

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 2



Fastighetsuppgifter

| | |
|---|------------------|
| Fastighetsbeteckning: Tylösand 2:115 | |
| Fastighetsägare: Gull-Britt Steinacher | |
| Fastighetsadress: Älgvägen 9 | |
| Postnummer: 302 73 | Ort: Halmstad |

Uppdragsgivare

| | |
|--------------------------------|------------------|
| Namn: Gull-Britt Steinacher | |
| Adress: c/o Astrid Huss | |
| Postnummer: 302 41 | Ort: HALMSTAD |

Anticimex uppgifter

| | |
|--|------------------------------|
| Besiktningdatum: 2022-08-23 | Protokollnummer: 67102438 |
| Temperatur: 22 °C | Väderlek: Sol |
| Tekniker: Patrik Johansson | |
| E-post: patrik.johansson@anticimex.se | |
| Kontor: Halmstad | |
| Närvarande: Astrid Huss, fastighetsägarens dotter | |

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Ett hus med 1½-plan i etage grundlagt med kryppgrund och källare.

En kryppgrund är en så kallad riskkonstruktion då den utsätts för naturlig fuktpåverkan utifrån. I aktuell kryppgrund noterades förhöjda fuktvärden, mikrobiell lukt samt mikrobiell påväxt och missfärgningar på blindbotten. Orsaken till och omfattningen av ovanstående skador bör utredas vidare.

Som köpare är det viktigt att ta del av hela besiktningsprotokollet samt att säkerställa att man förstått innebörden av det som står. Genomgång av protokollet kan göras med Anticimex. Som slutgiltig köpare är det kostnadsfritt att göra detta per telefon.

Patrik Johansson,
Anticimex 035-299 57 25

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.



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

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

| | |
|--|--|
| Byggnadsår: 1946 | Fönster: 2-glas isolerfönster |
| Ombyggnad/Tillbyggnad: 1968 | Ventilation: Självdug |
| Hustyp, antal våningar: Fritidshus, 1½-plan i etage | Värmesystem: Direktverkande el, kakelugn samt en öppen spis |
| Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, råspont, underlagspapp, läkt och glaserade tegelpannor | Grundkonstruktion: Krypgrund och källare |
| Stomme, material: Trä | Terrängförhållanden: Naturtomt |
| Fasad: Liggande träpanel | Garage: Vidbyggd carport |

Övrigt:

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastigheten förvärvades 1979.

1996 kunde man inte öppna luckan till vindsrummet vilket berodde på en sättning i hjärteväggen mellan trappan och matsalen då syllen var rötskadad. Skadan åtgärdades genom att man bytte den rötskadade syllen.

2006 byttes träpanelen mot söder och väster.

2019 renoverades hobbyrumstaket mot söder med ny papp, läkt och nya glaserade tegelpannor. Före omläggningen läckte det vatten in i hobbyrummet. Samtidigt monterades ett nytt plasttak ovan altanen.

2020 installerades varmvattenberedaren.

Yttertaket, våtrummen och köket är äldre.

Brandskyddskontroll har utförts och är godkänd utan anmärkning.

Var markledningarna leder dagvattnet någonstans är oklart.

En jordfelsbrytare finns installerad som omfattar hela husets elanläggning.

Missfärgningen i tv-rummet är sedan före fasadbytet.

Vid kraftigt regn kan det svämma över i golvbrunnen i källaren.

Ovanstående upplysningar lämnades av Astrid Huss.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Marken lutar mot huset åt väster.

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

Utvändigt / Sockel



En spricka finns i sockeln mot norr.

Utvändigt / Fasad



Rötskador noteras i träpanelen mot öster.
Otätheter förekommer i träpanelens knutar.

Bristerna medför ökad risk att vatten kan tränga ner i bakomliggande konstruktion med fuktrelaterade skador som möjlig följd.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Fönster och dörrar



Otättheter förekommer mellan fasaden och fönsterkarmar samt mellan fönsterbleckens gavlar och fasaden. Hål noteras i ett fönsterbleck mot väster.

Otättheterna medför ökad risk att vatten kan tränga ner i bakomliggande konstruktion med fuktrelaterade skador som möjlig följd.

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Lövsilar finns inte.

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

Utvändigt / Tak

Taket har av säkerhetsskäl besiktigats från marken, stege rest mot takfoten mot öster samt från den fasta takstegen.



Yttertaket är äldre. Otättheter förekommer i taktäckningen.

Takpannor, plåtdetaljer och underlagspapp har en begränsad livslängd. Eftersom husets taktäckning är äldre samt har de otättheter som noterats ökar risken för vatteninträning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador i underliggande konstruktioner.



Glaseringen har lokalt släppt från takpannorna. Nocken svackar något.



Plåttaket under terrassen är obesiktigat då det täcks av trädäcket.

Utvändigt / Vind



Vindsutrymmet har inte kunnat besiktas eftersom inspektionslucka saknas.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när en inspektionslucka installerats.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Carport



Rötskador finns i taksargen.

Utvändigt / Hobbyrum utvändigt



Yttertaket mot norr är äldre.
Bakfall noteras på underlagspappen vid takfoten.
Träpanelen mot öster har målningsbehov.

Bristerna medför ökad risk att vatten kan tränga ner i bakomliggande konstruktion med fuktrelaterade skador som möjlig följd.

Utvändigt / Hobbyrum invändigt



Missfärgningar finns i taket.

För att utreda orsaken till och omfattningen av missfärgningarna rekommenderas att en fördjupad undersökning utförs.

Se även "Insamling av upplysningar och handlingar".



Färgsläpp noteras från betonggolvet.
Missfärgningar noteras på putsens nederkant.

