

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 2



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Hällestad 8:12	
Fastighetsägare: Staffan Landin & Nina Björk	
Fastighetsadress: Byvägen 26	
Postnummer: 247 45	Ort: Torna-Hällestad

Uppdragsgivare

Namn: Kjell Staffan Erik Landin	
Adress: Västerhejde Graune Parkväg 11	
Postnummer: 62261	Ort: Visby

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2024-10-17	Protokollnummer: 68599684
Temperatur: 10 °C	Väderlek: Klart
Tekniker: Andreas Karlsson	
E-post: a.karlsson@anticimex.se	
Kontor: Lund	
Närvarande: Nina Björk, Fastighetsägare	

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

På Byvägen 26 i Torna-Hällestad finner vi detta 1-planshus med oinredd ovanvåning, där huset är daterat till år 1909, men sannolikt byggdes någon gång under 1800-talet. När de nuvarande ägarna tog över fastigheten 2010, genomförde de en omfattande renovering för att modernisera och säkra byggnaden. En av de mest betydande förbättringarna var att de bytte ut hela golvkonstruktionen till en modern, fuktsäker betongplatta med underliggande isolering och vattenburen golvvärme, vilket skapar ett energieffektivt och behagligt inomhusklimat. Utöver golvreningen uppraderades både de invändiga och utvändiga ytskikten, och man byggde ett helt nytt kök samt badrum. Hela elsystemet i huset förnyades också, vilket bidrar till modern standard och säkerhet.

Det finns dock några punkter som den nya fastighetsägaren bör vara medveten om. Taket är av äldre datum och visar på brister som kräver uppmärksamhet. Det rekommenderas att takfackman kontaktas för att utvärdera och eventuellt åtgärda eller renovera taket. Vidare uppmättes förhöjda fuktvärden i köksgolvet framför kyl och frys, vilket behöver undersökas närmare. Utvändigt finns ett generellt underhållsbehov av fasad, trädetaljer, dörrar och fönster som bör åtgärdas nu under hösten alternativt till våren. Sammanfattningsvis har fastigheten renoverats på många viktiga områden, men vissa underhållsbehov och fuktproblem kräver fortsatt uppmärksamhet från den framtida ägaren.

Mer om detta står att läsa vidare om i protokollet. Har ni frågor om protokollet är ni välkomna att kontakta Anticimex kundservice på telefonnummer: 044-7906440 och boka en tid så ringer jag upp. Enklare frågor får ni gärna skicka till min mail a.karlsson@anticimex.se.

Med vänlig hälsning Andreas Karlsson.
Besiktningstekniker Anticimex Kristianstad

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 kryppunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1909	Fönster: 2-glas kopplade fönster och enkelglas
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdrag (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan	Värmesystem: Luft/vattenvärmepump med vattenburen golvvärme.
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, med underlagstak av sticke/ spån, underlagspapp, läkt och tegelpannor	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark med underliggande isolering
Stomme, material: Tegelstomme och trästomme i gavelspets mot norr	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Puts och stående träpanel	Garage: I överenskommelse med fastighetsägaren besiktades inte garaget då byggnaden har ett renoveringsbehov.

Övrigt:

- Jordfelsbrytare finns installerad i bostaden.
- Fiber finns installerat i bostaden.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Nuvarande fastighetsägare har ägt fastigheten sedan 2010 och lämnade följande uppgifter:

- 2010/2011: Revs hela golvkonstruktionen ut i bostaden och ersattes med en modern gjuten betongplatta med underliggande isolering och vattenburen golvvärme. I samband med renoveringen drogs nytt avlopp, VVS och el och planlösningen ändrades om.
- Installerades ny luft/ vattenvärmepump.
- Putsades hela fasaden utvändigt utom den sydvästra gaveln.
- Putsades invändiga ytskikt i bostaden.
- El och vatten finns uppdraget och förberett till ovanvåningen.
- Byggdes nytt badrum av fackman med underleverantörer för el samt VVS. Våtrumsintyg fanns inte tillgänglig vid besiktningen.
- Byggdes nytt kök.
- Bostaden har ej varit permanentbebodd sedan sommaren 2023 och el samt vatten har varit avstängd sedan juni 2024 och var avstängd vid besiktningstillfället.
- PR Renovering var huvudansvarig entreprenör till ovannämnda renoveringar.
- VA och uppvärmning utfördes av: Massivo AB
- EL: Trafo-Bart.

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

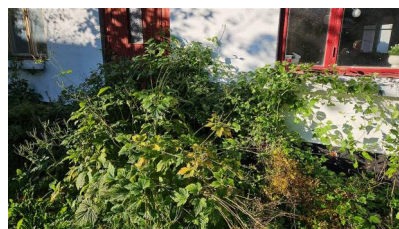
Utvändigt / Markförhållanden



- Marken lutar bitvis in mot bostaden på baksidan. Detta innebär en ökad fuktbelastning mot grunden vilket i sin tur kan orsaka fuktskador i huset.

