

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 2



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Gunneröd 1:18	
Fastighetsägare: ENGSTRÖM, TOMAS	
Fastighetsadress: Gunneröd 200	
Postnummer: 442 75	Ort: Lycke

Uppdragsgivare

Namn: Owe Tomas Engström	
Adress: Långgatan 14 Lgh 1002	
Postnummer: 44267	Ort: Marstrand

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2024-10-14	Protokollnummer: 68591550
Temperatur: 4 °C	Väderlek: Halvklart
Tekniker: Tobias Larsson	
E-post: tobias.larsson@anticimex.se	
Kontor: Göteborg	
Närvarande: Fastighetsägare	

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Fastigheten är uppförd 1952 samt tillbyggd någon gång i mitten av 1980 talet där nuvarande fastighetsägare utfört flera större renoveringar under åren och kontinuerligt skött det övergripande underhållet. Senast renoverades duschrummet 2024 till dagens standard.

- Utvändiga anmärkningar gäller främst att taket på bostadsbyggnaden är äldre med vissa noterade brister samt att delar av huset är konstruerad med kryp/plintgrund som är allmänt kända riskkonstruktioner där förhöjda uppmätta fuktkvotvärden noteras varpå det rekommenderas att utföra en fördjupad undersökning för att fastställa lämplig åtgärd.
- Invändigt finner jag mindre synpunkter då merparten är renoverat på senare tid. Bland annat är fuktskydd i kök något otätt vilket med enkla medel går att komplettera för att säkerställa ett bättre skydd mot eventuella läckage.

Flertalet av de anmärkningar som noterats är förväntade och får ses som normala med hänsyn taget till ålder, underhåll samt vedertagna konstruktionssätt.

Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen är det rekommenderat att en besiktningsgenomgång görs med besiktningsteknikern. Denna tjänst beställs via fastighetsmäklaren. För att bilda sig en samlad uppfattning av bostaden är det av vikt att protokollet läses i sin helhet och säkerställa att man förstått innebörden av det som står skrivet.

Med vänliga hälsningar

Tobias Larsson | 076-140 55 74 | tobias.larsson@anticimex.se

Besiktningstekniker, Anticimex Göteborg

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Besiktningens graderingar



Inget att notera

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



Mindre brister

Denna symbol används då besiktningsteknikern gör en notering om mindre brister som inte bedöms ha lett till 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.



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

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1952	Fönster: Enstaka 2-glas kopplade fönster samt 3 glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: Mitten av 1980 tal	Ventilation: Självdreg (S) samt fläktförstärkt frånluft i duschrum samt tvättstuga/källare.
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan med mindre del källare	Värmesystem: - Direktverkande el via radiatorer samt luft/luftvärmepump. Elektiskt värmegolv finns i duschrum. - Braskamin
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, råspont, underlagspapp, läkt och betongpannor samt plasttak på uterum.	Grundkonstruktion: - Källare med platta/grundmurar av betong. - Krypgrund med grundmurar av betong och ett isolerat träbjälklag. Blindbotten består främst av brädor och markytan främst av berg i dagen. - Mindre plintgrund med ett isolerat träbjälklag. Blindbotten består av asfaltsboard och brädor.
Stomme, material: Betong/trä	Terrängförhållanden: Sluttningstomt
Fasad: Liggande träpanel	Garage: Fristående carport samt mindre förråd med stående träpanel och låglutande plåttak. Markytan består av asfalt.

Övrigt:

68591550

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Kända renoveringar/förbättringar utförda av tidigare ägare:

- Tillbyggd någon gång i mitten av 1980 talet (entréhall samt matplats).
- 2011 Installation luft/luftvärmepump.
- 2016 Renovering kök.

Fastigheten förvärvades av nuvarande ägare 2021.

Renoveringar/förbättringar utförda av nuvarande ägare:

- 2021-24 Invändiga ytskikt renoveras till stor del med nya golv samt målning av väggar och tak.
- 2022-23 Målning av hus, uterum, Bastu/spa, Förråd samt gäststuga. I samband byttes skadade foder och panelbrädor.
- 2023 Delrenovering kök med bland annat kakel, bänkskivor och luckor.

Sotning samt brandskyddskontroll utfördes utan anmärkningar.

- 2023-24 Ventilation uppdateras med nya friskluftsventiler samt fläktförstärkt frånluft i duschrum.

Altaner delrenoveras med delvis nya räcken.

- 2024 Renovering duschrum (Utfört av fastighetsägare som arbetar som plattsättare).

