagspapp har enligt vår bedömning en begränsad livslängd. Eftersom husets taktäckning är äldre har det ett minskat motstånd mot vatteninträngning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på träläkt och vidare ner i underliggande konstruktioner.

Observera att taket endast besiktats från lucka



67896973

Överlåtelsebesiktning nivå 1



Utvändigt / Tillbyggd del



Takpappen är äldre samt så har denna del delvis inbyggda hängrännor/stuprör.

Tätskiktet på ett platt/låglutande tak har enligt vår bedömning en begränsad livslängd. Eftersom takpappen är äldre med inbyggda stuprör/hängrännor har det ett minskat motstånd mot vattengenomträngning. Detta i sin tur kan leda till att takkonstruktionen drabbas av fuktskador.

Vidare är taksarg i behov av underhåll/målning



Utvändigt / Balkong



Balkongens underliggande tak på entréplanet är ej besiktningsbart.

Detta tak har ej kunnat besiktigas då det ligger ett tralldäck över denna beklädnad. Detta tak utgör yttertak för delar av underliggande källare

Lgh 1001 / Hall



Inget att notera.

67896973

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Lgh 1001 / Passage



Inget att notera.

Lgh 1001 / Kök



Fuktskydd saknas under kyl/frys samt är bristfälligt i diskbänksskåp.

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

Lgh 1001 / Sovrum 1



Inget att notera.

Lgh 1001 / Sovrum 2



Inget att notera.

Lgh 1001 / Allrum / Vardagsrum



Inget att notera.

Lgh 1001 / Sovrum 3



Inget att notera.

Lgh 1001 / Sovrum 4



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Lgh 1101 / Bad / Wc



Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt och har passerat tiden för sin tekniska livslängd.

Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för en renovering.

Lgh 1101 / Hall



Inget att notera.

Lgh 1101 / Passage



Inget att notera.

Lgh 1101 / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänksskåp, under kyl/frys samt avslutas bakom sockel till diskmaskin.

Utan fullgoda fuktskydd är det svårt att upptäcka läckage från rörledning. Vatten kan då tränga in i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador.

Lgh 1101 / Dusch / Wc



Klämring bedöms ej finnas i golvbrunn och rörgenomföringar finns i golv

Detta medför att vatten kan tränga ner i omkringliggande konstruktioner med fuktskador som följd. Detta kan i sin tur leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer).

Klinker sitter lokalt bristfälligt mot underlag (bomljud) samt uppvisar fogsprång

Dessa klinkersplattor kan spricka vid punktbelastning.

Golvlutningen är bristfälligt utfört.

Brister i golvets och/eller tätskiktets lutning medför risk för att vatten blir stående i golvets lågpunkter, vilket kan orsaka missfärgningar på klinker/fogar samt att "unken" lukt uppstår.

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Lgh 1101 / Sovrum / Allrum



Inget att notera.

Lgh 1102 / Hall



Inget att notera.

Lgh 1102 / Passage



Inget att notera.

Lgh 1102 / Vardagsrum



Inget att notera.

Lgh 1102 / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänksskåp samt under kyl/frys.

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

Lgh 1102 / Bad / Wc



Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt och har passerat tiden för sin tekniska livslängd.

Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för en renovering.

Lgh 1102 / Sovrum



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Lgh 1201 / Hall / Allrum / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänksskåp samt under vitvaror.

Utan fuktskydd är det svårt att upptäcka läckage från rörledningar.

Lgh 1201 / Dusch / Wc



Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt och har passerat tiden för sin tekniska livslängd.

Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för en renovering.

Lgh 1202 / Hall / Allrum / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänksskåp samt under vitvaror.

Utan fuktskydd är det svårt att upptäcka läckage från rörledningar.

Lgh 1202 / Dusch / Wc



Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt och har passerat tiden för sin tekniska livslängd.

Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för en renovering.

Lgh 0901 / Hall / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänksskåp samt under kylskåp.

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

Lgh 0901 / Allrum



Inget att notera.

Lgh 0901 / Klädkammare



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Lgh 0901 / Dusch / Wc



Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.

Eftersom funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet ska vara vattentätt, kan vara nedsatt finns en ökad risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd.

Lgh 0902 / Hall



Inget att notera.

Lgh 0902 / Passage



Inget att notera.

Lgh 0902 / Allrum



Inget att notera.

Lgh 0902 / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänksskåp samt under vitvaror.

Utan fuktskydd är det svårt att upptäcka läckage från rörledningar.

Lgh 0902 / Sovrum + Klädkammare



Inget att notera.

