

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 2



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Banmästaren 11	
Fastighetsägare: Ingrid & Ingemar Lehto	
Fastighetsadress: Bangatan 12	
Postnummer: 981 40	Ort: Kiruna

Uppdragsgivare

Namn: Ingrid Lehto	
Adress: Bangatan 12	
Postnummer: 981 40	Ort: Kiruna

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2023-08-23	Protokollnummer: 67796255
Temperatur: 10 °C	Väderlek: Regn
Tekniker: Amanda Fagerlönn	
E-post: amanda.fagerlonn@Anticimex.se	
Kontor: Piteå	
Närvarande: Ingemar och Ingrid Lehto	

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Huset är byggt 1968 och är i förväntat skick för sin ålder.

Nytt papptak har monterats på huset, nuvarande husägare är dock osäker på årtal. Observera även att kallvind och större del av yttertaket ej har kontrollerats vid besiktningstillfället. Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när dessa är åtkomliga på ett säkert sätt.

Brister noterades i husets ventilation. Missfärgningar/fläckar förekommer i tak i passage utanför dusch/bastu. Vi rekommenderar kontakt med ventilationsentreprenör för kontroll och eventuell åtgärd.

I badrummet på övre plan finns en radiator och rörgenomföringar placerade i vägg i duschzon. Utrymmet nyttjas i dagsläget till största del som toalett vilket jag rekommenderar att man fortsätter göra tills en framtida renovering genomförs.

Brister i husets elinstallationer noterades, så som otätheter kring eldosa i tvättstuga/dusch/bastu. Vi rekommenderar kontakt med behörig elektriker för kontroll och åtgärd.

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. Kontakta kundtjänst på 0911-278920 för att boka tid för genomgång.

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.

**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 2



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1968	Fönster: 3- glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Parhus, 2-plan i souterräng	Värmesystem: -Fjärrvärme med vattenburen värme. -Vattenburen golvvärme på entréplan i tvättstuga/dusch/bastu. -Radiatorrör på entréplan är dragna som vattenburen golvvärme (enligt husägare).
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, papp	Grundkonstruktion: Souterräng Konstruktion golv entréplan: Hall, passage, sovrum 1 och 2: Ytskikt dikt an betongen. Toalett: Betong-klinkers. Tvättstuga/dusch/bastu: Betong-vattenburen golvvärme-klinkers. Teknikrum, stort förråd, litet förråd: Betonggolv.
Stomme, material: Trä och betong Konstruktion väggar: Tvättstuga/dusch/bastu: Betong-kakel. Stort förråd: Målade betongväggar.	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Tegel och träpanel	Garage: Garage finns i huset

Övrigt:

Övriga eventuella byggnader har ej ingått i dagens uppdrag.

67796255

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Muntliga upplysningar lämnade av nuvarande husägare

1991 Dränering med platonmatta.

ca 2010 Badrum på övre plan renoverades.

ca 2015 Motordriven garageport monterades.

ca 2017 Nya köksluckor.

ca 2019 Fasadpanel målades.

2020 Nya fönster monterades, Utfört av entreprenör.

2021 Del av balkong byggdes.

-Tvättstuga/dusch/bastu renoverades för max 10år sedan, osäker på exakt årtal. Vattenburen golvvärme monterades.

-Fiber indraget.

-Rengjort ventilationskanaler.

-Monterat väderskydd på skorsten.

-Isolerat kanal från köksfläkt.

-Papptak är bytt av entreprenör, säljaren osäker på årtal.

Skador som uppstått i huset

1990 Vattenskada pga trasig vattenledning i golv i tvättstugan.

Tvättstugan renoverades.

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

Utvändigt / Markförhållanden



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.



Utvändigt fuktskydd är äldre än 20 år.

Eftersom källarens utvändiga fuktskydd (dagvattensystem, dräneringssystem samt källarytterväggarnas utvändiga fuktskydd) är äldre än 20 år, vilket betraktas som dessa delars genomsnittliga tekniska livslängd, så kan systemet ha nedsatt funktion. Detta ökar risken för invändiga fuktskador i källaren.

