

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Björnboda 8	
Fastighetsägare: Loella Elisabeth Jern	
Fastighetsadress: Ivaskärrsvägen 13	
Postnummer: 162 44	Ort: Vällingby

Uppdragsgivare

Namn: Loella Elisabeth Jern	
Adress: Ivaskärrsvägen 13	
Postnummer: 16244	Ort: Vällingby

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2022-02-16	Protokollnummer: 66686016
Temperatur: 2°C	Väderlek: Regn
Tekniker: Fredrik Carlsson	
E-post: fredrik.carlsson@anticimex.se	
Kontor: Stockholm Norr	
Övriga närvarande: Fastighetsägare	

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

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. Var god läs om besiktningens graderingar på sida 3 för att lättare förstå symbolernas innebörd.

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. Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderar jag att en besiktningssgenomgång tillsammans med besiktningsteknikern görs. Vid kortare frågor(5min) gällande objektet kan jag nås mellan kl 14-16,00 på 0708-190028. Vid mer genomgående frågeställningar rekommenderas att beställning av köpargenomgång görs då avsatt tid finns

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2

Besiktningens graderingar



Inget att notera

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



Mindre brister

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



Risk för skador

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



Fördjupad undersökning rekommenderas

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



Förslag på åtgärder

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



Obesiktigad byggnadsdel

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

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2



Byggnadsbeskrivning Ivarskärsvägen 13

Byggnadsår: 1974	Fönster: Energiglasfönster, och ett 2 glas kopplade fönster.
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Kedjehus, 2-plan i souterräng	Värmesystem: Vattenburen fjärrvärme, luft/luftvärmepump
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, råspont, underlagspapp, läkt och betongpannor.	Grundkonstruktion: Souterrängkällare. Krypgrund med betongbjälklag
Stomme, material: Betong/trä	Terrängförhållanden: Sluttningstomt
Fasad: Träpanel	Garage: Vidbyggt garage med sadeltak med korrugerad plåt som är parallelliserat. Stomme av trä. Golvytan är av asfalt.

Övrigt:

Vid stickprovskontroll av el-vägguttag i kök och våtrum noterades inga avvikelser.

Besiktning är utförd i högervärd med start i entréhallen

Besiktningensprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2

Besiktningensutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Följande muntliga upplysningar och handlingar har lämnats av fastighetsägare

Huset förvärvades 2009

- Yttertaket är från byggnadsåret.
- Garagetaket omlagt ca 2018, av entreprenör.
- Fasaden målades 2013.
- Fönster och dörrar byttes 2019. Ej fönster i tvättstugan.
- Altanen byggdes 2014
- Planlösningen har ändrats i huset, inga bärande konstruktioner har tagits bort.
- Kök renoverades 2013
- Bad/wc på entréplan renoverades av föregående ägare.
- Tvättstugan renoverades 2017, dokumentation saknas vid besiktningstillfället.
- Dusch/wc renoverades 2017, dokumentation saknas vid besiktningstillfället.
- Radonmätning är beställd och ska utföras.
- Eldstad installerad 2019 och är sotad och godkänd.
- Luft/luftvärmepump installerades 2017.
- Dränering/utvändigt fuktskydd är från byggnadsåret
- Jordfelsbrytare finns installerad. Elektriker ska kontrollera elen, då säkringar utlöser ibland.
- Alla vitvaror fungerar som dom ska.
- Det finns inga kända skador i huset.

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



Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2

Utvändigt / Sockel



Lågt sittande fönster och ventiler.

Detta kan medföra fuktrelaterade skador i fönster och omkringliggande konstruktioner.



Utvändigt / Fasad



Fasadpanelen är i behov av målning/underhåll.

Torrspäckor och lokala rötskador finns på delar, dessa bör bytas ut vid framtida ommålning

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

Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

Utvändigt / Fönster



Inget att notera.

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Stuprör är inte anslutet till markledning.

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

Utvändigt / Tak



Godkänd stege saknas.

Yttertaget är från byggnadsåret och den tekniska livslängden är uppnådd. se punkt vind.

Vid besiktningstillfället saknade godkänd stege, besiktning kunde därför inte genomföras.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när en godkänd stege finns.

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2

Utvändigt / Vind



Underlagstaket har fuktfläckar vid genomföringar.
-Mindre missfärgningar noteras på råsponten
-Genomföringen är inte åtkomlig då golv saknas på dessa delar.

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

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



Utvändigt / Krypgrund



Krypgrund har ett ovanpåliggande betongbjälklag och uppreglad golvkonstruktion.

Avvikande lukt noteras i krypgrunden

Vid stickprovskontroll i formvirke uppmättes låga fuktvärden

Fuktkvot 12%

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75% vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på 17%.

