

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 1



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Stora Råby 34:33	
Fastighetsägare:	
Fastighetsadress: Stora Råby Byaväg 14	
Postnummer: 224 80	Ort: Lund

Uppdragsgivare

Namn: Erik Green	
Adress: Stora Råby byaväg 14	
Postnummer: 224 80	Ort: Lund

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2025-03-05	Protokollnummer: 68874703
Temperatur: 4 °C	Väderlek: Halvklart
Tekniker: Rikard Rydberg	
E-post: rikard.rydberg@anticimex.se	
Kontor: Lund	
Närvarande: 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.

68874703

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: 2004	Fönster: Isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: -	Ventilation: Mekanisk frånluft med värmeåtervinning (FX)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan	Värmesystem: Värmepump, yttjord, värmepump, luft/ luft (2st) och kamin
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, tegelpannor och takpapp	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark med underliggande isolering
Stomme, material: Lättbetong	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Puts	Garage: Garage finns i huset

Övrigt:

-

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastighetsägarna lämnade följande upplysningar:

- Man har bott i huset sedan 2021.
- Äldre besiktningsprotokoll utfört av Eminentia 2021 uppvisades.
- Sprickor i fasad har lagats och fasad målades 2024.
- Nya fönsterbleck/ träskelplåtar har monterats 2024, utfört av fackman.
- Nya takpapp har monterats 2025 på grund av inläckage. Vid takrenovering monterades ovan ny underlagstapp takfall öster på garage.
- Nytt balkongdörr har monterats på övre plan åt väster.
- Gavelplåt har monterats ovan tak 2022, utfört av fackman. Rättningar har utförts ovan tak.
- Bitvis har plåt monterats på fasad under takfot.
- Inläckage har skett via altandörr åt söder med placering i vardagsrum på grund av brister på plåt. Ny tröskelplåt har monterats. En försäkringsskada, uttorkning har skadade konstruktioner utförs.
- Rötskada finns på dörr med karm åt söder med placering mot garage, plåtar har monterats på dörr och karm.
- Brister finns på ångspärr monterad invändigt takfall i vindsutrymme.
- Klämringar i golvbrunnar i dusch/ wc/ bad på entréplan finns ej.
- Allmänt underhåll har utförts in/ utvändigt.
- Inga kända fel/ brister finns/ har noterats.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Enstaka 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.



Bitvis lutar marken mot hus.

Då mark lutar mot hus kan detta medföra en ökad fuktbelastning för närliggande konstruktioner med möjliga fuktskador som följd.

Mark kan med fördel justeras med ett marklut från hus.

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Bitvis ligger mark högt upp på sockel mot fasad.

Då mark ligger högt upp på sockel mot fasad kan detta medföra en ökad fuktbelastning för närliggandekonstruktioner vid ogynnsam väderlek med möjliga fuktskador som följd.

Rekommenderad sockelhöjd är 100-300mm.



Mark ligger högt upp i ljusbrunn mot ventilationskanal placerad i sockel åt norr.

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

Mark kan med fördel sänkas i ljusbrunn.



Kondensvatten från luftvärmepumparnas utedelar leds inte bort från husgrunden.

Enligt lämnade upplysningar nyttjas ej värmepumpar.

Om värmepumpar nyttjas och kondensvatten ej avleds kan detta medföra en ökad risk för att vatten tränger in i anslutande konstruktioner, vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador. Observera att besiktning av byggnadens värmesystem eller värmepumpen inte har ingått i uppdraget.

Kondensvatten kan med fördel ledas till markledning alt. stenkista.



Utvändigt / Sockel



Bristfälligt fall utåt noterades på betongklack framför garageport.

Risk finns för en ökad fuktbelastning för närliggande konstruktioner/ risk för vatteninträngning med möjliga fuktskador som följd.

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Utvändigt / Fasad



Det finns ett blottat avloppsrör åt söder, avlopp är till wc-stol i tvättstuga/wc.