Utvändigt / Sockel



Inget att notera.

67796255

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Kallförråd



Kallförråd av enklare standard och i behov av större renovering. Flertalet brister noterades, bland annat:

- Yttertak är äldre och spikar som vandrat förekommer och otätheter/ljusgenomsläpp noterades kring anslutning mot husfasad.
- Låglutande plåttak.
- Hängrännor och stuprör finns ej.
- Rötskadat ingjuten träregel förekommer invändigt.
- Sprickor och putssläpp på betongväggar.

Vi rekommenderar kontakt med byggare för kontroll och åtgärd.



Utvändigt / Fasad



Inget att notera.

Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Fönster



Äldre fönster på souterrängplan 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 / Balkong



Balkongräcke och träkonstruktioner är i behov av målning/underhåll.

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

För att öka livslängden på balkongen rekommenderas målning och underhåll.



Balkongräcke är något lågt.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



- Hängränna läcker i skarv.
- Bristfällig avledning från stuprör på framsidan.
- Frostsprängning noterades på stuprör.

Dessa brister kan medföra ökad fuktbelastning på fasad och sockel vilken kan leda till fuktrelaterade skador.



67796255

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Utvändigt / Tak



Yttertaket på framsidan ej besiktningsbart pga hög höjd och säkert sätt att ta sig upp finns ej.

Baksidan endast kontrollerad från takfot.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när yttertaket kan kontrolleras på ett säkert sätt.



Mindre släpp i papp mot takfot på baksidan.



Utvändigt / Vind



Vindsutrymmet kunde inte besiktas då säker transportväg till luckan saknas.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när säker transportväg installerats.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Entréplan / Allmänt hela huset



- Bristfällig ventilation noterades.
- Fläckar förekommer i tak i passage utanför tvättstuga/dusch/bastu.
- Mindre missfärgningar i tak i badrum på övre plan.

Frånluftsventilationens uppgift är att transportera bort bland annat emissioner, fukt, lukt och föroreningar från huset.

Vi rekommenderar att du kontaktar en ventilationsentreprenör för undersöka och säkerställa ventilationssystemets funktion.



Brister noterades i elinstallationer, bland annat:

- Otätheter förekommer kring eldosa (och elkablar synliga) i tvättstuga/dusch/bastu.
- Tvättmaskin placerad nära dusch.
- Bristfälligt förankrad elkabel från uttag ovanför diskbänk.

Vi rekommenderar kontakt med behörig elektriker för kontroll och åtgärd.



Överlåtelsebesiktning nivå 2



Vid kontroll av golvkonstruktion uppmättes fuktvärden under kritisk nivå för mikrobiell tillväxt. Det finns risk för mikrobiell tillväxt om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 %. I furuvirke motsvarar det en fuktkvot (FK) på 17 %.

-Mät punkt i passage bakom golvlister uppmättes den relativa fuktigheten till 66% vid 20 grader.

Grundläggningen består av en betongplatta på mark utan underliggande isolering och med ytskikt dikt an betongen.

Flytande golvkonstruktion och eventuella väggsyllar riskerar att drabbas av fuktskador och plastmattor riskerar att släppa från underlaget på grund av naturlig fuktpåverkan. Fuktvandring kan ske från marken genom betongen till organiskt material genom så kallad kapillärsugning och diffusion, vilket kan leda till skador med lukt av mikrobiell karaktär. Om väggsyllarna är tryckimpregnerade kan även en kemisk lukt förekomma. Mattan och limmet kan också avge en kemisk lukt som sprids till boendemiljön.



Äldre gjutjärnsbrunnar förekommer på entréplan.

Risk finns att äldre gjutjärnsbrunnar rostar sönder med fuktskador som möjlig följd.