Den uppreglade golvkonstruktionen ovanpå den uteluftsventilerade krypgrunden med betongbjälklag riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.

Utvändigt / Balkong



Balkongen har underhållsbehov, rötskador noteras i räcket.

Balkongen har en avrinning via plåtar.

Låglutande tak under balkonggolvet är riskkonstruktioner för mikrobiella skador på grund av liten/dålig avrinning. För denna typ av konstruktion är det viktigt med noggrant underhåll i form av rengöring/rensning samt byte av yt-/tätskikt i förebyggande syfte då läckage är svåra att upptäcka i tid

Det rekommenderas att kontakta en snickare för bedömning av omfattning samt lämplig åtgärd



Besiktningensprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2

Utvändigt / Altan framsida



Altanräcke har färgsläpp och torrsprickor.

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

Vi rekommenderar att du utför målning/underhåll av altanräcke och träkonstruktioner.

Utvändigt / Altan baksida



Altanräcke är rötskadat.

De upptäckta rötskadorna kan bero på olika saker, exempelvis bristfälligt underhåll och målning. Vilket ökar att risken för att rötskador uppstår.

Det rekommenderas att kontakta en snickare för bedömning av omfattning samt lämplig åtgärd

Utvändigt / Farstukvisten



Ett visst underhållsbehov finns på delar av farstukvisten. Yttertaget bedöms som äldre.

Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Kök



Mikrobiell påväxt (missfärgningar) finns på vägg nedanför diskbänkskåpet. -Rinnmärken noteras på avloppsrören.

Fastighetsägare informerar att man tidigare haft en vattenskada som åtgärdades via försäkringsbolaget.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning. Det rekommenderas att kontakta aktuellt försäkringsbolag.



Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2



Fuktskydd saknas i diskbänksskåp och under kyl och frys

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

För att upptäcka eventuella smygläckage, installera ett fuktskydd.

Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

Entréplan / Badrum/wc



Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.

- Äldre gjutjärnsbrunn
- Otätheter finns intill dörr och tröskel.
- Rör genomföringar i golvet.
- Otätade skruvhål ovanför badkar.

Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga avvikelser.

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

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2

Souterräng / Allmänt



Betongbjälklag med ovanliggande uppreglat och isolerat golv samt utreglade väggar.

Vid kontroll av konstruktionen uppmättes fuktvärden under gränsvärdet men en avvikande lukt noteras.

Uppbyggnad golv: ytskikt, spånskiva, isolering, regler med pallvirke av som är träskyddsbehandlat och placerat mot betongbjälklaget. Byggspill noteras.

-Fuktkvot 12% i tryckimpregnerat pallvirke.
-Rf mätning utfördes i utreglad vägg i passagen, där uppmättes fuktvärden under gränsvärdet 60%, temp 13grader.

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75% vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på 17%.

För att utreda orsaken till och omfattningen av den avvikande lukt som känns rekommenderas att en fördjupad undersökning utförs.



Utvändigt fuktskydd är äldre.

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

Souterräng / Trappa



Inget att notera.

Souterräng / Trappförråd

Äldre el-centralen.

Jordfelsbrytare finns installerad vid elcentralen. Se lämnade upplysningar

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2

Souterräng / Dusch/wc



Brister och avvikelser noteras i utrymmet

- Rör genomföring finns i golvet och väggen
- Golvbrunnen är placerad för nära vägg.
- Rörslits saknar vattentät slitsbotten
- Dörrfoder är fuktpåverkade.

Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga avvikelser.

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

Souterräng / Passage



Inget att notera.

Souterräng / Tvättstuga



Inget att notera.

Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga avvikelser.

Souterräng / Allrum



Inget att notera.

Souterräng / Sovrum 2



Inget att notera.

Souterräng / Sovrum 3



Inget att notera.

Souterräng / Sovrum 4



Inget att notera.

Garage utvändigt



Läckage finns i yttertaket. Rötskador finns på framsidan av garaget.

Den upptäckta fuktskadan är ett pågående läckage.

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

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2

Garage invändigt



Vid besiktningstillfället var det mycket saker i utrymmet, detta begränsar besiktningen.

