

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 1



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Kiltofta 2	
Fastighetsägare:	
Fastighetsadress: Björkbogatan 38	
Postnummer: 212 32	Ort: Malmö

Uppdragsgivare

Namn: John Rickhard Roth	
Adress: Björkbogatan 38	
Postnummer: 21232	Ort: Malmö

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2023-05-16	Protokollnummer: 67593181
Temperatur: 12 °C	Väderlek: Mulet
Tekniker: Rikard Rydberg	
E-post: rikard.rydberg@anticimex.se	
Kontor: Malmö	
Närvarande: John Rickhard Roth, fastighetsägare Rikard Rydberg, Anticimex	

Överlåtelsebesiktning nivå 1



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

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 rekommenderar jag att en besiktningsgenomgång görs.

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Besiktningens graderingar



Inget att notera

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



Mindre brister

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



Risk för skador

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



Fördjupad undersökning rekommenderas

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



Förslag på åtgärder

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



Obesiktig byggnadsdel

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

Överlåtelsebesiktning nivå 1



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1959	Fönster: 2-glas kopplade fönster och isolerglasfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan	Värmesystem: Luft/vattenvärmepump
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, betongpannor	Grundkonstruktion: Källare
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Tegel	Garage: Garage finns i huset

Övrigt:

Vidbyggt uterum ovan garage samt friggebod på tomt, ingår ej i besiktningen.

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastighetsägaren lämnade följande upplysningar:

- Man har bott i huset sedan 2004.
- 2017 renoverades tak med nya takpannor, läkt papp och takplåt. Utfört av fackman.
- Rättning har utförts ovan ett par fönstervalv i tegelfogar. Ny balk har monterats vid takutsprång åt väster.
- Utvändigt fuktskydd runt källargrund är äldre.
- Nya isolerglasfönster har bitvis monterats.
- Man har demonterats samtliga täta ytskikt/ plastmattor på källarplan och klinker har monterats.
- Kök renoverades 2008.
- Dusch/ wc på plan 1 renoverades 2004 med kakel/ klinker, utfört av fackman.
- I tvättstuga på källarplan finns det en äldre golvbrunn av gjutjärn.
- Elrenovering har utförts i hela huset, även ny elcentral har monterats. Utfört av fackman.
- Allmänt underhåll har utförts in/ utvändigt.
- Entrétrappa har renoverats.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Nivåskillnad finns på marknivåer vid garagedörr. Stort mellanrum finns mellan ribbor i räcke vid entrétrappa.

Risk finns för fallskador.



Utvändigt / Sockel



Sprickor finns i sockel, bitvis har putslagningar utförts. Putssläpp finns på entrétrappa.

Risk finns för fukt/ frysskador.



Överlåtelsebesiktning nivå 1

Utvändigt / Fasad



Bitvis noterades sprickor i tegelfasaden.
Större spricka noterades i fasad åt öster och söder.
Spricka finns även i sockel.
Sprickor noterades invändigt bostad blottad på källarplan.

Vi rekommenderar att en byggfackman kontaktas för att utreda orsaken till och omfattningen av de sprickor som noterats samt för eventuell åtgärd.



Det finns ett jalusigaller i fasad åt öster, otätheter noterades mellan galler och fasad.

Tätning kan med fördel utföras, detta för att minimera risken för vatteninträngning samt skadedjursintrång.



Mindre avslag finns på tegel vid stolpe åt sydväst.
Bitvis har rättningar utförts på tegelfogar i fasad.



Utvändigt / Fönster/ Dörrar



Det finns fönster/ dörrar som är i behov av målning/underhåll, färgsläpp finns.

Fönster/ dörrar med karmar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

För att öka livslängden rekommenderas målning och underhåll.



67593181

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Det är ej färdigställt runt källardörr/ karm åt norr, otätheter finns mot smyg.
Tröskelplåt vid källardörr samt mot garage sitter ur läge och sluter ej tätt.
Det finns fönsterbleck som ej är fackmässigt vikna vid hörn, otätheter finns.
Det finns ingen tröskelplåt monterad vid entrédörr.

