

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 2



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Heden 2:70	
Fastighetsägare: Birgitta Margareta Johansson & Lennart Johansson	
Fastighetsadress: Hedsvedjevägen 13	
Postnummer: 961 44	Ort: Boden

Uppdragsgivare

Namn: Birgitta Margareta Johansson	
Adress: Kyrkgatan 31 A Lgh 1201	
Postnummer: 96175	Ort: Boden

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2024-05-23	Protokollnummer: 68286796
Temperatur: +22 °C	Väderlek: Sol
Tekniker: Emma Engman	
E-post: emma.engman@Anticimex.se	
Kontor: Piteå	
Närvarande: Eva Johansson, dotter till husägare.	

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Det här 1½-planshuset är byggt 1929 och grundlagt med torpargrund/krypgrund.

Huset har ett omfattande renoveringsbehov både utvändigt och invändigt.

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 kan man boka en besiktningsgenomgång. Kontakta kundtjänst på 0911-278920 för att boka tid för genomgång.

//Emma

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Besiktningens graderingar

**Inget att notera**

Denna symbol används då besiktningsteknikern inte ser några avvikelser i utrymmet eller byggnadsdelen.

**Mindre brister**

Denna symbol används då besiktningsteknikern gör en notering om mindre brister som inte bedöms ha lett till allvarligare skador. Bristerna eller skadorna bedöms inte heller behöva fördjupad undersökning. Symbolen kan även användas då teknikern ger allmän information om huset eller en viss byggnadsdel, om en utförd åtgärd eller teknisk lösning i huset.

**Risk för skador**

Denna symbol innebär att besiktningsteknikern med sin allmänna kunskap om svagheter i en viss konstruktion eller om andra förhållanden bedömer att det finns risk för skador. Omdömet ges för fel och brister som ännu inte lett till skada. Omdömet kan också omfatta erfarenhetsmässigt kända risker med vissa konstruktioner eller ett visst förhållande som kan dölja befintliga skador som inte upptäcktes vid besiktningstillfället. Om teknikern har gjort en bedömning att det föreligger en risk för skada så kommer teknikern inte för samma risk att lämna en rekommendation om fördjupad undersökning.

**Fördjupad undersökning rekommenderas**

Denna symbol betyder att besiktningsteknikern har upptäckt brister, fel eller skada som bör undersökas vidare för att fastställa orsak och omfattning. En sådan fördjupad undersökning ingår inte i besiktningen.

**Förslag på åtgärder**

Vid fel och skador där besiktningsteknikern bedömer att det inte är nödvändigt med en fördjupad undersökning kan besiktningsteknikern lämna förslag på åtgärder. Observera att förslag på åtgärder avser typiska åtgärder och inte är någon garanti för att bristen åtgärdas i det enskilda fallet.

**Obesiktig byggnadsdel**

Denna symbol visar att besiktningsteknikern inte har kunnat besiktiga en eller flera byggnadsdelar. Dessa bör besiktigas. Exempel är tak där en säker uppstigningsanordning saknas eller tak som är snötäckta eller hala. Vindar och krypgrunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1929	Fönster: 2-glas kopplade fönster, enkelglas
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Fritidshus, 1½-plan	Värmesystem: Direktverkande el
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, plåt Takkonstruktion: Plåt, gleslagda brädor, takåsar.	Grundkonstruktion: Torpargrund/krypgrund Trossbotten konstruktion: Undersida av trä/träfiberskivor, regelverk med mellanliggande isolering av sågspån, trägolv/golvspånskiva, ytskikt.
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Eternitplattor, träpanel på farstu	Garage: Garage finns inte

Övrigt:

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Muntliga upplysningar lämnade av dotter till nuvarande husägare.

