

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 2



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Valbo-Ön 13:44	
Fastighetsägare: Dödsboet efter Eva Sigbritt Eleonora Wallman	
Fastighetsadress: Norra Öbyvägen 20	
Postnummer: 81832	Ort: Valbo

Uppdragsgivare

Namn: Dödsbo efter :Eva Sigbritt Eleonora Wallman	
Adress: c/o Monica Wallman	
Postnummer: 818 91	Ort: Valbo

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2025-05-27	Protokollnummer: 69035352
Temperatur: 11 °C	Väderlek: Molnigt
Tekniker: Leif Lindgren	
E-post: leif.lindgren@anticimex.se	
Kontor: Gävle	
Närvarande: Inga övriga närvarande under själva besiktningen	

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Detta hus är byggt 1982 och det börjar bli dags för en del underhåll, även om det inte är några akuta problem.

Det finns en del tecken invändigt på att det kommit in fukt på några ställen, framförallt i fönstersmygar. Det är möjligt att det kom i samband med det extrema skyfall som inträffade 2021, för då hade det kommit in vatten på vinden. Detta åtgärdades omgående och det finns inga uppgifter om att det kommit in mer fukt efter det. Men det syns att taktäckningen börjar bli äldre och taket kommer att behöva läggas om inom några år som jag ser det.

Det finns dock åtminstone en sak som känns viktigare, och det är att dra ut utblåset från centraldammsugaren utanför huskroppen. Som det är nu så mynnar den på vinden vilket medför att det kommer upp varm fuktig luft inifrån huset upp på vinden så fort man dammsuger. Den luften kondenserar sedan mot insidan av yttertaket vilket leder till en mikrobiell påväxt. Dessutom sprids det en del dammpartiklar som passerar filtret i dammsugaren. Dammsugarrören är även till stora delar oisolerade på vinden och det medför att det bildas kondens inuti rören också, och därför bör dessa rör isoleras.

Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet, samt säkerställa att man förstått innebörden av det som står skrivet. Är det något som är oklart kan ni gärna kontakta undertecknad eller boka en besiktningsgenomgång, antingen på plats eller på telefon.

Vänliga hälsningar
Leif Lindgren
070-342 07 30

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 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.



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

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1982	Fönster: Kopplade 2+1 fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning (FTX)
Hustyp, antal våningar: Parhus, 1-plan	Värmesystem: Fjärrvärme
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, råspont, underlagspapp, läkt och betongpannor	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Mindre trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Garage- och förrådsbyggnad ihop med grannens dito

Övrigt:

Det finns även ett vidbyggt kallförråd på baksidan av huset

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

- Nuvarande ägare har bott i huset i 25-30 år.
- Invändigt har ytskiktsreoveringar utförts i samtliga rum förutom våtrummen som är i originalutförande.
- I samband med det extrema skyfall som inträffade i augusti 2021 kom det in vatten genom yttertaket. Då revs all isolering ut från vinden och ny isolering lades sedan in när utrymmet fått torka ur. Dessutom reparerades yttertaket för att undvika ytterligare läckage, bland annat monterades bredare vindskiveplåtar på den nordöstra gaveln.

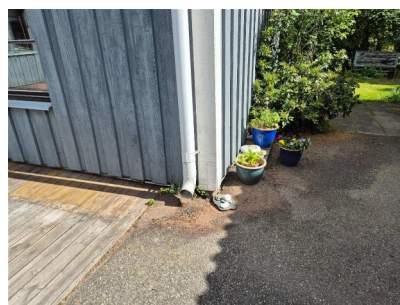
2. Besiktning, analys av risker samt rekommendationer om fördjupande undersökningar

Utvändigt / Markförhållanden



Det finns en liten svacka i marken på hörnet där stupröret sitter mot carporten. Där syns det även att det samlas vatten mot huset i samband med regnväder. Det finns också lite växtlighet mot huset vilket kan påverka husväggen negativt.

Det kan vara bra att justera markförhållandena närmast huset så att regnvattnet rinner ifrån huskroppen. Det är även bra att undvika växtlighet närmast husväggen.



Utvändigt / Sockel



Inget att notera.

Utvändigt / Fasad



Fasaden är i behov av målningsunderhåll.

Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

Utvändigt / Fönster



Fönstren är i behov av underhåll.

Utvändigt / Uterum



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Kallförråd



Inget att notera.

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Vattnet från stuprören leds inte bort från husgrunden på något ställe.

Det medför att det kan bli en extra fuktbelastning på betongplatta och husvägg vilket kan leda till fuktskador.

En rekommendation är därför att leda bort vattnet från stuprören ifrån huskroppen.

Utvändigt / Tak



Yttertaket har rengjorts från mossor som man kan se, vilket är bra, men det finns några spräckta takpannor och underlagspappen börjar bli gammal.

En omläggning av taket kommer att behövas inom några år även om det inte ser ut att vara något akut behov just nu.



Utvändigt / Vind



Vinden har besiktigats från luckan eftersom det inte finns någon landgång ovanpå isoleringen. Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes, även om det fanns en del torra fuktgenomslag på yttertakets insida vilket i sig kan vara ett tecken på att det börjar bli dags för en omläggning av taket.