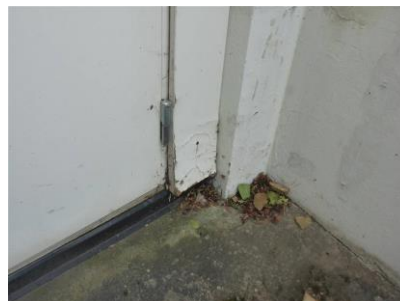
Noterade brister/ otätheter medför risk för vatteninträngning med möjliga fuktskador i närliggande konstruktioner som följd.



Dörrfoder vid dörr till garage åt öster är av typ MDF, foder är fuktskadade och otätheter finns.

Risk finns för vatteninträngning med möjliga fuktskador i närliggande konstruktioner som följd.

En byggfackman kan med fördel kontaktas för eventuella åtgärdsförslag med då lämpliga åtgärder på noterad brist.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Fals på stuprör vänd mot fasad.

Falsen på stuprören kan med fördel vändas ut från fasaden för att lättare se om röret blivit skadat efter vinterns påfrestningar samt för att undvika skador på fasad vid ett eventuellt läckage.



Överlåtelsebesiktning nivå 1

Utvändigt / Tak



Panel vid takutsprång är i behov av målning/underhåll.
Bitvis har fel spik/ skruv nyttjats, är rostangripna.

För att öka livslängden på panel rekommenderas målning och underhåll.
Noterade rostangripna spikar/ skruv bedöms ej lett till några omkringliggande skador.



Utvändigt / Vind



Utrymme finns ej.

Utvändigt / Sidovind nordväst



Vindsutrymmet saknar lucka.

Vindsutrymmet har inte kunnat besiktas eftersom inspektionslucka saknas.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när en inspektionslucka installerats.

Utvändigt / Sidovind sydväst



Vindsluckan till utrymmet är placerad invändigt bostad på plan 2.
Vindsluckan sluter ej tätt, närliggande isolering vid lucka är missfärgad vilket tyder på en konvektionsskada/ luftläckage från bostadsdel.

En otät vindslucka medför risk att fuktig inomhusluft läcker ut på vinden där den vintertid kyls ned och medför en förhöjd fuktighet som kan orsaka mikrobiella skador i underlagstaket.



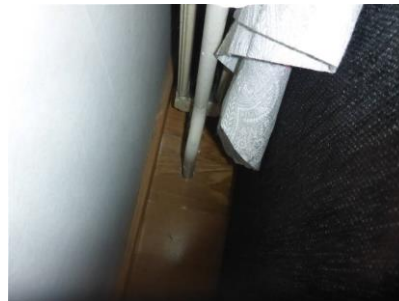
Överlåtelsebesiktning nivå 1

Hela huset / Allmänt



Vid ett par radiatorer saknas tätning mellan radiatorrör och ytgolv.

Då det saknas tätning mellan radiatorrör och ytgolv kan detta medföra att ett smygläckage kan pågå under en längre tid utan att upptäckas med fuktskador i underliggande konstruktioner som följd.



Vid besiktningen noterades brister i allmänventilationen, det finns sov/allrum där det ej finns någon tilluftsventilation.

I tvättstuga på källarplan finns det både till och frånluftsventilation, detta kan leda till en försämrade luftväxling i bostaden.

I tvättstuga ska endast frånluftsventilation finnas.

I garage finns det en tilluftsventilation, den mot kanal är bristfälligt fixerad mot vägg.

Ett fungerande ventilationssystem minskar risken för fuktrelaterade problem samt säkerställer en god inomhusmiljö. Den generella rekommendationen är att minst halva luftvolymen i bostaden byts ut under en timme.

Observera att ingen besiktning av bostadens ventilationssystem har ingått i uppdraget.

En ventilationsfackman kan med fördel kontaktas för eventuella åtgärdsförslag med då lämpliga åtgärder, detta för att säkerställa rätt luftväxling i bostaden.



Tydliga ojämnheter noterades på bjälklag mellan plan 1 och 2 synligt från vardagsrum på plan 1 vid skorsten samt på plan 2 i sovrum söder. Ojämnheter noterades även på golv/ bjälklag i övriga utrymmen.

Vi rekommenderar att en byggfackman kontaktas för att utreda orsaken till och omfattningen av noterade ojämnheter samt för eventuell åtgärd.



Det finns dörrar som är i behov av justering, griper.

Dörr placerad åt öster i garage griper kraftigt och tätningslist är skadad.

