

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 2



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Råneå 11:68	
Fastighetsägare: Roger Blomkvist & Inger Larsson	
Fastighetsadress: Hovslagarvägen 4	
Postnummer: 955 31	Ort: Råneå

Uppdragsgivare

Namn: Bernt Ove Roger Blomkvist	
Adress: Täljö Ringväg 49	
Postnummer: 18492	Ort: Åkersberga

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2024-05-13	Protokollnummer: 68230474
Temperatur: 0 °C	Väderlek: Mulet
Tekniker: Mattias Lindbäck	
E-post: mattias.lindback@Anticimex.se	
Kontor: Piteå	
Närvarande: Representant för dödsbo: Inger Blomkvist Larsson Leif Larsson	
Spekulant: Jan Nilsson	

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

1-plans hus byggt 1975 i normalt skick. Precis som i de flesta äldre hus finns dock även i detta ett renoverings/underhållsbehov. Från besiktningen vill jag särskilt upplysa om följande:

-Grundläggningen på huset är 2 typer av grunder, kryppgrund samt betongplatta. Detta är kända riskkonstruktioner. Vid fuktmätning samt kontroll av dessa konstruktioner uppmättes förhöjda fuktvärden och en avvikande kemisk lukt upplevdes från träläkt ovan cellplastisoleringen.

Därför rekommenderar jag att en fördjupad undersökning görs för att bedöma orsaken till samt omfattningen.

-I köket noterades droppläckage från rörkoppling, förhöjda fuktvärden påvisades under rörledningarna.

Därför rekommenderar jag kontakt med försäkringsbolaget för kontroll samt eventuella åtgärder.

Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet, samt säkerställa att man förstått innebörden av det som står skrivet. Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderar jag att en besiktning/genomgång görs. Vid enstaka frågor går det bra att kontakta mig mellan 14.00-1600 på 0730939256 för fullständig genomgång av besiktning/protokoll bokas detta på 0911-278920 eller ktjpt@anticimex.se Mvh Mattias besiktningstekniker Anticimex

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 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.

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1975	Fönster: 2- och 3-glasfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan	Värmesystem: Fjärrvärme
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, plåt Konstruktion tak: Takstolar-träfiberskiva-träläkt-plåt	Grundkonstruktion: Krypgrund och betongplatta i garagedel. Konstruktion krypgrund: Träläkt-cellplast-behandlad läkt-trossbottenskiva-isolering(mellan bjälkar)-spånskiva-ytskikt Konstruktion grundläggning ovan betongplattan i passage utanför bastu: Betong-träkilar-träbjälkar-isolering(mellan bjälkar)-översolv.
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Tegel och träpanel	Garage: Vidbyggt garage och carport

Övrigt:

68230474

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Grund: Krypgrunden är tilläggsisolerad mot trossbotten för att få ett varmare golv. Rasskydd är även bytt i grunden på huset.

Tak: Original

El: Original

Fasad/fönster: Huset målades ca 2010

Våtutrymmen: Dusch/toalett renoverades på grund av brister vid golvbrunnen som hade orsakat en mindre fuktskada ca 2015.

Tvättstuga färdigställdes i maj 2024 i samband med vattenskada som uppstod i kök från en vattenkoppling.

Vattenskador/läkage: Se lämnade upplysningar under våtutrymmen.

Kända fel och brister: Takstegen på huset har rasat ner med snön. Detta behöver åtgärdas.

Övrigt: Fjärrvärmecentralen installerades 1999.

Muntliga upplysningar lämnade av representant för dödsbo.

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.



Marken lutar mot huset.

Detta innebär en ökad fuktbelastning mot grunden vilket i sin tur kan orsaka fuktskador i huset.



Delar av marken var snötäckt vid besiktningstillfället.



68230474

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Sockel



Mindre sprickor

Utvändigt / Fasad



Sprickor och lösa stenar finns i tegelfasaden.

Detta kan leda till fukt- och frysskador i konstruktionen.



Fasad har målning/underhållsbehov samt behov av byte av skadade brädor.



Utvändigt / Dörrar



Dörr saknar underbleck samt dörrar har målning/underhållsbehov.

Utvändigt / Fönster



Delar av fönster har målning/underhållsbehov.

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Hängränna lutar fel.

Justera hängrännan.

Vid osäkerhet kontakta snickare/plåtslagare.



Överlåtelsebesiktning nivå 2



Frostsprängda stuprör noterades.



Utvändigt / Tak ovan hus



Otättheter noterades mellan vind ochnockplåt

Jag rekommenderar komplettering av tätningsband mellan nockplåt och takplåten där det saknas.



Hål och uppstickande spikar noterades i takplåten.

Jag rekommenderar kontakt med takläggare för kontroll av de noterade hålen i taket samt att man slår ner de uppstickande spikarna.



Taket är besiktat från mark samt uppifrån hustaket.

Utvändigt / Vind ovan hus



Delar av vindsutrymmet har ej kunnat besiktas på grund av att träfiberskivorna hängde för delar av utrymmet.