Vi rekommenderar att en VVS-fackman kontaktas för vidare bedömning samt för eventuell åtgärd.



Brister finns på monterad eldosan monterad på fasad åt väster under takfot.

Elkablar till markiser är ej fixerade mot fasad.

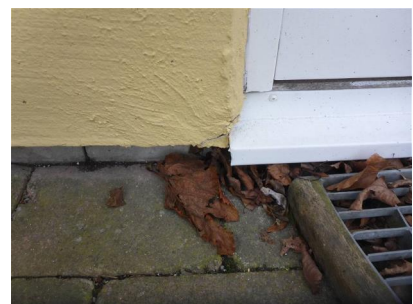
En el-fackman kan med fördel kontaktas för eventuella åtgärdsförslag med då lämpliga åtgärder.

Observera att markiser ej ingår i besiktningen.



Mindre spricka finns i fasad.

bedöms ej lett till några omkringliggande skador.



Överlåtelsebesiktning nivå 1

Utvändigt / Fönster/ Dörrar



Fönster/ dörrar är i behov av målning/underhåll, torrspäckor finns och röt/ fuktskador noterades bitvis på fönster/ dörr och karm. Lagningar har bitvis utförts på karm/ båge.

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.

Noterade rötskador bedöms ej lett till några bakomliggande skador.

En byggfackman kan med fördel kontaktas för eventuella åtgärdsförslag med då lämpliga åtgärder på noterade rötskador.



Det finns ingen täcklist monterad mellan fönster/ dörrkarm åt söder. Fönsterbleck vid noterat fönster sluter ej tätt mot karm och brister / bakfall finns på bleck.

Puts på smyg ligger bitvis ej ut över putskant på bleck/ plåt. Plåt mellan karm och smyg vid dörr åt söder till garage avslutas i liv med fasad och har bakfall in mot karm.

Noterade brister kan medföra en ökad fuktbelastning för närliggande konstruktioner/ risk för vatteninträngning med möjliga fuktskador som följd.



Isolerglas är äldre.

Befintliga fönster är äldre vilket betyder att tätningen mellan fönsterrutorna kan vara sämre. Detta kan leda till att missfärgning/imma kan uppstå mellan glasrutorna.



Det finns ett flertal fönster/ dörrar som är i behov av justering, griper. Det finns fönster/ dörrar som griper kraftigt. Entrédörrsblad ligger ej i liv med karm/ blad är deformerat. Garageport är deformerad/ tilltryckt. Dörrkarm åt öster mot förråd är bristfälligt fixerad, svikt noterades på karm.

Noterade skador/ brister bedöms ej lett till några omkringliggande skador.

Vi rekommenderar att en byggfackman kontaktas för eventuella åtgärdsförslag med då lämpliga åtgärder på noterade brister.



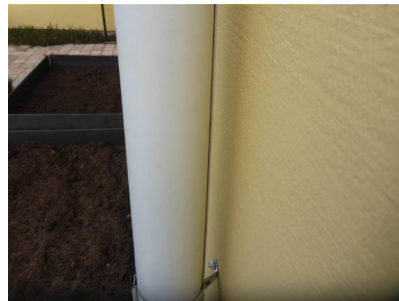
Överlåtelsebesiktning nivå 1

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



På ett par stuprör är fals 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.



Utvändigt / Tak



Det finns en takpanna på takfall väster ovan garage som är sönder.

Brister noterades bitvis på takpannor mot vinkelrännor.

Enstaka takpanna sitter ur läge, infästningshål är blottat.

Bär/ ströläkt monterat på takfall öster ovan garagetak mot papptak är monterade lågt och brister finns.

Det finns en skuren takpanna på takfall öster ovan garagetak som stötts med ett läkt.

Brister noterades på anslutningar ovan papptak mot takplåt.

Takplåtsanslutningar ovan papptak mot fasad är ej besiktningbara, mjukfog finns monterat.