I samband installeras elektriskt värmegolv i utrymmet.

Källarväggar och golv slipas och målas med diffusionsöppen färg.

Målning carport.

Det har under nuvarande ägares tid i huset inte förekommit några kända skador.

För övrigt har det löpande underhållet skötts kontinuerligt.

Uppgifter ovan är lämnade av fastighetsägare vid besiktningsstillfället.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Marken lutar mot huset.

Detta innebär en ökad fuktbelastning mot grunden vilket i sin tur kan orsaka fuktskador i huset.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Krypgrund/Mindre plintgrund



Vid kontroll av kryp/plintgrund uppmättes fuktvärden över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt.

Uteluftsventilerade grunder med bjälklag av organiskt material har ofta fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan.

- Krypgrund: Fuktkvoten uppmättes till mellan 22,4 - 26,9% i bjälklag samt blindbotten material och mikrobiell påväxt samt lukt noteras i utrymmet. Lukten som känns i krypgrunden kan också spridas till boendemiljön. Vidare noteras att plastfolie inte finns på markytan samt att det förekommer organiskt material på markytan samt träpelare som står dikt an betong/mark utan fuktskydd under. Vatten noteras på berg samt i lågpunkter, enligt fastighetsägare ska det finnas ingjutna kanaler i/under krypgrunden som leder bort vatten till dagvattenbrunn.

- Plintgrund: Fuktkvoten uppmättes till mellan 17,1 - 17,9% i bjälklag samt blindbotten material. Organiskt material förekommer på markytan.

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

På grund av låg höjd finns det ytor av krypgrunden som ej varit möjliga att kontrollera i sin helhet.



Utvändigt / Sockel



Enstaka mindre sprickor finns i sockel.

Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador.

Mindre del av det utvändiga fuktskyddet ligger oskyddat ovan mark.

Det kan medföra att det utvändiga fuktskyddet skadas och funktionen försämras.



68591550

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Fasad



Fasadbeklädnaden har mindre rötskador (vid betongtrappa på framsida).

Mindre rötskador finns i fasadpanelen. Dessa bedöms dock inte ha lett till bakomliggande skador.

För att undvika följskador kan rötskadad träpanel bytas ut.



Utvändigt / Utvändiga trappor



Trappor är motgjutna mot huset.

Eftersom trappa är motgjuten mot huset finns risk att vatten tränger in i anslutande konstruktioner vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.



Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

Utvändigt / Fönster



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Hängrännor lutar fel och är något skräpfyllda.

När hängrännor har en felaktig lutning (bakfall) samt är skräpfyllda finns risk att regnvatten svämmar över vilket i sin tur kan leda till fuktskador på fasad och sockel.

För att förhindra översvämning rekommenderas rensning av hängrännor samt justering av hängränners lutning.

Lövsilar finns inte på stuprör.

När det saknas lövsilar så finns det risk att det blir stopp i dagvattenledningen. För att hindra stopp i dagvattenledning rekommenderas komplettering av lövsilar.



Utvändigt / Tak



Yttertaket och plåtdetaljer som bedöms vara äldre påvisar anmärkningar gällande:

- Otätheter främst kring anslutningnockpannor/vindskivor.
- Enstaka takpannor ur sitt läge/skadade noteras främst i rännor.
- Underlagspappen har krackeleringar och är skör. Samt att skadad underlagspapp noterades där den stickprovsvis kontrollerades.
- Avlagring från takpannor noteras i hängrännor.
- Mosspåväxt finns på takpannor.

Takpannor, plåtdetaljer och underlagspapp har enligt vår bedömning en begränsad livslängd. Eftersom husets taktäckning är äldre med noterade brister har det ett minskat motstånd mot vatteninträngning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på träläkt och vidare ner i underliggande konstruktioner.

Det rekommenderas att kontakt tas med takläggare för bedömning av omfattning samt framtagande av åtgärd.

Besiktning av yttertaket har genomförts från mark, anliggande steg samt taksteg.



Överlåtelsebesiktning nivå 2



Utvändigt / Vind



Mikrobiell påväxt finns på underlagstaket.

Den upptäckta mikrobiella påväxten på underlagstaket kan vara ett tecken på att vinden tillförs fukt inifrån bostaden och/eller uteluften. Observera att besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget.

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

Observera att besiktning av vindsutrymmet endast är utförd från de båda gavelluckorna då landgångar att ta sig fram på saknas. Det rekommenderas att komplettera med landgångar för att möjliggöra och underlätta framtida inspektioner.