- Huset är kallställt på vintern. Huset används bara på sommaren. Ställt på vatten förra veckan, rör har gått sönder under huset/i matkällaren. Detta åtgärdades.
- Har läckt in vatten via taket för några år sedan, lagat av plåtslagare.
- En del fönster går inte att öppna längre, kan vara målade med fel färg också.
- Farstu är utbyggd i omgångar. Har läckt in vatten via taket/spikhål, men har åtgärdats. Balk i farstu brukar stadgas upp på vintern.
- Vattenskada har funnits i badrummet, åtgärdades på något vis.
- Varmvattenberedare är monterad på övre plan och det är borrarat genom väggen till en duschkabin. Har runnit in vatten från taket vid vindsluckan/murstock/avloppsrör, är inte åtgärdat mer än att man lagat taket.
- Trasiga eternitplattor finns runt huset.
- Estetiska renoveringar. Tagit bort mattor för att få fram golven, tapetserat om osv.
- Osäkerheter finns gällande elen, mest troligt ingen elektriker som utfört vissa elinstallationer. Exempelvis är kabeln till strömbrytaren i farstun ej korrekt indragen/monterad i själva strömbrytaren.
- Takavvattningen är konstruerad i egen regi.

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

Utvändigt / Allmänt



Omfattande underhållsbehov/brister finns utvändigt gällande fasad, trädetaljer som underspikning/vindskivor, fönster, torpargrund/krypgrunden, taken ovan huset och farstu, vinden samt takavvattning.

Kontakt med byggföretag för kontroll och åtgärd av ovannämnda brister rekommenderas.

Utvändigt / Markförhållanden



Marken lutar mot huset på lokala ställen/ojämn mark närmast huset.

Utvändigt / Sockel



Sprickor finns i sockeln.



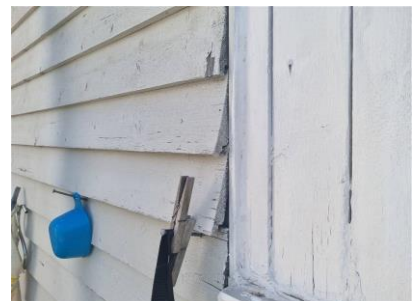
68286796

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Fasad

- Spruckna eternitplattor, hål finns i fasaden.
- Laging finns i fasaden.
- Utböjda panelbrädor finns.

Se under utvändigt, allmänt.



Utvändigt / Dörrar



Underhållsbehov finns.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Fönster

- Rötskador förekommer.
- Färgsläpp och kittsläpp finns.
- Otätheter noterades vid fönster på exempelvis framsidan.
- Överbleck saknas ovan fönster.
- Sprickor finns i ett flertal fönsterglas.

Se under utvändigt, allmänt.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör

- Hängrännor är felmonterade/bristfälliga.
- Frostsprängning finns på fals till stuprör, fals vänd in mot fasaden.
- Regn/smältvatten leds ej bort.
- Rännavlar saknas.

Se under utvändigt, allmänt.



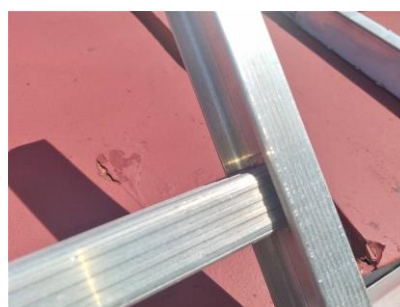
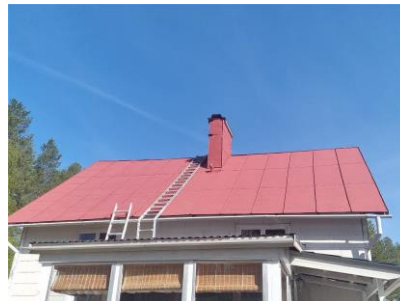
Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Tak

Taket ovan huset är besiktat från mark och från anläggande stege på framsidan.

- Taket är äldre.
- Lagningsfinns på taket.
- Takfotsplåt finns ej.
- Färgsläpp och rost finns på plåten.

Se under utvändigt, allmänt.



Utvändigt / Vind

- Mikrobiell påväxt finns på underlagstaket.
- Mindre rötskador noterades bakom murstock.

Fuktkvoten uppmättes stickprovvis till 8% i underlagstaket.

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 %.