Brister i den utvändiga taktäckningen kan leda till att regn- eller smältvatten tränger ner i underliggande konstruktioner och orsakar mikrobiella skador.

Det finns takpannor vid takfot som ej är fixerade.

Takpannor vid takfot som inte är fastspikade kan lyfta och blåsas ned vid oväder, vilket medför risk för fuktskador i underliggande takkonstruktioner.

Fågelband finns en monterat.

Fågelband förhindrar fåglar från att ta sig upp i utrymmet mellan undertaket och takpannan, eller takplåten, och bygga bo. Utrymmet är varmt och skyddat för dem men gör att det samlas smuts, löv, kvistar och mossor som kan ge ökad fuktbelastning för närliggande konstruktioner med möjliga fuktskador som följd..

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Utvändigt / Vind öster



Lucka till utrymmet är placerad invändigt bostad på övre plan i sovrum/förråd väster.

Lucka till utrymmet är bristfälligt fixerad.

Utrymmet är ett "varmt utrymme", takfall invändigt är isolerat. Brister/ otätheter finns på monterad ångspärr/ plastfolie.

Otätheter i monterad ångspärr/ plastfolie medför risk att fuktig inomhusluft läcker ut mot insida yttertak där den vintertid kyls ned och medför en förhöjd fuktighet som kan orsaka mikrobiella skador i takkonstruktioner.

Tätning kan med fördel utföras med för ändamålet rätt tejp.



Utvändigt / Vind väster



Lucka till utrymmet är placerad invändigt garage.

Otätheter finns mellan vindsluckans ram och bjälklag.

Det finns otäta rör/ kanalgenomföringar i vindsbjälklag.

Otätheter i vindsbjälklaget 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.



Utvändigt / Sidovindar



Vindsutrymmena saknar luckor.

Vindsutrymmena har inte kunnat besiktas eftersom inspektionsluckor saknas.

Inspektionshål finns i sidovindsutrymme åt nordöst, hål är litet vilket medför att utrymmet ej är fullt besiktningsbart.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning utförs när inspektionsluckor installerats.

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Utvändigt / Förråd



Sprickor finns på ytterväggar.

Bedöms ej lett till några omkringliggande skador.



Hela huset / Allmänt



Sprickor förekommer i husets vägghörn/ på vägg och ojämnheter finns på golv/ bjälklag.

Sprickor/ ojämnheter uppstår pga av att hus normalt sätter sig efter byggnationen, sprickor kan även förekomma pga att träkonstruktioner kan röra sig i samband med variationer i luftfuktigheten.

Bedöms ej lett till några omkringliggande skador.



Brister noterades bitvis på ytskikt och bomljund noterades bitvis på klinker golv t ex. i entréhall och på gnistskydd vid kamin. Ytgolv är ej heltäckande i trappförråd.

Bedöms ej lett till några omkringliggande skador.

Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Wc



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



Brister finns på wc-sits.

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Entréplan / Kök/ Matplats



Rör/ slang i vaskskåp (2st) är ej fixerade mot vägg.

Rör/ slang med kopplingar kan släppa och orsaka rörbrott med vattenskador som följd.



Fuktskydd saknas i diskbänksskåp (2st).

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.



Fuktskydd finns under kyl/ frys, främre ben på kyl/ frys är ej placerade ovan fuktskydd.

Placera främre ben på kyl/ frys ovan fuktskydd.

I vaskskåp åt öster kan man se att spånskiva monterad under vask/ bänkskiva är deformerad/ fuktskadad vilket kan indikera på inläckage mellan bänkskiva och vaskblandare.

Fortsatt uppfuktning/ läckage kan leda till att befintliga skador ökar i omfattning.

En VVS-fackman kan med fördel kontakts för kontroll samt eventuell åtgärd.



Det finns eluttag mot vägg där skador/ brister finns på hölje.

Nya höljen kan med fördel monteras.