Vidare finns ett mindre utrymme (entréhall) med parallella tak och vindsutrymme är inte aktuellt.

Ev. förekomst av bakomliggande luftspalt och uppbyggnad av densamma går därför ej att bedöma. Detta är ej en allmänt känd riskkonstruktion utan ett vedertaget sätt att isolera yttertak av denna typ.



Utvändigt / Carport



Marken lutar mot carport där mindre rötskador noteras på vindskivor samt fasad vid stuprör. Vidare noteras att stuprör avslutas nära väggliv.

Att marken lutar mot carport samt att stuprör avslutas intill husliv innebär en ökad fuktbelastning mot grunden vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador som följd.

De mindre rötskadorna bedöms inte ha leda till bakomliggande skador. Det rekommenderas att skadat material byts ut tex vid kommande ommålning.



68591550

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Kök



Fuktskydd finns men är något otätt kring genomföringar i diskbänksskåp.

Utan ett heltäckande 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, täta kring genomföringarna.

Entréplan / Matplats



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Entréplan / Dusch/Toalett



Dörr är placerad nära plats för dusch där golvlutning är något bristfällig utanför duschzon.

Duschens placering i våtutrymmet utgör en risk för fuktskador i dörr och väggkonstruktion. För att minska risken för fuktskador på dörr och väggkonstruktion rekommenderas att man skyddar området mot vattenbegjutning.

Brister i golvet/tätskiktets lutning medför risk för att vatten tränger in i omkringliggande konstruktioner/utrymmen vilket i sin tur orsakar fuktrelaterade skador. Det medför också ökad risk för att vatten blir stående i golvet/lågpunkter, vilket kan orsaka missfärgningar.

Fuktindikering kunde inte genomföras på ett relevant vis eftersom utrymmet varit under renovering och alldeles nyligen blivit färdigställt.



Entréplan / Klädkammare



Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Källarplan / Allmänt

Kontroll av konstruktion inte utförd.

Då det inte förekommer några allmänt kända riskkonstruktioner i källarens utrymmen såsom utreglade och isolerade väggar mot grundmur eller påbyggda golvkonstruktioner, av organiskt material mot betongplattan har fuktkvotsmätning inte utförts.

Källarplan / Tvättstuga/Pannrum



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Med vänliga hälsningar
Anticimex



Besiktningsteknikers underskrift

Tobias Larsson
Namnförtydligande

Göteborg
Kontor

2024-10-14
Datum

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Vad man kan förvänta sig av ett hus

Ett hus kräver kontinuerligt underhåll, då alla byggnadsdelar utsätts för dagligt slitage. De flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador. Lättast att upptäcka är skador i synliga delar som golv- och väggbeklädnader. Även de delar av byggnaden som man inte ser utsätts för dagligt slitage, exempelvis fuktisoleringen mot en 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. 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 kryppgrund eller torpargrund.
Boardskivor	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
Flytande golv	Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvschivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.
Fuktkvot (FK)	Fuktkvoten beskriver fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% Fk finns det risk för mikrobiell tillväxt.
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).
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.
Mikrobiell lukt	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
Mikroorganismer	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
Okulär besiktning	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.
Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Innergolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.
Relativ fuktighet (RF)	Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur och anges i %. Vid 75% RF finns det risk för mikrobiell tillväxt.
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 bräder 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.)

68591550

Överlåtelsebesiktning nivå 2

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 källaryttersvägg.
Yttertakspanel/ underlagstak	Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

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 besiktningsgenomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningsgenomgång går besiktningsteknikern igenom besiktningsprotokollet med köparen så att denne får samma information som säljaren fått.

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

Vad besiktningsteknikern gör

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

Upplysningar

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

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar.

Besiktning

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

Fuktindikering

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

Kontroll av konstruktion

Besiktningen innehåller också en kontroll av konstruktion i syfte att upptäcka fukt- och lukt relaterade skador. Kontroll av konstruktion kan innebära att provhål behöver utföras.

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

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

Överlåtelsebesiktning nivå 2

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

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

Gradering av upptäckta brister, risker och skador

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

Uppdragsgivaren ansvarar för

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

Ansvar och reklamationer

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

Vid missnöje med Anticimex utförande av uppdraget eller anmärkning mot Anticimex i övrigt så ska skriftlig reklamation göras snarast möjligt efter att felet upptäcktes eller borde ha upptäckts. Reklamation ska i alla händelser ske senast inom tre år från 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 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 som om köparen själv varit uppdragsgivare.

Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

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