- Kondensvatten från luftvärmepumpens utedel leds inte bort från husgrunden. Detta medför ökad risk för att vatten tränger in i anslutande konstruktioner, vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador. Vi rekommenderar också att isolering monteras på utedelens ledning där det saknas. Observera att besiktning av byggnadens värmesystem eller värmepumpen inte har ingått i uppdraget.

- Växter finns i anslutning till byggnaden. Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.



Utvändigt / Sockel



Mindre sprickor/ otätheter samt äldre otäta ventilhål finns i sockeln. Vi rekommenderar att dessa muras igen för att undvika exempelvis frostsador under vinterhalvåret.



68599684

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Fasad



- Putssläpp förekommer på den sydöstra gaveln samt under matsalsfönster på bostadens baksida. Vi rekommenderar att murare kontaktas som kan hjälpa er med rätt typ av åtgärd.

- Två elrör är utdragna genom fasaden på gavel mot sydväst. Risk finns att regnvatten kan rinna in i väggen via rören och på sikt orsaka frostsprängning i fasaden.



Träfasaden på den norra gaveln är i behov av byte. Vi rekommenderar att fackman kontaktas för kontroll/ åtgärd. I samband med åtgärd är det viktigt att bakomliggande konstruktion kontrolleras för eventuella följdskador.



Utvändigt / Dörrar



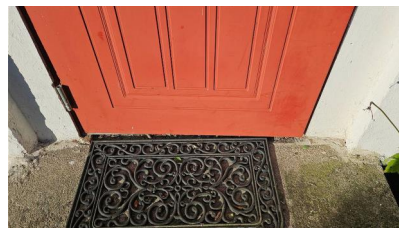
Köksdörr, dörr till tillbyggnad samt äldre entrédörr på husets framsida är i behov av renovering/ byte då de har ett underhåll/ renoveringsbehov. Rekommenderar att fackman kontaktas som kan hjälpa er med åtgärd.



Överlåtelsebesiktning nivå 2



Tröskelbleck saknas under entrédörren på framsidan. Avsaknad av tröskelbleck medför att det finns risk för att vatten kan rinna in och orsaka fuktskador på tröskel och/eller i kringliggande vägg och bjälklag. Vi rekommenderar också att dörren justeras då dörrbladet griper dörrkarmen.



Utvändigt / Fönster



Bostadens fönster har ett renovering/underhållsbehov då det bland annat förekommer rötskador. Rötskadorna kan bero på olika saker, exempelvis bristfälligt underhåll, bakfall på fönsterbleck, målning, skruvar och beslag etc. Vi rekommenderar att fackman kontaktas som kan hjälpa er med lämplig åtgärd.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



- Hängrännor är skräpfyllda. Eftersom hängrännor är fulla med skräp finns risk för fuktskador på fasad och sockel då vatten kan svämma över. För att förhindra översvämning rekommenderas rensning av hängrännor.

- Stuprör avslutas nära husliv och stuprör på den västra hörnan saknas. Stuprör som avslutas intill husliv (ovan mark)/ saknas helt medför en ökad fuktbelastning på grundmur/sockel med fuktrelaterade skador som följd.

- Hängrännor är rostiga och läcker. Rostskadade hängrännor leder ofta till läckage, vilket i sin tur innebär risk för fuktskador på fasad, sockel och i bakomliggande konstruktioner.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Tak



Yttertaket har besiktats från mark samt från stege via takfoten då godkänd takstege saknas. Från dessa platser kunde följande noteras:

Yttertaket är äldre och det noterades rötskada i tak/ takfoten i takhörnan mot väst, skadade takpannor eller pannor som saknas helt, otätheter mellan skorstensplåt och takpannor, vindskivor med rötskador/ underhållsbehov. Ovanstående noteringar innebär att det är tid för en takrenovering. Vi rekommenderar att takfackman kontaktas för kontroll samt åtgärd. I samband med åtgärd är det viktigt att underliggande konstruktioner kontrolleras för eventuella följdskador.



Utvändigt / Nockvind

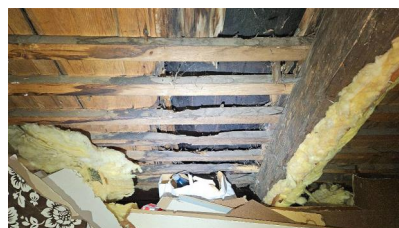


Nockvinden har inte gått att kontrollera i sin helhet på grund utav lösöre. Från de delar som gick att kontrollera noterades följande:

- Underlagstaket består av sticke/spåntak och spår efter äldre fuktskador förekommer. Denna typ av undertak är vanligt förekommande i bostad byggd på 1800-talet. Någon gång har man lagt en takpapp utanpå sticketaket som extra skydd mot takläckage, dock oklart när.