Den upptäckta mikrobiella påväxten på underlagstaket kan bland annat vara ett tecken på att vinden tillförs fukt inifrån bostaden och/eller uteluften.

- Underlagstak/kondensskydd är bristfälligt. Underlagstak består av gleslagda brädor.

Kondensvatten kan droppa ned och absorberas i isoleringens översta skikt och torkar då oftast utan att det leder till någon skada. Eftersom ett kondensskydd även leder bort vatten från smärre läckage, vid spikhål, skarvar och dylikt, ställs större krav på yttertaketets täthet om kondensskydd saknas. När kondensskydd saknas finns en ökad risk för fuktskador i de omkringliggande konstruktionerna.

Se under utvändigt, allmänt.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Torpargrund/krypgrund

Vid kontroll av torpargrunden/krypgrunden uppmättes fuktvärden över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt, en kemisk lukt upplevdes i delar av grunden och vid inträde till huset.

Hela grunden har inte kunnat besiktas då delar av grunden inte är krypbara. Grunden är besiktad via matkällare och via ventiler på utsidan. Krypbar del är besiktad via lucka i passage.

Uteluftsventilerade krypgrunder med bjälklag av organiskt material har ofta fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan.

- Mät punkt via matkällaren: Fuktkvoten uppmättes till 23% i blindbotten. Den relativa fuktigheten i grunden uppmättes till 98% vid +6 grader.
- Fuktkvoten i blindbotten/balk via lucka i passage uppmättes till över 28%.

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 %.

Övrigt:

- Rötskador noterades bland annat i balkar i del av grund under passage.
- Kondens finns på blindbotten och på marken.
- Mikrobiell påväxt förekommer exempelvis på blindbottens undersida.
- Organiskt material noterades på marken.
- Träskyddsbehandlingar finns.

Se under utvändigt, allmänt.



Utvändigt / Farstu utvändigt

Tak ovan farstu besiktat från övre plan och från anläggande steg.

- Låglutande tak med fel taktäckning av plåt.
- Rost på plåten och rostiga skruvar som tryckt upp finns.
- Otätheter mellan stånskiva och fasad, ligger även mot fönster på övre plan och är för kort.
- Bucklor finns i plåten.

Se under utvändigt, allmänt och under muntliga upplysningar gällande balk som ibland stöts upp.



Överlåtelsebesiktning nivå 2



- Underhållsbehov förekommer på fasad/trädetaljer. Rötskador finns.
- Takavvattning är bristfälligt utfört, stuprör finns ej.
- Mikrobiell påväxt finns på blindbotten i plintgrund.



Utvändigt / Entrébro



- Låglutande tak med fel taktäckning av plåt.
- Takavvattning är bristfällig/stuprör saknas.
- Ståndskiva finns ej.
- Målning/underhållsbehov finns. Rötskador finns på stolpar.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Entréplan / Allmänt



- Invändigt förekommer fuktfläckar/missfärgningar på innertak, väggar och kring fönster. Formförändringar har noterats kring fönster/på väggar. Missfärgningar och mikrobiell påväxt förekommer på golvet, främst under plastmatta på golv i passage. Murstocken har även kraftiga putssläpp, noterades i köket.

Se även under utvändigt, allmänt då ovanstående punkter har med varandra att göra och bör kontrolleras i samband med de utvändiga kontrollerna/åtgärderna.

- Uppenbara brister noterades gällande husets elinstallationer.

Kontakt med elektriker för kontroll/åtgärd rekommenderas.

- Husets rör/avloppsledningar är delvis äldre, samt så noterades brister. Exempelvis fanns vatten i hink under rörledning i tak i matkällaren. Vattenutkastare på utsidan är ej frostsäker, röret stack även ut en bra bit från väggen.

Kontakt med rörmokare för kontroll/åtgärd rekommenderas.

- Vattenskador/förhöjda fuktindikationer uppmättes i diskbänksskåp i kök, samt i badrum på entréplan och i allrum med dusch på övre plan. Kontakt med nuvarande försäkringsbolag/byggföretag rekommenderas. I bastun noterades brister där renovering av utrymmet rekommenderas.



