

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 1



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Målaren 11	
Fastighetsägare: Claes Andreas Andersson	
Fastighetsadress: Sturevägen 32	
Postnummer: 182 74	Ort: Stocksund

Uppdragsgivare

Namn: Claes Andreas Andersson	
Adress: Sturevägen 32	
Postnummer: 18274	Ort: Stocksund

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2022-05-12	Protokollnummer: 66922048
Temperatur: 8°C	Väderlek: Klart
Tekniker: Fredrik Carlsson	
E-post: fredrik.carlsson@anticimex.se	
Kontor: Stockholm Norr	
Övriga närvarande: Ingen under besiktningen.	

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 1



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Ett hus kräver kontinuerligt underhåll då alla byggnadsdelar utsätts för dagligt slitage. De flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador. Var god läs om besiktningens graderingar på sida 3 för att lättare förstå symbolernas innebörd.

Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet samt att säkerställa att man förstått innebörden av det som står. Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderar jag att en besiktningssgenomgång tillsammans med besiktningsteknikern görs. Vid kortare frågor(5min) gällande objektet kan jag nås mellan kl 14-16,00 på 0708-190028. Vid mer genomgående frågeställningar rekommenderas att beställning av köpargenomgång görs då avsatt tid finns

66922048

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - 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.

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 1



Byggnadsbeskrivning Sturevägen 32

Byggnadsår: 1906	Fönster: 1 glas fönster, 2 glas kopplade fönster och energiglasfönster.
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 2,5-plan med källare	Värmesystem: Bergvärmepump med vattenburen värme. Oljepannan finns kvar. Direktverkande elvärme på vindsvåningen
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak och låglutande tak, råspont, underlagspapp, läkt och tegelpannor. Plåt. Delar av taket är parallelsolerat	Grundkonstruktion: Krypgrund och källare
Stomme, material: Trä, tegel och natursten.	Terrängförhållanden: Sluttningstomt
Fasad: Träpanel, puts	Garage: Garage finns inte

Övrigt:

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

Besiktning är utförd i högervarv med start i entréhallen. Övriga byggnader har inte besiktigats

66922048

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 1

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Följande upplysningar och handlingar har lämnats av fastighetsägare

Huset förvärvades 2016

- Yttertak, okänd ålder
- Fasaden målades för 13 år sedan
- Dränering och utvändigt fuktskyddet okänt.
- Ingen planändring eller konstruktionsändring har utförts.
- Dusch övervåning renoverades 2013, dokumentation saknas
- Kök renoverades 1997.
- Bad/wc entréplan renoverades på 90talet.
- Dusch/wc i källaren renoverades 2019, dokumentation saknas
- Bergvärme installerades 97, bytte bergvärmepumpen runt 2010.
- Eldstad testades för över 5 år sedan.
- Radonmätning ska vara utförd. Dokumentation saknas vid besiktningstillfället.
- Samtliga vitvaror fungerar som dom ska.
- Inga kända fel i huset.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

Besiktningensprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 1

Utvändigt / Sockel



Sprickor, otätheter och lågt sittande ventiler noteras.

Detta kan leda till fukt- och frysskador i konstruktionen.



Utvändigt / Fasad



Rötskador finns i fasadpanelen. Skada finns bla ovan burspråket på gavel. övriga delar har ett underhållsbehov.

Rötskador i fasaden är ett tecken på bristande fuktskydd/hög fuktpåverkan, som även kan leda till fuktrelaterade skador i bakomliggande konstruktioner.

En fördjupad undersökning rekommenderas, kontakt med snickare och målare för bedömning av rötskadornas omfattning samt åtgärd.



Vattenutkastaren är inte frostsäker.

När vattenutkastaren inte är frostsäker ökar risken för att den ska frysa sönder och orsaka vattenskada.

Byt till självdränerande vattenutkastare vilket innebär att den är frostsäker.



Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 1

Utvändigt / Dörrar



Dörr har färgsläpp och torrsprickor.

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

För att öka livslängden på dörr rekommenderas målning och underhåll.



Utvändigt / Fönster



Fönster är i behov av målning/underhåll.

-Trasiga fönsterrutor noteras.

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.

Isolerglas är äldre vid balkongen mot baksidan (1989)

Befintliga fönster är äldre vilket betyder att tätningen mellan fönsterrutorna kan vara sämre. Detta kan leda till att rutorna missfärgas samt att kondens kan uppstå mellan glasen.