Utvändigt / Soprum



Inget att notera.

Utvändigt / Terrass



Torrspäckor förekommer i trädäcket.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Krypgrund åt söder



Krypgrunden nås via en lucka i källaren.

Marken består av sand, grundmuren av betonghålstén, blindbotten av gipsskivor, blindbottenläkt av obehandlat trä och syllar av både obehandlat och rötskyddsbehandlat virke. Fuktkvoten i trädetaljerna uppmättes till över 28%. En mikrobiell lukt kunde upplevas i utrymmet.

Mikrobiell påväxt och missfärgningar finns på gipsskivorna. Grundmuren har fuktgenomslag i form av saltutfällningar. Avloppsröret till vasken är rostangripet.

Se vidare "Utvändigt/Krypgrund mot norr".



Utvändigt / Krypgrund åt norr



Krypgrunden nås via en lucka i källaren.

Marken består av sand, grundmuren av betonghålstén, blindbotten av plank och gipsskivor, stöttor och bärlinor av obehandlat trä och syllar av rötskyddsbehandlat virke. Fuktkvoten i trädetaljerna uppmättes till över 28%. En mikrobiell lukt kunde upplevas i utrymmet.

Några gipsskivor har lossnat från bjälklaget. Stöttorna står på marken utan mellanliggande fuktspärr. Mikrobiell påväxt och missfärgningar finns på gipsskivorna.

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten i den omgivande luften är över 75% vilket i gran- och furuvirke motsvarar en fuktkvot på ca 17%. Vid en långvarig fuktkvot på >28% finns risk för rötskador.

För att utreda orsaken till och omfattningen av missfärgningarna, den mikrobiella påväxten/luften samt den förhöjda fuktkvoten rekommenderas att en fördjupad undersökning utförs.



Hela huset / Allmänt



Tilluftssventiler saknas.

Eftersom friskluftssventiler inte finns, försämras möjligheten för ventilationssystemet att fungera.

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

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Isolerglas är äldre.

Befintliga fönster är äldre vilket betyder att tätningen mellan fönsterrutorna kan vara sämre. Detta kan leda till att missfärgning/imma kan uppstå mellan glasrutorna.



Golven är ojämna.
Några säkringshuvar och skyddsglas saknas i elcentralen.



Vid kontroll av skyddsjord i vägguttag i kök och våtutrymmen noterades inga avvikelser.

Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Passage



Inget att notera.

Entréplan / Toalett



Otäta rör genomföringar finns i utrymmet.

Otäta rör genomföringar medför ökad risk att vatten kan tränga ner i bakomliggande konstruktion med fuktrelaterade skador som möjlig följd.

Vid fuktindikering i utrymmet kunde inga förhöjda indikationer påvisas.

Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 2



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Övre plan / Vardagsrum



Fönstret mot väster sluter inte tätt och går inte att öppna.

Övre plan / Inredd vind



Inget att notera.

Nedre plan / Matplats



Inget att notera.

Nedre plan / Kök



Fuktskydd finns inte i diskbänkskåpet eller under kyl/frys.

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

Vid fuktindikering mot golvytan framför diskbänkskåp, diskmaskin samt kyl och frys kunde inga förhöjda indikationer påvisas.



Avloppsröret är rostangripet.
Sockelbrädorna bredvid diskmaskinen är deformerade.

Nedre plan / Tvättstuga



Golvbrunn finns inte i utrymmet.

I en tvättstuga bör en golvbrunn finnas. Avsaknaden utgör en ökad risk för fuktskador i omkringliggande konstruktioner.

Vid fuktindikering i utrymmet kunde inga förhöjda indikationer påvisas.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Nedre plan / Toalett



Otäta rör genomföringar finns i golvet.

Otäta rör genomföringar medför ökad risk att vatten kan tränga ner i bakomliggande konstruktion med fuktrelaterade skador som möjlig följd.

Vid fuktindikering i utrymmet kunde inga förhöjda indikationer påvisas.

Nedre plan / Tv-rum



Missfärgningar finns i taket.

Missfärgningar kan bero på olika saker och kan vara ett tecken på ett tidigare eller pågående läckage. För att kontrollera orsaken till och omfattningen av missfärgningarna rekommenderas att en fördjupad undersökning utförs.

Vid fuktindikering mot missfärgningarna kunde inga förhöjda indikationer påvisas.



Sprickor noteras i putsen bakom kakelugnen.

Nedre plan / Passage



Inget att notera.

Nedre plan / Badrum/Wc



Fönstret är olämpligt placerat bredvid badkaret.

Rör genomföringar finns i golvet.

Otäta rör genomföringar finns i väggen under handfatet.

Bristerna medför ökad risk att vatten kan tränga ner i bakomliggande konstruktion med fuktrelaterade skador som möjlig följd.

Vid fuktindikering i utrymmet kunde inga förhöjda indikationer påvisas.

Nedre plan / Sovrum



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Källarplan / Allmänt



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.



Färgsläpp noteras från källargolvet.
En rostig gjutjärnsbrunn finns i källaren.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Patrik Johansson
Besiktningsteknikers underskrift

Patrik Johansson
Namnförtydligande

Halmstad
Kontor

2022-08-25
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/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 golvs-kivor 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 kryppbart (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. |
| 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. Inngolvets 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 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 kryppbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.) |

67102438

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. Besiktningssprotokollet kan också användas för att köpare och/ eller säljare ska kunna teckna ansvarsförsäkringar. Besiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt utan är en del av undersökningsplikten.

Vem har rätt till besiktningssprotokollet

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

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

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

Vad besiktningsteknikern gör

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

Upplysningar

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

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar.

Besiktning

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

Fuktindikering

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