- I de delar som gick att nå vid besiktningen uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes på vindsutrymmet. Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 11,4%.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning av hela vindsutrymmet när det är rengjort och tillgängligt för inspektion.



Utvändigt / Nockvind tillbyggnad



Vindsutrymmet har inte kunnat besiktas eftersom inspektionslucka saknas.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när en inspektionslucka installerats.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Entréplan / Entré

- ✓ Inget att notera.

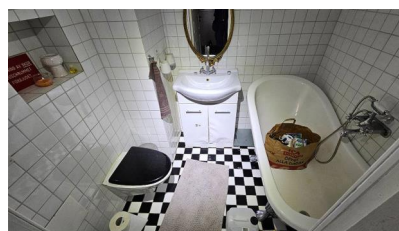
Entréplan / Sovrum norr

- 🔍 Mikrobiell påväxt/ missfärgning i yttervägg bakom bokhylla samt sänggavel. Detta har troligtvis uppstått då möbler stått för nära ytterväggen i kombination med att utrymmet inte varit uppvärmt. Vi rekommenderar att fackman kontaktas för att kontrollera orsak/ omfattning samt för att hjälpa er med lämplig åtgärd.



Entréplan / Badrum

- ⚠ - Dörr placerad vid badzon. Risk finns att karm och foder kan bli fuktpåverkad vid användning. Som ny fastighetsägare bör man skydda dörren från vattenbegjutning med exempelvis ett draperi.
- Inbyggd spolcistern till toalett saknar skvallerrör. Utan skvallerrör finns risk att eventuellt läckage inte upptäcks, vilket kan leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner.
- Inspektionslucka finns till vattenrör samt dess avstängning. Vi rekommenderar att en läckagevarnare monteras i utrymmet för att snabbt upptäcka ett eventuellt läckage.



- 🔍 Kommoden är fuktskadad och i behov av byte. Rekommenderar att fackman kontaktas som kan hjälpa er med lämplig åtgärd. I samband med åtgärd är det viktigt att bakomliggande vägg kontrolleras för eventuella följskador.

Fuktindikering kunde inte genomföras eftersom huset varit obott under en längre tid. Denna notering angående fuktindikering gäller också för pannrum/tvättstugan.

Entréplan / Allrum

- ✓ Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Entréplan / Sovrum öst



Mikrobiell påväxt/ missfärgning i ytterväggshörn mot öst. Läs vidare under punkten Entréplan sovrums norr.



Entréplan / Sovrum syd



Inget att notera.

Entréplan / Pannrum



- Tätskikt finns ej på golvet och golvbrunnen är placerad på det gjutna fundamentet till pannan. Om läckage uppstår i utrymmet och rinner ner på golvet så finns ingen avrinningsmöjlighet och vattnet kommer rinna ut i angränsande utrymmen och orsaka fuktskador.

- Golvbrunnen är placerad för nära vägg. När golvbrunnen är placerad för nära vägg är det inte fackmässigt utfört. Det finns risk att tätskiktet inte har kunnat anslutas på rätt sätt, vilket kan leda till fuktskador.

- Rör genomföring finns i golv och är uppdragna för nära varandra. Rör genomföringar i golv medför en ökad risk för att vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner och orsakar fuktskador.

Ovanstående noteringar är frånsteg från gällande branschregler och kan leda till minskad eller utebliven ersättning från ert försäkringsbolag om skada uppstår orsakat av ovannämnda frånsteg.

Entréplan / Äldre badrum



Utrymmet kunde inte besiktigas då det är belamrat med lösöre. Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när utrymmet är tillgängligt.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Entréplan / Matplats



Inget att notera.

Entréplan / Kök



Fuktskada i golv framför/ under kyl/ frys. Vi rekommenderar att försäkringbolag/ fackman kontaktas för kontroll och åtgärd. I samband med åtgärd är det viktigt att kringliggande konstruktioner kontrolleras för eventuella följskador.



- Fuktskydd saknas i diskbänkskåp och under kyl/frys. 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. Vi rekommenderar också att avloppsslangen från diskmaskinen förankras i undersida bänkskiva i upphängningsbygel.

- Stänkskydd saknas bakom spisen på väggen. Viktigt att stänkskydd monteras för att skydda väggen.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Besiktningsteknikers underskrift

Andreas Karlsson
Namnförtydligande

Lund
Kontor

2024-10-17
Datum

68599684

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Vad man kan förvänta sig av ett hus

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

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

Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

Anlöpta/Anlöpning	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
Bjälklag	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
Blindbotten	Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.
Boardskivor	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
Flytande golv	Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av 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.)

68599684

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.