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Stuprör är inte anslutet till markledning eller bristfälligt anslutna.

-Frysprängningar noteras på vissa stuprör.

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

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 1

Utvändigt / Tak



Yttertaket är äldre med flertalet brister.

- Skadade/spruckna takpannor. Läkten bedöms vara påverkad på dessa delar.
- Rostiga plåtar och avsaknad av plåtar
- Taksäkerheten är bristfälligt.

Taket är avsynat från marken och via takfönster.

Då det finns brister i den utvändiga taktäckningen, rekommenderas att en takläggare/ plåtslagare kontaktas för en kontroll av taket. Man bör fastställa omfattning och åtgärder av dom brister som finns. Detta omfattar hela yttertaket och intilliggande konstruktion.



Utvändigt / Vind takkupa



Vindsutrymmet saknar lucka.

Vindsutrymmet har inte kunnat besiktas eftersom inspektionslucka saknas.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när en inspektionslucka installerats.

Utvändigt / Tak ovan burspråk



Yttertaket är äldre. Den tekniska livslängden är uppnådd. Hängrännor och stuprör saknas på denna del.

Eftersom burspråkets taktäckning är äldre har det ett minskat motstånd mot vatteninträning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador i underliggande konstruktioner.

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 1

Utvändigt / Terrass vid entré och underliggande förråd



Fuktrelaterade skador finns på terrassen och underliggande förrådet.

En fördjupad undersökning rekommenderas för att fastställa orsak och omfattning samt lämplig åtgärd.



Utvändigt / Balkong baksida och gavel



Balkongräcke och träkonstruktioner är i behov av målning/underhåll.

-Golvet bör ses över innan man använder balkongen.

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

En fördjupad undersökning rekommenderas, kontakt med snickare och målare för bedömning av omfattning samt åtgärd.



Utvändigt / Balkong framsida



Balkongen är en så kallad underbyggd och låglutande balkong. På balkongen ligger det en trall. Tätskiktet har ej gått att besiktiga.

Underbyggda och låglutande balkonger är riskkonstruktioner för mikrobiella skador och läckage då yt/tätskiktet bland annat nyttjas för gångbelastnings samt på grund av liten/dålig avrinning. För denna typ av konstruktion är det viktigt med noggrant underhåll i form av rengöring/rensning samt byte av yt-/tätskikt i förebyggande syfte då läckage är svåra att upptäcka i tid



Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 1

Utvändigt / Krypgrund



Krypgrunden har fuktrelaterade skador.

-Mycket saker i utrymmet.

-Organiska material som har kontakt mot marken är synligt påverkade av markfukten.

Konstruktioner av organiskt material som ligger mot betong eller berg, är en känslig konstruktion ur fuksynpunkt. Markfukt kan transporteras genom betongplattan eller via berget och vidare in i konstruktionen och bidra till mikrobiell tillväxt med mikrobiell lukt som möjlig följd.

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



Utvändigt / Altan



Inget att notera.

Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Passage



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

Entréplan / Badrum/wc



Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.

-Klämring och anslutet tätskikt saknas i golvbrunnen.

-Fönster placerat ovan badkar

-Rör genomföringar finns i golvet.

-Golvfallet är bristfälligt

Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga avvikelser.

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

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 1

Entréplan / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänksskåp och under kyl och frys. Se: sakervatten.se

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

För att upptäcka eventuella smygläckage, installera ett fuktskydd.

Entréplan / Förråd



Utrymmet var vid besiktningstillfället belamrat med saker. Rekommenderar att en kompletterande besiktning utförs när full åtkomlighet finns.

Entréplan / Matsal



Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Övre plan / Trappa



Inget att notera.

Övre plan / Hall



Inget att notera.

Övre plan / Toalett



Inget att notera.

Övre plan / Dusch/tvätt



Brister och avvikelser noteras i utrymmet

- Felaktigt anslutet tätskikt mot golvbrunnen(purus)
- Bristfälligt fall på delar av golvet
- Rör genomföringar i golv/väggvinkel

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



Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 1

Övre plan / Bastu



Utrymmet var vid besiktningstillfället belamrat med saker. Rekommenderar att en kompletterande besiktning utförs när full åtkomlighet finns.

Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.

Övre plan / Klädkammare 1-2



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 3



Inget att notera.

