

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 1



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Tickan 10	
Fastighetsägare: Lars Åke Simon Moritz	
Fastighetsadress: Polhemsvägen 5	
Postnummer: 191 34	Ort: Sollentuna

Uppdragsgivare

Namn: Lars Åke Simon Moritz	
Adress: Polhemsvägen 5	
Postnummer: 19134	Ort: Sollentuna

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2023-12-15	Protokollnummer: 68006405
Temperatur: -4 °C	Väderlek: Mulet
Tekniker: Patrik Selvander	
E-post: patrik.selvander@anticimex.se	
Kontor: Stockholm Norr	
Närvarande: Fastighetsägare	

Överlåtelsebesiktning nivå 1



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Ett hus byggt 1921 som byggts till 2001.

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. Anmärkningar och brister finns att läsa i protokollet. 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 besiktningsgenomgång tillsammans med en besiktningstekniker görs. Kortare frågor om specifika noteringar i protokollet kan ställas per telefon 0708-190052 vardagar säkrast på eftermiddagar. Genomgång av hela protokollet beställs via mäklaren.

Mvh Patrik Selvander, Certifierad Besiktningsman Anticimex Stockholm Norr.

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

Överlåtelsebesiktning nivå 1



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1921	Fönster: 2-glas kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: 2001	Ventilation: Självdug (S) i bostadsdelarna och mekaniskfrånluft i källaren
Hustyp, antal våningar: Villa, 2-plan med källare	Värmesystem: Luft/vattenvärmepump med vattenburen värme via radiatorer och golvvärme
Taktyp, takbeläggning: Valmat och låglutande tak (till delar parallellisolerat), tegelpannor, läkt, underlagstak, råspont. Plåt på den låglutande delen	Grundkonstruktion: Källare med betongplatta/betongsula samt mindre del kryppgrund (under entréhallen)
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Träpanel	Garage: Fristående garage

Övrigt:

- Besiktningen har utförts in och utvändigt medsols med start vid entrén.
- Eventuellt övriga byggnader och altaner på tomten har inte besiktigats.

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Följande upplysningar lämnades av fastighetsägaren i samband med besiktningen:

Huset förvärvades 2016

- 1998 lades yttertaket om med tegelpannor, läkt, papp, hängrännor och stuprör. Plåttaket är från 2001 på tillbyggnaden.
- 2001 byggdes huset till med vardagsrum och en källardel. Utfört av tidigare ägare.
- 2001 dränerades grunden nya dräneringsrör och utvändig isolering (Isodrän). Utfört av tidigare ägare.
- 2001 förstärktes grunden med 8 pålar. Delar av det äldre betonggolvet i källaren är bort bilat. Ny betong med el-golvvärme. Utfört av tidigare ägare. Dokumentation saknades vid besiktningen.
- 2001 renoverades tvättstugan. Utfört av tidigare ägare.
- 2005 renoverades dusch/toalett på entréplan. Utfört av tidigare ägare.
- 2009 byttes värmepannan till luft/vattenvärmepump.
- 2013 renoverades köket av tidigare ägare.
- 2015 målades fasaden på den södra sidan av tidigare ägare.
- 2015 renoverades badrum/dusch/toalett på övre plan. Utfört av tidigare ägare. Kvalitetsdokument finns.
- 2017 renoverades dusch/toalett och tvättstugan i källaren (uthyrningsdelen). Utfört av entreprenör. Kvalitetsdokument saknades i samband med besiktningen.
- 2017 renoverades köket i källaren.
- 2019 utfördes en radonmätning med ett årsmedelvärde på 230 Bq/m³. Gränsvärdet för radon är 200 Bq/m³.
- 2020 sotades och kontrollerades kaminen och skorstenen.
- 2021 målades övriga delar av fasaden. Skadade delar byttes. Utfört i egen regi.
- 2021 målades fönstren i egen regi. Delar på den södra sidan målades 2023. Utfört i egen regi
- 2020 monterades en huv på skorstenen.
- 2022 anlätades Remaljeringsbolaget för att åtgärda brister i golvbrunnen i dusch/toalett på entréplan. 15 år garanti finns.
- 2022 byttes el-centralen. Större delen av elsystemet i huset är utbytt.
- alla vitvaror fungerar felfritt. Bytts löpande genom åren.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Snötäckta ytor.

Eftersom mark var snötäckt kunde inte besiktning av dessa delar genomföras.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när dessa delar är fria från snö.

Utvändigt / Sockel



Sprickor finns i sockel.