Ventilationen invändigt i huset är bristfällig.

Rekommendationen är att se över/förbättra ventilationen.

Entréplan / Farstu

Fuktfläckar finns på innertaket.

Se under invändigt, allmänt.

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Kallställt utrymme som är utbyggt i omgångar med plintgrund och torpargrund.

- Mät punkt via provhål i torpargrund: Den relativa fuktigheten uppmättes till 89% vid + 8 grader.
- Isolering finns ej i golv.

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 %.

Entréplan / Passage

Mikrobiell påväxt finns under golvmatta. Förhöjda fuktvärden uppmättes i golv i passage.

- Se under invändigt, allmänt.



Entréplan / Kök

- Färgsläpp/formförändring kring fönster.
- Fuktfläck finns på vägg.
- Vatten, samt fuktfläckar noterades inne i diskbänksskåpet. Förhöjda fuktindikationer uppmättes.
- Murstock har kraftiga putssläpp.

Se under invändigt, allmänt.



Fuktskydd finns ej i diskbänksskåpet, samt under kyl/frys.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Entréplan / Matkällare



Organiskt material finns i matkällaren.
Kondens finns i taket i matkällaren.
Fuktkvoten uppmättes till 32 %

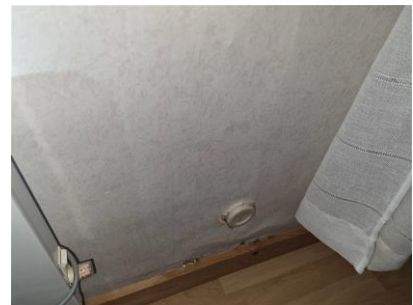
Rekommendationen är att inkludera matkällaren i samband när man kontrollerar/åtgärdar grunden.



Entréplan / Vardagsrum

- Formförändring kring fönster/ på väggar.
- Fuktfläck i tak ovan fönster.

Se under invändigt, allmänt.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Entréplan / Sovrum 1

- Missfärgning/fuktfläckar nedanför fönster.
- Missfärgning finns på golv närmast vägg.
- Formförändringar på ytskikt.
- Förhöjda fuktindikationer på innervägg vid missfärgning, till höger om säng. Mest troligt bakom murstock.

Se under invändigt, allmänt.



Entréplan / Badrum

Våutrymmet har äldre yt-/tätskikt, med allvarliga brister och har passerat tiden för sin tekniska livslängd.

Brister som noterats:

- Otätheter finns i golv och väggbeklädnad.
- Yt/tätskikt har släppt från underlaget.
- Formförändringar finns på golv.
- Kraftig svikt finns i golv vid duschzon, förhöjda fuktindikationer uppmättes.
- Äldre gjutjärnsbrunn med lös klämring.
- Träkonstruktioner utan tätskikt nära dusch.

Se under invändigt, allmänt.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Övre plan / Trappa upp



Inget att notera.

Övre plan / Passage

- Fuktfläckar finns på innertaket.
- Missfärgningar/fuktfläckar finns på golv framför fönster och på golv vid avloppsrör.

Se under invändigt, allmänt.



Varmvattenberedare olämpligt placerat i utrymme utan golvbrunn/bristfälligt tätskikt.

Detta medför en ökad risk för fuktskador i omkringliggande konstruktioner.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Övre plan / Förråd 1/sidovind

Fuktfläckar finns bland annat på golvet framför fönster.

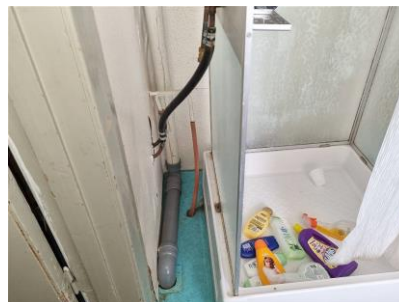
Se under invändigt, allmänt.