Risk för mikrobiell påväxt finns om den relativa fuktigheten i den omgivande luften är över 75 % vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot på 17 %. Fuktkvoten i råsponten uppmättes vid besiktningstillfället till 8 %.



Överlåtelsebesiktning nivå 2



Rören till centralsugaren är dock till stora delar oisolerade vilket medför att det kan bildas kondens inuti rören. Kondensfukten kan sedan rinna tillbaka ner via uttagen på väggarna inne i huset.

Dessutom mynnar utblåset från centralsugaren på vinden, och det innebär att det kommer ut varm fuktig inomhusluft på vindsutrymmet när man dammsuger vilket i sin tur resulterar i att det bildas kondens på yttertaket insida, förutom att det sprids en del damm som passerar filtret i dammsugaren.

Utblåset från centralsugaren bör därför leds ut från vindsutrymmet.



Entréplan / Entréhall



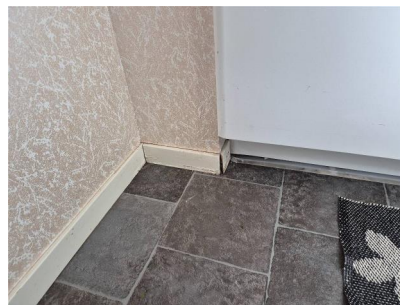
Inget att notera.

Entréplan / Kök



Det syns bredvid diskmaskinen, och även bakom, att det vid något tillfälle runnit ut vatten.

Detta har torkat, men det kan vara så att nedre delen av väggskivan och socklar behöver bytas ut.



Den övre smygbrädan på ett par av fönstren ser ut att ha blivit angripna av fukt vid något tillfälle. I en av smygarna har en krok satts fast för att ha något hängande, en ampel eller lampa?, och den smygen är kraftigt nedböjd, möjligen på grund av tyngden.

Vid besiktningstillfället var det torrt och det ser inte ut att vara några andra skador än just själva smygarna.



Rinningsmärken finns under två stycken uttag för centralsugaren, och det beror sannolikt på att rören till centralsugaren till vissa delar är oisolerade på vinden, se anmärkning ovan under "Utvändigt / Vind".

Själva rinningsmärkena är i dagsläget endast ett synbart problem enligt min bedömning.



Överlåtelsebesiktning nivå 2



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag i köket noterades inga avvikelser.

Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 2



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 3



Även här har den övre smygbrädan i fönstret angripits av fukt vid något tillfälle, men det var torrt vid besiktningstillfället.



Entréplan / Badrum



Utrymmet har våtrumsbeklädnader i originalutförande vilket innebär att risken för fuktskador i bakomvarande konstruktioner ökar.

Det kan dock vara så att väggbeklädnaden i duschplatsen satts dit i efterhand, men min bedömning är ändå att tätskikten passerat sin tekniska livslängd.



Relevant fuktindikering kunde inte genomföras eftersom huset varit obebott sedan augusti.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Entréplan / Tvättstuga



Även detta utrymme har våtrumsbeklädnader i originalutförande, men här spolar man inte med vatten på samma sätt heller.

Däremot finns det ett par mindre fuktrosor i anslutning till där röret från centraldammsugaren går upp på vindsutrymmet och vid takarmaturen.

Sannolikt beror detta på att det bildats kondens på yttertaket insida när dammsugaren använts och att det sedan har runnit ner på innertaket. Se även anmärkning ovan under "Utvändigt / Vind".



Entréplan / Kapprum



Inget att notera.

Entréplan / Toalett



Här är fönstersmygen fuktangripen både i överkant och underkant.

Även detta var torrt vid besiktningen, och smygen i överkant kan mycket väl ha blivit angripen i samband med skyfallet som inträffade 2021 eftersom det är på denna gavel som vindskiveplåtarna har bytts ut, medan smygen i nederkant kan ha blivit fuktig om fönstret varit öppet.



Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Byggnadsbeskrivning Garagebyggnad

Byggnadsår: 1982	Fönster: Kopplade 2-glasfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Garagebyggnad, 1-plan med varmförråd och carport	Värmesystem: Fjärrvärmesväxlaren sitter i förrådet och sprider värme
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, råspont, underlagspapp, läkt och betongpannor	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Mindre trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Enkelgarage och carport

Övrigt:

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Inga specifika upplysningar har lämnats om denna byggnad.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Växtlighet finns, framförallt mot förrådsväggarna.

Detta kan medför att betongplattan och nedre delen av fasadpanelen blir fuktiga vilket kan leda till skador i ytterväggskonstruktionen.



Utvändigt / Sockel



Inget att notera.

Utvändigt / Fasad



Träpanelen är i behov av målningsunderhåll.

Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

Utvändigt / Fönster



Inget att notera.

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Tak



Taktäckningen börjar bli gammal och här ser underlagspappen mer sliten ut än på huset. Det ligger också en del mossor på takpannorna plus att det finns någon enstaka spräckt takpanna.

En omläggning av detta tak bör därför planeras in.