Lgh 0902 / Dusch / Wc



Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt samt sprickor i klinkers lokalt

Eftersom funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet ska vara vattentätt, kan vara nedsatt finns en ökad risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd.

67896973

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Trapphus / Allmänt



Inget att notera.

Källarplan / Hall

Inget övrigt att notera

Källarplan / Tvättstuga

Inget övrigt att notera

Källarplan / Wc

Inget övrigt att notera

Källarplan / Pannrum

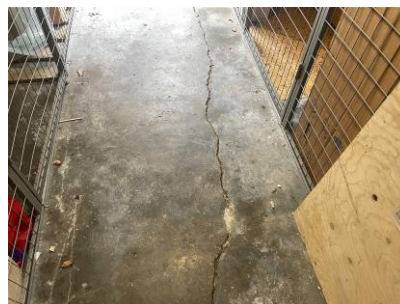
Inget övrigt att notera

Källarplan / Förrådsutrymmen



Utrymmena kunde inte besiktigas i sin helhet då de delvis är belamrade med lösöre.

Spricka i golv förekommer - Se Hela huset / Allmänt för info gällande att huset "satt" sig



Överlåtelsebesiktning nivå 1

Källarplan / Allmänt



Eftersom källarens utvändiga fuktskydd (dagvattenssystem, dräneringssystem samt fuktskydd utvändigt källarytterväggarna) är äldre än 25 år, vilket betraktas som dessa delars genomsnittliga tekniska livslängd, så kan systemet ha nedsatt funktion. Detta ökar risken för invändiga fuktskador i källaren.

Gjutjärnsbrunnar är rostangripna

Det finns risk att dessa golvbrunnar och dess anslutningar rostar sönder med avvikande lukter som följd. Byt golvbrunnar och kontrollera anslutningar vid renovering.

Byggtreprenör kan med fördel kontaktas för bedömning av omfattning och prisuppgift för ovan rekommenderade åtgärder.



Renoverade golvkonstruktioner i lägenheterna är inte mekaniskt ventilerade.

Risk för mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) finns om fuktigheten är hög i konstruktionen och om det finns organiskt material kvar på betongplattan. Detta kan i sin tur leda till att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.

Betongplatta på mark med påbyggda väggar och innerväggar innehållande organiska material

Dessa riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan om fuktskyddet är bristfälligt utfört alternativt saknas. Fuktvandring kan ske från marken genom betongen till organiskt material genom så kallad kapillärsugning och diffusion, vilket kan leda till skador med lukt av mikrobiell karaktär.

Hela huset / Allmänt

Golv lutar allmänt i bostaden.

Detta är att förvänta med hänsyn tagit till ålder, byggnadssätt och område

Kondens förekommer på insida fönster, och detta bedöms bero på bristfällig inomhusventilation - se Vind för info

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Mikael Mårtensson
Besiktningsteknikers underskrift

Mikael Mårtensson
Namnförtydligande

Göteborg
Kontor

2023-10-18
Datum

67896973

Överlåtelsebesiktning nivå 1

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/Anlöpnig	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
Bjälklag	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
Blindbotten	Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.
Boardskivor	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
Dagvattensystem	Ett dagvattensystem med ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör.
Dränering	Dränering ska bestå av dräneringsledning samt ett dränerande material utanför och under grunden. Dräneringen har som funktion att hindra grundvattnet och ytvattnet att komma i kontakt med betongplattan och i förekommande fall även källargrundmuren, se vidare dagvattensystem och källarens utvändiga fuktskydd.
Flytande golv	Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvschivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.
Fuktkvot (FK)	Fuktkvoten beskriver fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% FK finns det risk för mikrobiell tillväxt.
Fördelningsskåp	Fördelningsskåp för golvvärmslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.
Kryppgrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast krypbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).
Källarens utvändiga fuktskydd	Källarens utvändiga fuktskydd består normalt av tre delar. Dagvattensystem, dränering samt fuktskydd. Fuktskyddet kan vara en värmeisolering med dränerande funktion eller en fuktspärr i ett vattentätt material.
Läkt (strö- och bärläkt)	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
Lättbetong	Ett byggnadsmaterial i forma av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre 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.
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.

Överlåtelsebesiktning nivå 1

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.

Överlåtelsebesiktning nivå 1

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 köpargenomgång innan köpet genomförs. Vid en köpargenomgång 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.

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.

67896973

Överlåtelsebesiktning nivå 1

- 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 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 besiktningsstillfället. 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 mot denna 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.