En el-fackman kan med fördel kontaktas för eventuella åtgärdsförslag med då lämplig åtgärd.



68874703

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Entréplan / Trappförråd



Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum



Pågående renovering/ uttorkning sker i utrymmet efter inläckage vid altandörr.
Försäkringskada.



Ojämnheter noterades på panel monterad invändigt takfall i utrymmet, Noterad anmärkning gäller även för panel mot insida yttertak på övre plan.

Bedöms ej lett till några bakomliggande skador.

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



Entréplan / Sovrum öster/ Klädkammare



Rör med kopplingar finns i utrymmet.
Fördelare för golvvärme finns i utrymmet.
Det finns inget tätskikt med uppvik vägg.

Vid ett eventuellt läckage finns risk för vatteninträngning till närliggande konstruktioner med möjliga fuktskador som följd.



Överlåtelsebesiktning nivå 1

Entréplan / Dusch/ Wc/ Bad



Utrymmet är äldre och brister noterades på ett flertal punkter t ex.
 Det finns inget tätskikt på golv under badkar.
 Det finns ingen tätskiottsanslutning mot brunn i duschzon.
 Brister/ bomljud noterades på kakel/ klinker.
 Det finns ingen tätskiottsanslutning på vaskavlopp mot vägg.
 Enligt lämnade upplysningar nyttjas ej kar.

Fuktindikering utfördes utan anmärkning.

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

En våtrumsfackman kan med fördel kontaktas för eventuell renovering av utrymmet.



Entréplan / Passage



Gruppförteckning över elcentralen saknas.

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

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

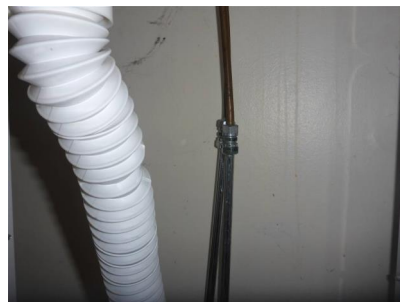


Entréplan / Tvättstuga/ Wc



Vask/ rör är ej fixerade mot vägg.

Risk finns för fall/ läckageskador.



Överlåtelsebesiktning nivå 1

Utrymmet är äldre och brister finns.
Det finns inget tätskiktssuppvik mot tröskel.
Tätskiktsanslutning mot golvbrunn är ej besiktningsbar.

Fuktindikering utfördes utan anmärkning.

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

Entréplan / Klädkammare



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum nordväst



Inget att notera.

Entréplan / Garage/ Pannrum



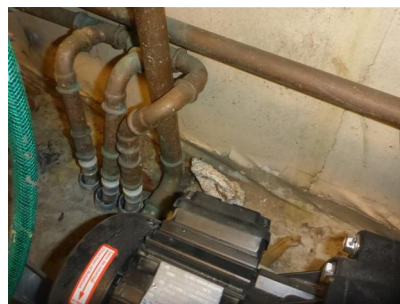
Tätskiktssuppvik mot vägg finns i entréhall med värmepump och poolfilter/pump, deformation finns på vägg.
Det finns inget tätskikt på golv.

Deformation på vägg med kartongklädd gipsskiva som ytskiva indikerar på att vägg utsatts för fukt.

Fuktindikering utfördes utan anmärkning.

Risk finns för vatteninträngning till närliggande konstruktioner vid ett eventuellt läckage då med fuktskador som följd.

Vid framtida renovering bör vägg öppnas upp för att se om det finns några bakomliggande fuktskador och om så, då med lämplig åtgärd.



Övre plan / Allrum



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum öster



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Övre plan / Dusch/ Wc/ Bad



Utrymmet är äldre och brister noterades på ett flertal punkter t ex. Golvbrunnsmanschetter är felskurna i golvbrunn och ligger in under klämring.

Förhöjningsring finns i brunn.