Taket och väggar har fuktskador.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning och lämplig åtgärd. Detta omfattar hela garaget.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Besiktningsteknikers underskrift

Fredrik Carlsson
Namnförtydligande

Stockholm Norr
Kontor

2022-02-18
Datum

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2

Vad man kan förvänta sig av ett hus

Ett hus kräver kontinuerligt underhåll, då alla byggnadsdelar utsätts för dagligt slitage. De flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador. Lättast att upptäcka är skador i synliga delar som golv- och väggbeklädnader. Även de delar av byggnaden som man inte ser utsätts för dagligt slitage, exempelvis fuktisoleringen mot en källaryttvägg 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. Kachel 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 besiktningssprotokollet

Anlöpta/Anlöpfung	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 yttertack.
Dagvattensystem	Ett dagvattensystem med ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör.
Dränering	Dränering ska bestå av dräneringsledning samt ett dränerande material utanför och under grunden. Dräneringen har som funktion att hindra grundvattnet och ytvattnet att komma i kontakt med betongplattan och i förekommande fall även källargrundmuren, se vidare dagvattensystem och källarens utvändiga fuktskydd.
Flytande golv	Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvskivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.
Fuktkvot (FK)	Fuktkvoten beskriver fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% Fk finns det risk för mikrobiell tillväxt
Fördelningsskåp	Fördelningsskåp för golvvärmslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.
Kryppgrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast krypbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).
Källarens utvändiga fuktskydd	Källarens utvändiga fuktskydd består normalt av tre delar. Dagvattensystem, dränering samt fuktskydd. Fuktskyddet kan vara en värmeisolering med dränerande funktion eller en fuktspärr i ett vattentätt material.
Läkt (strö- och bärläkt)	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
Lättbetong	Ett byggnadsmaterial i form av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringsegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.
Mikrobiell lukt	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
Mikroorganismer	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
Okulär besiktning	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.
Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Inngolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.

Besiktningensprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2

Relativ fuktighet (RF)	Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur och anges i %. Vid 75% RF finns det risk för mikrobiell tillväxt.
Radon	Osynlig, luktfri radioaktiv gas som bildas då grundämnet radium sönderfaller. Radon kan förekomma i byggnadsmaterial blå lättbetong (blåbetong) eller i marken. Enda sättet att upptäcka radon är att göra en mätning. Blåfärgad lättbetong har använts som byggnadsmaterial från slutet av 1920-talet till slutet av 1970-talet. Radon kan även förekomma i vatten
Råspont	Hyvlade och spontade brädor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.
Syll (syllkonstruktion)	Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.
Taktäckning	Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.
Torpargrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför sockeln/grundmuren är oftast inte krypbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)
Tryckimpregnering	Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.
Uppreglat golv	Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.
Utreglad vägg	Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttervägg.
Yttertakspanel/underlagstak	Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.

Besiktningens omfattning och undantag

Syfte

Besiktningen och protokollet är en del av beslutsunderlaget vid en fastighetsaffär. Syftet med besiktningen är att ge köpare och/ eller säljare en bild av byggnadens skick inför en överlåtelse. Besiktningensprotokollet 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 besiktningensprotokollet

Rätt till besiktningensprotokollet 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 besiktningsgenombgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningsgenombgång går besiktningsteknikern igenom besiktningensprotokollet 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 besiktningensprotokollet. Besiktningensuppdraget är slutfört när besiktningensprotokollet 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 besiktningensprotokollet.

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar.

Besiktning

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2

Besiktning

Om inte annat särskilt anges i uppdragsbekräftelsen så besiktigas fastighetens huvudbyggnad och i förekommande fall även garage/ carport. Besiktningsteknikern besiktigar tillgängliga utrymmen som kan nå genom anvisade dörrar, inspektionsluckor och liknande. Utvändiga ytor som fasader och tak besiktigas också. Fasader besiktigas från marken och tak besiktigas från marken eller från uppställd, säkrad och godkänd stege mot takfot eller i de fall det är möjligt på ett säkert sätt från takstege. Besiktningen är huvudsakligen en okulär besiktning där byggnadens skick och funktion kontrolleras. Med okulär besiktning menas det man kan se och känna utan ingrepp i byggnaden.

Fuktindikering

Förutom den okulära besiktningen utför besiktningsteknikern fuktindikering på något eller några ställen i våtrummen för att i möjligaste mån upptäcka vattenskador. I 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 provhåll behöver utföras.

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

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

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

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

Gradering av upptäckta brister, risker och skador

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

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

Undantag och begränsningar

Anticimex besiktning omfattar inte

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

Uppdragsgivaren ansvarar för

- Att fastighetsägaren godkänner provhålltagning i byggnaden.

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2

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

Ansvar och reklamationer

Anticimex tar ansvar för innehållet i besiktningssprotokollet 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 besiktningssprotokollet, så måste Anticimex godkänna detta skriftligen. I annat fall tar Anticimex inget ansvar för protokollets innehåll. Om uppdragsgivaren eller annan som har rätt till besiktningssprotokollet menar att annan information framkommit muntligen än vad som framgår av besiktningssprotokollet 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 besiktningssuppdraget. 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, besiktningssprotokoll mm.

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

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

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

Med personuppgifter avses även besiktningssprotokoll, 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 besiktningssprotokoll som underlag vid så kallad besiktningssgenomgång med köpare av en fastighet. Vi använder besiktningssprotokoll 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.