Detta kan leda till fukt- och frysskador i konstruktionen.



68006405

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Utvändigt / Fasad

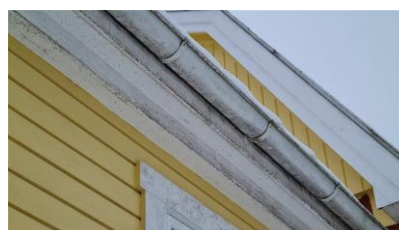


Enstaka panelbrädor har mindre skador.

Det rekommenderas att se över och byta ut skadade fasadbrädor.



Smutsig panel/foder (alger) finns, huvudsakligen på vitmålade delar.
Allmän fasadvätt/rengöring rekommenderas.



Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

Utvändigt / Fönster



Fönster är i behov av målning/underhåll.

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

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.



Utvändigt / Stuprör



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Utvändigt / Vind



Inget att notera.

Utvändigt / Tak/Hängrännor



Yttertaket och hängrännor var snötäckt vid besiktningen.

Då dessa delar var snötäckt vid besiktningstillfället kunde inte besiktning genomföras.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när dessa delar är fria från snö.



Utvändigt / Källartrapp



Skärmtakets konstruktion är i behov av målning/underhåll. Rötskador noteras.

Träkonstruktioner där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga. För att öka livslängden rekommenderas målning och underhåll.

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



Utvändig källartrappa har en brunn, det är viktigt med noggrant underhåll i form av rengöring/rensning för att förhindra stopp. Trappen skyddas till delar av ett skärmtak.

Risk finns vid översvämning att vatten tränger in i angränsande konstruktioner med fuktrelaterade skador som följd



Utvändigt / Krypgrund under hall




Krypgrund är en riskkonstruktion. Grunden avsynad från ventilationshål då lucka saknas.


Uteluftsventilerade krypgrunder med bjälklag av organiskt material har ofta fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta kan resultera i mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) och, i värsta fall, rötskador. Mikrobiell lukt kan då spridas till boendemiljön.

Överlåtelsebesiktning nivå 1


Entréplan / Hall

 Inget att notera.

Entréplan / Passage

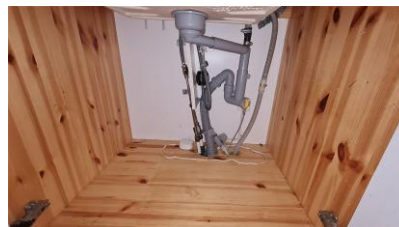
 Inget att notera.

Entréplan / Kök


 Fuktskydd saknas i diskbänksskåp. Vattenlarm finns.

Utän 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 lättare rekommenderas det att även installera ett fuktskydd.




Entréplan / Groventré

 Inget att notera.


Entréplan / Skafferi

 Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 1

 Inget att notera.

Entréplan / Matplats


 Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Entréplan / Vardagsrum

 Inget att notera.

Entréplan / Dusch/Toalett


 Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.
- rörgenomföringar finns i golv.
- anslutningen av tätskiktet mot golvbrunnen tätad av Remaljeringsbolaget, Se lämnade upplysningar.
- golvlutningen är bristfällig.

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.


Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga avvikande fuktindikationer.




Entréplan / Trappa till övre plan

 Inget att notera.


Entréplan / Trappa till källaren

 Inget att notera.

Övre plan / Hall


 Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 2


 Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 1


Övre plan / Sovrum 3

 Inget att notera.

Övre plan / Klädkammare

 Inget att notera.

Övre plan / Dusch/BadkarToalett

 Anslutningen av tätskiktet mot golvbrunnen går ej att besiktiga på grund av bruk/fix.



 Badkaret är olämpligt placerat intill fönster.


Badkarets placering i våtrummet utgör en risk för fuktskador i fönster- och väggkonstruktionen.

För att minska risken för fuktskador på fönster och väggkonstruktion rekommenderas att man skyddar fönstret mot vattenbegjutning.

Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga avvikande fuktindikationer.



Källarplan / Allrum

 Dusch finns i utrymmet med äldre yt/tätskikt.

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.

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Källarplan / Tvättstuga



Äldre golvbrunn finns med blandade fabrikat. Då utrymmet endast består av oorganiska material bedöms risken för fuktrelaterade skador som liten.

Det rekommenderas att vid framtida renovering byta golvbrunn.



Källarplan / Pannrum



Golvbrunn finns inte i utrymmet.

I denna typ av utrymme bör en golvbrunn finnas. Avsaknaden utgör en ökad risk för fuktskador i omkringliggande konstruktioner.