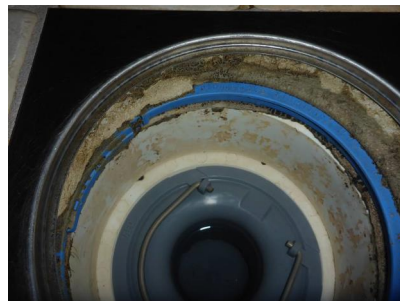
Rör genomföringar i vägg är ej monterade i rätt vinkel vilket medför att en säker tätskiktsanslutning är svår att uppnå.

Brister/ bomljud och fogsläpp noterades på klinker.

Brister finns på golvlutning mot brunnar.

Fuktindikering utfördes utan anmärkning.

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



Övre plan / Sovrum väster/ Klädkammare



Fördelare för golvvärme finns monterade i klädkammare.

Mindre missfärgning finns på ytgolv åt söder, fuktindikering utfördes utan anmärkning.

Bedöms ej lett till några underliggande skador.



Med vänliga hälsningar
Anticimex

Rikard Rydberg
Namn

Lund
Kontor

2025-03-10
Datum

68874703

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Vad man kan förvänta sig av ett hus

Ett hus kräver kontinuerligt underhåll, då alla byggnadsdelar från grunden till taket och även samtliga installationer, 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 krypgrund 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 krypgrund 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 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 golvvärmeslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.
Krypgrund	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 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.
Markplan	Det plan som ligger i kontakt med marken, dvs det nedersta planet i huset.
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.

Överlåtelsebesiktning nivå 1

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 källarytternvägg.
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. Fönster och dörrars öppning- och stängningsfunktion kontrolleras stickprovsmässigt. 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.

68874703

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 AB (nedan Anticimex) utförande av uppdraget eller anmärkning mot Anticimex i övrigt så ska skriftlig reklamation göras till det Anticimexkontor som utfört uppdraget. Reklamationen ska göras snarast möjligt efter att felet upptäcktes eller borde ha upptäckts, reklamation ska i alla händelser ske senast inom tre år från besiktningstillfället. Om reklamation inte görs enligt ovan 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.

I samband med uppdraget behandlar Anticimex personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar främst in uppgifterna från din mäklare i samband med köp eller försäljning av fastighet, lägenhet eller byggnad. Vi kan också komma att samla in uppgifter direkt från dig.

De uppgifter vi behandlar är namn-, adress- och kunduppgifter, personnummer och i vissa fall även uppgifter om vissa ekonomiska förhållanden, t.ex. om en kreditupplysning behöver tas. Om uppdraget beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra uppdraget. 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 i syfte att tillhandahålla våra tjänster till dig. Dina personuppgifter används främst för att boka, genomföra och protokollföra uppdraget. Den rättsliga grunden för behandlingen är att fullgöra avtalet med dig. Dina uppgifter kan även behandlas för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser samt statistik, med grund i Anticimex berättigade intresse.

Uppgifterna vi samlar in 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 ditt försäkringsbolag, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag. I det fall uppdraget är kopplat till en överlåtelseförsäkring kan besiktningsprotokollet delas med både köparen och säljaren i affären, samt med presumtiva köpare. Dina personuppgifter sparas hos oss i 10 år, eller, om uppdraget kopplas till en försäkring, 10 år efter försäkringens upphörande.

Mer information om hur vi behandlar dina personuppgifter, dina rättigheter enligt dataskyddsförordningen och hur du utövar dem finner du på anticimex.se/integritetspolicy. Om du önskar kontakta oss med anledning av vår hantering av dina personuppgifter, ställa frågor eller lämna klagomål är du välkommen att kontakta oss på gdpr@anticimex.se, ringa till vår kundtjänst eller använda någon av de andra kontaktvägarna listade i vår integritetspolicy. Om du anser att vi behandlat dina uppgifter i strid med dataskyddsförordningen har du även rätt att inge klagomål till Integritetsskyddsmyndigheten (IMY).