Övre plan / Klädkammare 3



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 4



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 5



Inget att notera.

Vindsplan / Trappa



Trappan och fallskydd är inte uppbyggd enligt norm. Risk för fallsakador.

Vindsplan / Allrum



Inget att notera.

Källarplan / Allmänt



Trädetaljer i kontakt med betonggolvet och källarvägg.

Trädetaljer (trösklar, innervägg mm) kan via kapillärkraft bli fuktiga vilket kan leda till fuktskador. Vid misstanke om detta bör dessa delar bytas ut.

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 1

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 / Trappa



Trappan är igensatt vid besiktningstillfället.

Källarplan / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänkskåp och under vitvaror

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

För att upptäcka eventuella smygläckage, installera ett fuktskydd.

Rörslits/fördelarskåp saknar vattentät botten.

En rörslits ska ha en vattentät botten och vara försedd med skvallerrör. När det saknas ökar risken för att ett läckage inte upptäcks i tid. Det kan leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner.

Källarplan / Dusch/wc/tvätt



Inget att notera.

Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga avvikelser.

Källarplan / Pannrum



Äldre oljepanna är placerad i utrymmet. Golvbrunn finns inte i utrymmet.

I denna typ av utrymme bör en golvbrunn finnas.

Källarplan / Pannrum/Tvättstuga



Gjutjärnsbrunnen är rostangripen.

Det finns risk att golvbrunnen rostar sönder

Källarplan / Torkrum



Inget att notera.

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 1

Allmänt - Hela huset / Allmänt



Delar av elanläggningen i huset är äldre.

-Nyare elcentral och jordfelsbrytare finns installerad

Äldre elanläggningar och elkablar är en säkerhetsrisk som kan orsaka både personskador och brand.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.



Golv är ojämna/lutar.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Besiktningsteknikers underskrift

Fredrik Carlsson
Namnförtydligande

Stockholm Norr
Kontor

2022-05-16
Datum

66922048

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - 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. Kachel och klinker fungerar som ytskikt i våtrum och tätskiktet finns under plattorna. Det går därför inte att göra en bedömning av skicket och tätheten hos materialet eller om det saknas tätskikt. Det är viktigt att tätskiktet är rätt monterat. Utföranden som inte är fackmässigt utfört drabbas ofta av skador.

Anticimex beskrivning av ord i besiktningssprotokollet

Anlöpta/Anlöpning	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
Bjälklag	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
Blindbotten	Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.
Boardskivor	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertack.
Dagvattensystem	Ett dagvattensystem med ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör.
Dränering	Dränering ska bestå av dräneringsledning samt ett dränerande material utanför och under grunden. Dräneringen har som funktion att hindra grundvattnet och ytvattnet att komma i kontakt med betongplattan och i förekommande fall även källargrundmuren, se vidare dagvattensystem och källarens utvändiga fuktskydd.
Flytande golv	Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av 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 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. Inngolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.

Besiktningensprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - 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 källaryttervägg.
Yttertakspanel/underlagstak	Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.

Besiktningens omfattning och undantag

Syfte

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

Vem har rätt till besiktningensprotokollet

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

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

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

Vad besiktningsteknikern gör

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

Upplysningar

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

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar.

Besiktningensprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 1

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 vattenskadorna. I besiktningensprotokollet framgår det vilket utslag fuktindikatorn visar. Ibland är det inte möjligt att göra en fuktindikering som visar ett relevant resultat. I sådana fall framgår detta i besiktningensprotokollet. Det är viktigt att veta att en fuktindikering inte är jämförbar med en mer ingående fuktmätning.

Gradering av upptäckta brister, risker och skador

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

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

Undantag och begränsningar

Anticimex besiktning omfattar inte

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

Uppdragsgivaren ansvarar för

- Att fastighetsägaren lämnar uppgifter om tidigare skador eller om misstanke finns om fukt, röta, mögel, skadeinsekter eller vattenskadorna. 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 besiktningensprotokollet 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 besiktningensprotokollet, så måste Anticimex godkänna detta skriftligen. I annat fall tar Anticimex inget ansvar för protokollets innehåll. Om uppdragsgivaren eller annan som har rätt till besiktningensprotokollet menar att annan information framkommit muntligen än vad som framgår av besiktningensprotokollet 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.

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 1

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.