Bedöms ej lett till några omkringliggande skador.

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Bitvis noterades brister på golv, glipa finns mellan ytgolv och vägg.
Mindre golvknirr noterades.

Bedöms ej lett till några omkringliggande skador.



Entréplan / Entréhall/ Passage



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum nordväst



Inget att notera.

Entréplan / Dusch/ Wc



Utrymmet är äldre med kakel/ klinker som ytskikt.
Rör genomföringar finns i golv.
Avloppsstos till vaskavlopp är placerad nära golv.
Klinker ligger i nivå med tröskel.
Rör i vaskskåp är ej fixerade mot vägg.
Golvlutningen mot brunn är bristfälligt utförd. planfall noterades i duschzon.
Fuktindikering utfördes utan anmärkning.,

Då utrymmet är äldre och brister noterats medför detta en ökad risk för vatteninträngning till närliggande konstruktioner/ utrymmen med möjliga fuktskador som följd.



Entréplan / Sovrum nordöst



Dörr till utrymmet är demonterad, enligt lämnade upplysningar finns dörr.

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Entréplan / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänksskåp.

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

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.

Upphångningsbygel saknas på avloppslang från diskmaskinen och det finns rör/ slang som ej är fixerade mot vägg.

Rörledningar och kopplingar kan släppa och orsaka rörbrott med vattenskador som följd.

För att hindra brott på avloppsslang rekommenderas komplettering av upphångningsbygel.



Det finns inget stopp i vaskblandare, kan ledas ut från vask.

För att minska risken för skällning och att vatten rinner ut på golvet ska svängradien för en blandares pip vara begränsad så att vatten från blandaren ska rinna ut genom avloppet i vask.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Övre plan / Allmänt



Vid tillträde till övre plan kan en vindslukt noteras. Se även utvändigt/ sidovind sydväst gällande otät vindslucka.

Vi rekommenderar att en byggfackman kontaktas för att utreda orsaken till och omfattningen av lukt som noterats samt för eventuell åtgärd.

67593181

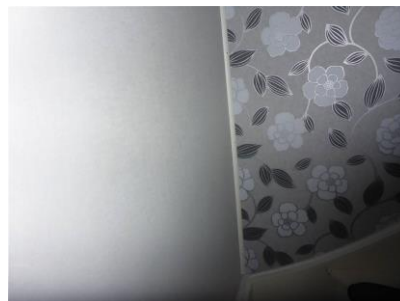
Överlåtelsebesiktning nivå 1

Övre plan / Trappa



Det finns ingen handledare i trappa.

Risk finns för fallskador.



Övre plan / Hall/ Förråd (2st)



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum norr



Inget att notera.

Övre plan / Wc



I utrymmet är kopplingen mellan tvättställets avloppsrör och avloppstosen inte synligt och finns under golvnivå.

En avloppskoppling bör placeras ovanför golvnivån och vara synlig så att eventuellt läckage kan upptäckas i tid.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Övre plan / Sovrum söder



Inget att notera.

Källarplan / Allmänt



Utvändigt fuktskydd är äldre.

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

Källarplan / Gillestuga



Inget att notera.

Källarplan / Groventré



Det finns träskyddsbehandlat virke monterat under ytterdörrströskel. Missfärgningar noterades vilket kan indikera på att vatteninträngning skett.

Vid uppfuktning kan träskyddsbehandlat virke avge en avvikande lukt med möjlig luktspridning i utrymmet som följd.

Vi rekommenderar att en byggfackman kontaktas för att utreda orsaken till och omfattningen av de missfärgningar som noterats samt för eventuell åtgärd.



Källarplan / Trappförråd



Inget att notera.

Källarplan / Förråd nordväst/ Matkällare



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Källarplan / Förråd nordöst/ Kontor



Det finns rör mot undersida bjälklag som ej är fixerade mot bjälklag.

Rörledningar och kopplingar kan släppa och orsaka rörbrott med vattenskador som följd.



Källarplan / Pannrum



Spillvatten/ säkerhetsventil leds ej till brunn/ avlopp, leds ner i en balja placerad i tvättstuga.

Bör ledas till brunn/ avlopp.