Övre plan / Allrum

- Duschkabin finns i utrymmet. Utrymmet är ej anpassad som badrum.
- Otätheter finns i golvbeklädnaden och väggbeklädnaden i plats för dusch.
- Golvbrunn finns ej. Hål är upptaget via golvet och avloppsrör från duschkabin leds ner via golvet.
- Förhöjda fuktindikationer uppmättes i golv vid rör genomföringar.
- Fuktfläckar finns under fönster.
- Elkabel hänger fritt i tak.

Se under invändigt, allmänt.



Övre plan / Sovrum 2

Fuktfläckar finns bland annat på tak/vägg inne i garderober.

Se under invändigt, allmänt.

Övre plan / Förråd 2/sidovind

- Plastmatta har släppt från golv.
- Hål i fönsterkarm.
- Fuktfläckar på golv framför fönster.
- Tätat i innertak just innan bastu.

Se under invändigt, allmänt.



Överlåtelsebesiktning nivå 2



Övre plan / Bastu

- Äldre yt/tätskikt på golv.
- Tätskikt har släppt från underlaget, otätheter finns.
- Golvbrunn finns ej.
- Inga förhöjda fuktindikationer uppmättes.

Se under invändigt, allmänt.



Med vänliga hälsningar
Anticimex

Emma Engman

Besiktningsteknikers underskrift

Emma Engman
Namnförtydligande

Piteå
Kontor

2024-05-27
Datum

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Vad man kan förvänta sig av ett hus

Ett hus kräver kontinuerligt underhåll, då alla byggnadsdelar utsätts för dagligt slitage. De flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador. Lättast att upptäcka är skador i synliga delar som golv- och väggbeklädnader. Även de delar av byggnaden som man inte ser utsätts för dagligt slitage, exempelvis fuktisoleringen mot en källaryttervägg eller en dräneringsledning. Olika typer av fuktpåverkan är det vanligaste problemet. Fuktisolering och en dräneringsledning har en begränsad livslängd. En äldre dräneringsledning eller fuktisolering har normalt utsatts för sådant slitage att man kan förvänta sig att funktionen är nedsatt. En kryppgrund eller en vind utsätts för olika stora fuktbelastningar beroende på årstid, användning och geografi. Detsamma gäller konstruktioner på betongplatta, exempelvis golv i gillestugor.

Tätskiktet i ett våtrum kan vara utformat på olika sätt. Plastmattor på väggar och golv fungerar både som ytskikt och tätskikt. På plastmattor är det relativt enkelt att se om skador eller brister finns. Kakel och klinker fungerar som ytskikt i våtrum och tätskiktet finns under plattorna. Det går därför inte att göra en bedömning av skicket och tätheten hos materialet eller om det saknas tätskikt. Det är viktigt att tätskiktet är rätt monterat. Utföranden som inte är fackmässigt utfört drabbas ofta av skador.

Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

Anlöpta/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.
Flytande golv	Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvschivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.
Fuktkvot (FK)	Fuktkvoten beskriver fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% Fk finns det risk för mikrobiell tillväxt.
Kryppgrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast krypbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).
Läkt (strö- och bärläkt)	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
Lättbetong	Ett byggnadsmaterial i forma av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringsegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.
Mikrobiell lukt	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
Mikroorganismer	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
Okulär besiktning	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.
Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. 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 bräder som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.
Syll (syllkonstruktion)	Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.
Taktäckning	Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.
Torpargrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför sockeln/grundmuren är oftast inte krypbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)

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. Besiktningsprotokollet kan också användas för att köpare och/eller säljare ska kunna teckna ansvarsförsäkringar. Besiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt utan är en del av undersökningsplikten.

Vem har rätt till besiktningsprotokollet

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

Om säljaren är uppdragsgivare rekommenderar Anticimex köparen att beställa en så kallad besiktningsgenomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningsgenomgång går besiktningsteknikern igenom besiktningsprotokollet med köparen så att denne får samma information som säljaren fått.

Observera att Anticimex ansvar gäller för en fastighetsöverlåtelse. Om köparen i överlåtelsen i sin tur säljer fastigheten kan aktuellt protokoll inte användas och Anticimex har således inte ansvar för besiktningen mot köpare i senare överlåtelser.