Jag rekommenderar en kompletterande besiktning när hela vinden är tillgänglig.



Kondensskyddet på vinden har släppt/saknas.

När kondensskyddet av träfiberskivor är bristfälligt ökar risken för fuktskador i underliggande konstruktioner.



68230474

Överlåtelsebesiktning nivå 2



På träfiberskivorna noterades mikrobiell påväxt/fuktfläckar.

Detta är vanligt förekommande med tanke på att skivorna består av organiskt material.

Torrt vid inspektion.



Isolering saknas i delar.

Komplettera med isolering där det saknas/är bristfälligt isolerat.



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

Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till ca 12%FK

Gränsvärden för mikrobiell tillväxt.

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 %.

Utvändigt / Entrébro



Entrébro har målning/underhållsbehov.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Carport



Carport har målning/underhållsbehov.



Utvändigt / Tak ovan carport



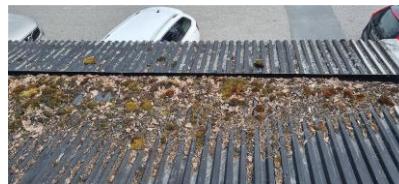
Låglutande tak har fel taktäckning.

Taktäckningen av plåt är inte anpassad till taklutningen.



Mossa/skräp noterades ovan carport.

Ta bort allt skräp/mossa.



Hål noterades i takplåten på carport.

Se rekommendation under rumsbeskrivning tak ovan hus.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Krypgrund



Vid kontroll av krypgrunden uppmättes fuktvärden över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och en svag kemisk lukt upplevdes från behandlad träläkt ovan cellplastisoleringen.

Uteluftsventilerade krypgrunder med bjälklag av organiskt material har ofta fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Lukten som känns i krypgrunden kan också spridas till boendemiljön. Fuktkvoten uppmättes stickprovsvis mellan 15,5-20%FK

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

Gränsvärden för mikrobiell tillväxt.

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 %.



Jordluft upplevs i utrymmet



Byggspill noterades i utrymmet.

Jag rekommenderar att man rensar ut allt byggspill från utrymmet.



Spår av inrinnande vatten noterades i krypgrunden.




Delar av rasskydden är bristfälliga.'

Byt ut trasiga rasskydd.

Vid osäkerhet kontakta krypgrundsexpert för utbyte av skadade rasskydd.




Överlåtelsebesiktning nivå 2

 Delar av träläkten under cellplasten har släppt.

Montera fast träläkten.

Entréplan / Allmänt hela huset


 Vid kontroll av golvkonstruktion i passage och sovrums 4 uppmättes fuktvärden över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och normal lukt upplevdes.

Grundläggningen består av en betongplatta på mark utan underliggande isolering och med ett uppreglat isolerat golv dikt an betongen. Denna konstruktion får ofta skador på grund av naturlig fuktvandring.


I mätpunkt 1 i ytterväggshörn i sovrums 4 uppmättes: 80,3%RF vid 5,6 grader.

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 grundläggningen.



 Tätninglistor är i behov av komplettering/utbyte på dörrar och fönster.

 Slitna ytskikt och sprickor i tapetskarvar förekommer.


 Golvknarr och lutande golv förekommer.

 Friskluftsventiler saknas i huset.

Komplettera med friskluftsventiler där det saknas.

Entréplan / Entréhall

 Ytterdörr kärvar.

 Gruppförteckning över elcentralen samt skyddsglas saknas på säkringshuvar.

"Gruppförteckning" är en lista som ska vara placerad vid elcentralen. Den visar vilka säkringar som är anslutna till vilka armaturer, vägguttag och apparater. Den är också till för att underlätta vid felsökning och elarbeten.

Kontakta en elektriker för att upprätta en gruppförteckning som placeras i närheten av elcentralen.



68230474

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Entréplan / Toalett

- ⚠️ Otäta rörgenomföringar i golvet samt otät svetskarv noterades i golvmattan.

När otätheter finns i ett våtutrymme ökar risken för fuktskador i underliggande konstruktionslager.



- ✅ Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Entréplan / Dusch/Toalett

- ⚠️ Rörgenomföring finns i golvet.

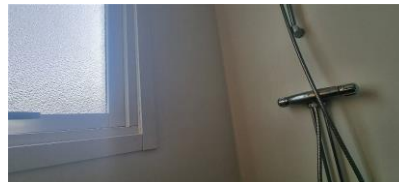
Rörgenomföringar i golvet medför en ökad risk för att vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner och orsakar fuktskador.



- ⚠️ Fönster är olämpligt placerat.

Fönstrets placering i våtutrymmet utgör en risk för fuktskador i fönster- och väggkonstruktionen.

För att minska risken för fuktskador på fönster och väggkonstruktion rekommenderas att man skyddar fönstret mot vattenbegjutning.



- ✎ Mindre reva i golvmattan i duschzon noterades.



- ✎ Bristfälligt golvfall noterades i utrymmet.