Källarplan / Kök (lgh)



Golvbrunn finns inte i utrymme, tvättmaskin finns installerad.

I denna typ av utrymme bör en golvbrunn finnas. Avsaknaden utgör en ökad risk för fuktskador i omkringliggande konstruktioner.

Fuktskydd saknas i diskbänksskåp och under tvättmaskinen.

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.

Källarplan / Dusch/Toalett (lgh)



Inget att notera.

Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga avvikande fuktindikationer.

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Källarplan / Sovrum (lgh)



Inget att notera.

Källarplan / Allmänt

Uppgift från fastighetsägaren är att delar av betongplattan är omgjord och att grunden är förstärkt av tidigare ägare. Inga uppenbara brister notera i form av sättningar vid besiktningen.

Överlåtelsebesiktning nivå 1



Byggnadsbeskrivning Garage (uppvärmt)

Byggnadsår: 2001	Fönster:
Ombyggnad/Tillbyggnad: 2017	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Garage, 1-plan	Värmesystem: Värms via vattenburen golvvärme via pannan i huset
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, papp	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark med underliggande isolering
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Träpanel	Garage:

Övrigt:

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

- 2017 byggdes carporten om till garage. Ny isolerad betongplatta med vattenburen golvvärme. Nytt yttertak. Fasaden byttes och målades. El finns indragen men ej färdigställt helt. Grunden utförd av entreprenör. Övriga delar utfört i egen regi.

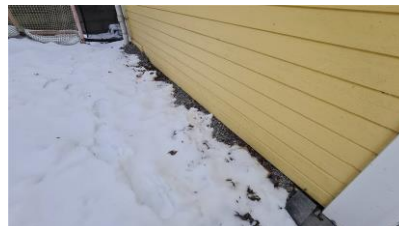
2. Besiktning, analys av risker samt rekommendationer om fördjupande undersökningar

Utvändigt / Mark/Sockel



Avståndet mellan fasadbeklädnaden och marken är inte tillräckligt.

Eftersom fasadbeklädnaden avslutas för nära mark finns risk för att fukt från marken suggs upp i fasadpanelens nederkant. Detta kan orsaka fuktrelaterade skador i fasadbeklädnaden och bakomliggande konstruktioner.



Utvändigt / Fasad

Se punkten sockel. I övrigt inget att notera.

Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

Utvändigt / Fönster



Inget att notera.

Utvändigt / Stuprör



Lövsilar finns inte.

När det saknas lövsilar så finns det risk att det blir stopp i dagvattenledningen.

För att hindra stopp i dagvattenledningar rekommenderas komplettering av lövsilar.



Överlåtelsebesiktning nivå 1

Utvändigt / Vind



Vinden ej besiktigad då luckan var blockerad.

Det rekommenderas att utföra en kompletterande besiktning när tillträde finns.

Utvändigt / Tak/Hängrännor



Yttertaket och hängrännor på garaget var snötäckt vid besiktningen.

Då yttertaket var snötäckt vid besiktningstillfället kunde inte besiktning av taket genomföras.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när taket är fritt från snö.



Entréplan / Allmänt



Inget att notera.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Besiktningsteknikers underskrift

Patrik Selvander
Namnförtydligande

Stockholm Norr
Kontor

2023-12-22
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 källaryttervägg eller en dräneringsledning. Olika typer av fuktpåverkan är det vanligaste problemet. Fuktisolering och en dräneringsledning har en begränsad livslängd. En äldre dräneringsledning eller fuktisolering har normalt utsatts för sådant slitage att man kan förvänta sig att funktionen är nedsatt. En kryppgrund eller en vind utsätts för olika stora fuktbelastningar beroende på årstid, användning och geografi. Detsamma gäller konstruktioner på betongplatta, exempelvis golv i gillestugor.

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

Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

Anlöpta/Anlöpnig	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
Bjälklag	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
Blindbotten	Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.
Boardskivor	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
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 golvsikvor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.
Fuktkvot (FK)	Fuktkvoten beskriver fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% Fk finns det risk för mikrobiell tillväxt
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 forma av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringssegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.
Mikrobiell lukt	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
Mikroorganismer	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
Okulär besiktning	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.
Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Inngolvet 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.

68006405

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 besiktningssprotokollet

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

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

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

Vad besiktningsteknikern gör

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

Upplysningar

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

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar.

Besiktning

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

Fuktindikering

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

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.

68006405

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 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 mot denna 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.