Vad besiktningsteknikern gör

Besiktningen innehåller olika moment och resultatet av varje moment noteras i besiktningsprotokollet. Besiktningsuppdraget är slutfört när besiktningsprotokollet har skickats till uppdragsgivaren.

Upplysningar

Om köparen eller säljaren är med vid besiktningen så går Anticimex besiktningstekniker igenom vad som ska göras under besiktningen och ställer frågor om byggnaden. Om teknikern får ta del av handlingar och muntliga upplysningar om byggnaden så antecknas dessa i besiktningsprotokollet.

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar.

Besiktning

Om inte annat särskilt anges i uppdragsbekräftelsen så besiktigas fastighetens huvudbyggnad och i förekommande fall även garage/carport. Besiktningsteknikern besiktigar tillgängliga utrymmen som kan 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 besiktningsprotokollet framgår det vilket utslag fuktindikatorn visat. Ibland är det inte möjligt att göra en fuktindikering som visar ett relevant resultat. I sådana fall framgår detta i besiktningsprotokollet. Det är viktigt att veta att en fuktindikering inte är jämförbar med en mer ingående fuktmätning.

Kontroll av konstruktion

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

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

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

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Har byggnaden kryp- eller torpargrund med bottenbjälklag av organiskt material görs normalt kontroll av syll underifrån. I vissa fall kan det bli nödvändigt att uppdragsgivaren tar upp en lucka eller utför någon motsvarande åtgärd för att möjliggöra relevant kontroll av syll och grund.

Fuktmätning utförs i vissa känsliga konstruktioner. Teknikern mäter relativ fuktighet (RF) och/- eller fuktkvot (FK). Då fuktmätningen utförs stickprovsmässigt så kan det finnas högre fuktvärden på andra ställen än där fuktmätningen utförs.

Gradering av upptäckta brister, risker och skador

I besiktningsprotokollet gör besiktningsteknikern noteringar om det som har framkommit vid besiktningen. Iakttagelserna graderas efter hur allvarliga bristerna eller skadorna är och om det finns särskilda risker.

Om teknikern inte upptäcker något som avviker från vad som kan förväntas av en viss byggnadsdel så noteras även detta i protokollet.

Undantag och begränsningar

Anticimex besiktning omfattar inte

- Ingrepp, mätningar, provtryckning och liknande som inte anges under rubriken Besiktningens omfattning ovan.
- Radonmätning, kontroll av förekomst av asbest, kontroll av vattenkvalitet eller vattenkvantitet, kontroll av system för el, värme, vatten, ventilation och avlopp samt kontroll av maskinell utrustning, eldstäder, rökgångar, murstock, oljepanna, simbassänger, altaner, uterum, andra markanläggningar samt marken.
- Anmärkning på bagatellartade förhållanden.
- Noteringar om estetiska eller arkitektoniska förhållanden som inte påverkar byggnadens funktion eller nyttjandet av byggnaden.
- Undanflyttning av lösöre såsom exempelvis mattor, sängar, soffor eller bokhyllor.

Uppdragsgivaren ansvarar för

- Att fastighetsägaren godkänner provhåltagning i byggnaden.
- Att fastighetsägaren lämnar uppgifter om tidigare skador eller om misstanke finns om fukt, röta, mögel, skadeinsekter eller vattenskador. Fastighetsägaren ska också upplysa om andra omständigheter som kan ha betydelse för besiktningen.
- Att fastighetsägaren upplyser om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.
- Att fastighetsägaren bereder Anticimex besiktningstekniker tillträde för undersökning av alla utrymmen i byggnaden.
- Att fastighetsägaren noggrant efterföljer eventuella instruktioner som meddelas av Anticimex, exempelvis avseende tillhandahållande av godkända stegar, borttagande av lösöre och andra förberedelser för att möjliggöra besiktningen.

Ansvar och reklamationer

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

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

Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

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

Överlåtelsebesiktning nivå 2

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

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

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

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