Utvändigt / Vind



Vinden har besiktigats från luckan i garaget. Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes. Däremot finns det även här en del fuktgenomslag som tyder på att det börjar bli dags för en omläggning av taket.

Risk för mikrobiell påväxt finns om den relativa fuktigheten är över 75 % vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot på 17 %. Fuktkvoten i råsponten uppmättes vid besiktningstillfället till 8 %.



Garagebyggnad invändigt / Garage



Garaget är belamrat med saker, men på de ytor som man kommer åt att besiktiga så finns inget att notera.

Som köpare bör man syna garaget invändigt när det är tömt på saker.

Garagebyggnad invändigt / Förråd



Även förrådet är fullt med saker, men inte heller här finns det något att notera på de ställen som är åtkomliga för besiktning.

Man bör dock som köpare syna förrådet när det har tömts på saker.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Leif Lindgren
Namn

Gävle
Kontor

2025-05-30
Datum

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Vad man kan förvänta sig av ett hus

Ett hus kräver kontinuerligt underhåll, då alla byggnadsdelar från grunden till taket och även samtliga installationer, utsätts för dagligt slitage. De flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador. Lättast att upptäcka är skador i synliga delar som golv- och väggbeklädnader. Även de delar av byggnaden som man inte ser utsätts för dagligt slitage, exempelvis fuktisoleringen mot en källaryttervägg eller en dräneringsledning. Olika typer av fuktpåverkan är det vanligaste problemet. Fuktisolering och en dräneringsledning har en begränsad livslängd. En äldre dräneringsledning eller fuktisolering har normalt utsatts för sådant slitage att man kan förvänta sig att funktionen är nedsatt. En 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/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 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 värmeisoleringssegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.
Markplan	Det plan som ligger i kontakt med marken, dvs det nedersta planet i huset.
Mikrobiell lukt	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
Mikroorganismer	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
Okulär besiktning	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.
Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Innergolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.
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.)
Tryckimpregnering	Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

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 nås genom anvisade dörrar, inspektionsluckor och liknande. Fönster och dörrars öppning- och stängningsfunktion kontrolleras stickprovsmässigt. Utvändiga ytor som fasader och tak besiktigas också. Fasader besiktigas från marken och tak besiktigas från marken eller från uppställd, säkrad och godkänd stege mot takfot eller i de fall det är möjligt på ett säkert sätt från takstege. Besiktningen är huvudsakligen en okulär besiktning där byggnadens skick och funktion kontrolleras. Med okulär besiktning menas det man kan se och känna utan ingrepp i byggnaden.

Fuktindikering

Förutom den okulära besiktningen utför besiktningsteknikern fuktindikering på något eller några ställen i våtrummen för att i möjligaste mån upptäcka vattenskador. I besiktningsprotokollet framgår det vilket utslag fuktindikatorn visar. 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 lukterrelaterade 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.

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.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

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 AB (nedan Anticimex) utförande av uppdraget eller anmärkning mot Anticimex i övrigt så ska skriftlig reklamation göras till det Anticimexkontor som utfört uppdraget. Reklamationen ska göras snarast möjligt efter att felet upptäcktes eller borde ha upptäckts, reklamation ska i alla händelser ske senast inom tre år från besiktningstillfället. Om reklamation inte görs enligt ovan så får inte eventuella fel göras gällande. Anticimex ansvar är under alla förhållanden begränsat till 1 000 000 kronor för det här besiktningsuppdraget. Anticimex friskriver sig för samtliga skador och krav understigande 10 000 kronor. Om säljaren är uppdragsgivare kan köparen reklamera besiktningen och Anticimex tar samma ansvar mot denna som om köparen själv varit uppdragsgivare.

Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

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

De uppgifter vi behandlar är namn-, adress- och kontaktuppgifter, personnummer och i vissa fall även uppgifter om vissa ekonomiska förhållanden, t.ex. om en kreditupplysning behöver tas. Om uppdraget beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra uppdraget. Vi samlar även in och behandlar uppgifter om fastigheter, byggnader, verksamheter och andra serviceobjekt.

Ändamålet med vår behandling är att vi ska kunna teckna, fullgöra och administrera avtal i syfte att tillhandahålla våra tjänster till dig. Dina personuppgifter används främst för att boka, genomföra och protokollföra uppdraget. Den rättsliga grunden för behandlingen är att fullgöra avtalet med dig. Dina uppgifter kan även behandlas för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser samt statistik, med grund i Anticimex berättigade intresse.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Uppgifterna vi samlar in är avsedda att i första hand användas av bolag inom Anticimex-gruppen, men personuppgifter kan komma att lämnas ut till andra företag, föreningar och organisationer som Anticimex-gruppen samarbetar med, exempelvis ditt försäkringsbolag, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag. I det fall uppdraget är kopplad till en överlåtelseförsäkring kan besiktningsprotokollet delas med både köparen och säljaren i affären, samt med presumtiva köpare. Dina personuppgifter sparas hos oss i 10 år, eller, om uppdraget kopplas till en försäkring, 10 år efter försäkringens upphörande.

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