- ✎ Frånluftfläkt saknas.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

- ✓ Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

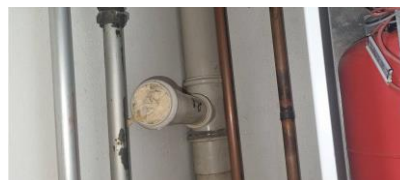
Entréplan / Pannrum

- ⚠ I utrymmet noterades ett antal brister som kan medföra en ökad risk för fuktsskador,

- Tätskikt saknas mot angränsande konstruktioner och rum.
- Golvbrunn saknas i utrymmet.
- Oxidation på rörkoppling.



- 🔧 Avloppsrör är bristfälligt tätad.
Montera fackmannamässig rörpropp.



- ✓ Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Entréplan / Sovrum 1

- ✓ Inget att notera.

Entréplan / Matplats

- ✓ Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Entréplan / Sovrum 2



Fuktfleck noterades i taket.

Torrt vid inspektion.



Entréplan / Sovrum 3



Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Entréplan / Kök



Förhöjda fuktvärden noterades i utrymmet.

Jag rekommenderar kontakt med försäkringsbolaget för kontroll samt eventuella åtgärder.



Dropläckage noterades i diskbänkskåpet från vattenrör.

Kontakta rörmokare för kontroll och åtgärd.



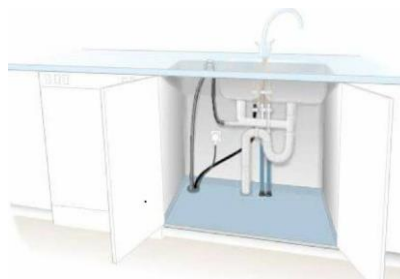
Överlåtelsebesiktning nivå 2



Fuktskydd saknas i diskbänksskåp.

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

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.



Entréplan / Tvättstuga



Rör genomföring finns i golv.

När rör genomföringar finns i golv är det inte fackmässigt* utfört. Rör genomföringar i golv medför en ökad risk för att vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner och orsakar fuktskador. *Fackmässigt utförande innebär att arbetet ska utföras enligt Boverkets byggregler, gällande branschregler samt monteringsanvisningar för samtliga material. Om dessa regler och anvisningar inte följs och en skada inträffar riskerar man att få en nedsatt eller utebliven skadeersättning från sitt försäkringsbolag (villahem).



Frånluftsfläkt saknas i utrymmet.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Entréplan / Passage



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 4



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Entréplan / Bastu/dusch



I utrymmet noterades ett antal brister:

- Väggbeklädnad är ej godkänd.
- Rör genomföringar i duschzon
- Äldre golvbrunn.
- Tätskikt saknas på golvet.



Dessa sammantagna brister kan medföra en ökad risk för fuktskador.



Plugg till vattenlås i golvbrunnen saknas.

Risk för avloppslukt.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Entréplan / Garage



Delar av utrymmet var belamrat vid besiktningstillfället.

Jag rekommenderar en kompletterande besiktning när hela utrymmet är tillgängligt.



Äldre golvbrunn.

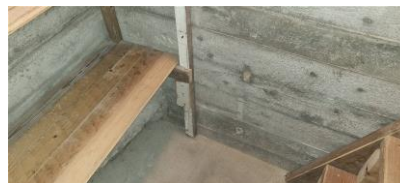
Byt ut vid framtida renovering av utrymmet.

Entréplan / Matkällare



Organiskt material finns i utrymmet.

Rensa ut allt organiskt material från utrymmet.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Mattias Lindbäck
Besiktningsteknikers underskrift

Mattias Lindbäck
Namnförtydligande

Piteå
Kontor

2024-05-16
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. Kaker 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 golvsikvor 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 kryppbart (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 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. Innergolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.
Relativ fuktighet (RF)	Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur och anges i %. Vid 75% RF finns det risk för mikrobiell tillväxt.
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 kryppbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)

68230474

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 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 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. Besiktningssprotokollet 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 besiktningssprotokollet

Rätt till besiktningssprotokollet 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 besiktningssgenomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningssgenomgång går besiktningsteknikern igenom besiktningssprotokollet 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 aktuell 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 besiktningssprotokollet. Besiktningssuppdraget är slutfört när besiktningssprotokollet 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 besiktningssprotokollet.

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 nås genom anvisade dörrar, inspektionsluckor och liknande. Utvändiga ytor som fasader och tak besiktigas också. Fasader besiktigas från marken och tak besiktigas från marken eller från uppställd, säkrad och godkänd stege mot takfot eller i de fall det är möjligt på ett säkert sätt från takstege. Besiktningen är huvudsakligen en okulär besiktning där byggnadens skick och funktion kontrolleras. Med okulär besiktning menas det man kan se och känna utan ingrepp i byggnaden.

Fuktindikering

Förutom den okulära besiktningen utför besiktningsteknikern fuktindikering på något eller några ställen i våtrummen för att i möjligaste mån upptäcka vattenskador. I besiktningssprotokollet 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 besiktningssprotokollet. Det är viktigt att veta att en fuktindikering inte är jämförbar med en mer ingående fuktmätning.

Kontroll av konstruktion

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