-Sprickor förekommer på betongväggar.
-Golvknarr förekommer.
-Slitage förekommer på ytskikt.



Jordfelsbrytare finns ej.

Det finns inget krav att hus byggda före år 2000 ska ha jordfelsbrytare. Jordfelsbrytaren minskar dock risken för personskador och brand orsakade av elanläggningen.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.

Entréplan / Hall



Inget att notera.

Entréplan / Passage



-Fläckar förekommer i tak, se mer info på allmänt hela huset (ventilation).
-Golv är ojämnt.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 2



Inget att notera.

Entréplan / Tvättstuga/Dusch/Bastu



Avloppsrör är placerat för nära vägg.

Detta innebär ökad risk för fuktskador i omkringliggande konstruktioner.



- Bristfällig golvlutning vid golvbrunn bredvid tvättmaskin och i bastun.
- Missfärgning/beläggningar noterades på väggar i duschzon.
- Taklister finns ej.
- Dörrfoder runt bastudörr ligger nära/i duschzon, missfärgningar noterades.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Entréplan / Teknikrum



Spillrör leds ej till golvbrunn.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Entréplan / Matkällare



- Organiskt material finns i utrymmet och avvikande lukt känns.
- Salutfällningar och sprickor förekommer på väggar.

Vi rekommenderar att organiskt material avlägsnas och att fuktbelastningen på matkällaren ses över. Vid osäkerhet kontakta fackman.

Entréplan / Stort förråd



Inget att notera.

Entréplan / Litet förråd



Inget att notera.

Entréplan / Garage



- Sprickor förekommer på betongväggar.
- Äldre gjutjärnsbrunn.
- Mycket lösöre i utrymmet, svårt att kontrollera fullt ut.

Entréplan / Toalett



- Utrymmet har äldre yt/tätskikt.
- Klinker är ej uppvikt mot väggar.

Dessa brister innebär ökad risk för fuktskador i omringliggande konstruktioner.



Bubblor förekommer i väggbeklädnad.



Överlåtelsebesiktning nivå 2



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Entréplan / Trappa



Inget att notera.

Övre plan / Passage



Inget att notera.

Övre plan / Vardagsrum



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 3



Inget att notera.

Övre plan / Kök



Förhöjd fuktindikation på golv kring radiatorör. Golv har svällt något.

(Hundskålar finns placerade i närheten)

Vi rekommenderar kontakt med byggare för kontroll och eventuell åtgärd.



Fuktskydd saknas i diskbänksskåp.

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

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.

Överlåtelsebesiktning nivå 2



- Dörrar borttagna.
- Avloppsslang till diskmaskin är ej fastförankrad.
- Mindre droppläckage i skarv på avloppsrör.
- Skiva har svällt i diskbänkskåp.

Övre plan / Badrum



- Radiator placerad i duschzon och rör genomföring går i vägg.
- Otätheter kring genomföringar i vägg.

Utrymmet nyttjas till största del endast som toalett.

Dessa brister medför ökad risk för fuktskador i omkringliggande konstruktioner.



Bristfälligt munstycke på blandare.

Ej tillförlitliga fuktindikeringar eftersom utrymmet till största del endast nyttjas som toalett.



Övre plan / Sovrum 4



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Med vänliga hälsningar
Anticimex



Besiktningsteknikers underskrift

Amanda Fagerlönn
Namnförtydligande

Piteå
Kontor

2023-08-29
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. 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.
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.)

67796255

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 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 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 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 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.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Om besiktningen beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra besiktningen. Vi samlar även in och behandlar uppgifter om fastigheter, byggnader, verksamheter och andra serviceobjekt. Ändamålet med vår behandling är att vi ska kunna teckna, fullgöra och administrera avtal, tillvarata rättsliga skyldigheter, framställa rättsliga anspråk samt för att uppfylla de krav som ställs på verksamheten. Mot bakgrund av Anticimex berättigade intresse behandlas också uppgifter för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser samt statistik.

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

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

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