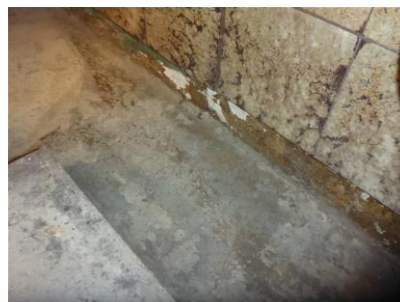
Källarplan / Tvättstuga



Det finns limrester vid golv/ väggvinkel.

Risk finns för förtvålning av lim på grund av naturlig markfukt underifrån med möjlig luktspridning i utrymmet som följd.

Limrester kan med fördel slipas bort.



Golvbrunn i utrymmet är äldre och av gjutjärn, bör bytas vid framtida renovering.

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Källarplan / Garage



Det finns träskyddsbehandlat virke monterat under ytterdörrströskel.

Vid uppfuktning kan träskyddsbehandlat virke avge en avvikande lukt med möjlig luktspridning i utrymmet som följd.



Med vänliga hälsningar
Anticimex


Besiktningsteknikers underskrift

Rikard Rydberg
Namnförtydligande

Malmö
Kontor

2023-05-16
Datum

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Vad man kan förvänta sig av ett hus

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

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

67593181

Överlåtelsebesiktning nivå 1

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

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Besiktningens omfattning och undantag

Syfte

Besiktningen och protokollet är en del av beslutsunderlaget vid en fastighetsaffär. Syftet med besiktningen är att ge köpare och/eller säljare en bild av byggnadens skick inför en överlåtelse. Besiktningsprotokollet kan också användas för att köpare och/eller säljare ska kunna teckna ansvarsförsäkringar. Besiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt utan är en del av undersökningsplikten.

Vem har rätt till besiktningsprotokollet

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

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

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

Vad besiktningsteknikern gör

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

Upplysningar

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

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar.

Besiktning

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

Fuktindikering

Förutom den okulära besiktningen utför besiktningsteknikern fuktindikering på något eller några ställen i våtrummen för att i möjligaste mån upptäcka vattenskador. I besiktningsprotokollet framgår det vilket utslag fuktindikatorn visat. Ibland är det inte möjligt att göra en fuktindikering som visar ett relevant resultat. I sådana fall framgår detta i besiktningsprotokollet. Det är viktigt att veta att en fuktindikering inte är jämförbar med en mer ingående fuktmätning.

Gradering av upptäckta brister, risker och skador

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

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

Undantag och begränsningar

Anticimex besiktning omfattar inte

- Ingrepp, mätningar, provtryckning och liknande som inte anges under rubriken Besiktningens omfattning ovan.
- Radonmätning, kontroll av förekomst av asbest, kontroll av vattenkvalitet eller vattenkvantitet, kontroll av system för el, värme, vatten, ventilation och avlopp samt kontroll av maskinell utrustning, eldstäder, rökgångar, murstock, oljepanna, simbassänger, altaner, uterum, andra markanläggningar samt marken.

67593181

Överlåtelsebesiktning nivå 1

- Anmärkning på bagatellartade förhållanden.
- Noteringar om estetiska eller arkitektoniska förhållanden som inte påverkar byggnadens funktion eller nyttjandet av byggnaden.
- Undanflyttning av lösöre såsom exempelvis mattor, sängar, soffor eller bokhyllor.

Uppdragsgivaren ansvarar för

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

Ansvar och reklamationer

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

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

Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

Vi behandlar personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar in uppgifterna direkt från dig. Ibland kan vi erhålla uppgifterna direkt från din mäklare i samband med köp eller försäljning av fastighet, lägenhet eller byggnad. De uppgifter vi behandlar är namn, adress- och kontaktuppgifter, personnummer och i vissa fall även uppgifter om vissa ekonomiska förhållanden, t.ex. om en kreditupplysning behöver tas. Om besiktningen beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra besiktningen. Vi samlar även in och behandlar uppgifter om fastigheter, byggnader, verksamheter och andra serviceobjekt. Ändamålet med vår behandling är att vi ska kunna teckna, fullgöra och administrera avtal, tillvarata rättsliga skyldigheter, framställa rättsliga anspråk samt för att uppfylla de krav som ställs på verksamheten. Mot bakgrund av Anticimex berättigade intresse behandlas också uppgifter för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser samt statistik.

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

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

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