BESIKTNINGSPROTOKOLL

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2



SE-QE-SD-709 "Besiktningsprotokoll nivå 2" B5 Utg.6 2017-10-01 © 2008 Anticimex

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning:
GRÅFÄLL 10

Fastighetens adress:
HÖGVALLAGATAN 27
504 58 BORÅS

Personuppgifter

Fastighetsägare:
Dödsbo efter Märta Astrid Inger Hammer

Uppdragsgivare:
Dödsbo efter Märta Astrid Inger Hammer

Uppdragsgivarens adress:
c/o Claes Hammer
Buxbomsvägen 53
434 48 KUNGSBACKA

Besiktningsuppgifter

Datum:
2018-05-09

Väderlek:
Klart

Temperatur:
15 ˚C

Besiktningstekniker/ort:
Charlie Olsen / Borås

Protokoll Nr:
AXÖS-2318-23077424

Närvarande:
Jimmy Gustafsson från Anticimex närvarade under delar av besiktningen.

Anticimex
ATT FÖREBYGGA OCH SKYDDA

Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala

Bostadsbyggnad



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. På sidan 18 i protokollet finns en ordlista där ord som är vanligt förekommande i besiktningsprotokoll beskrivs. Vidare rekommenderar jag att man som köpare bokar en tid för en genomgång av protokollet.

/Charlie Olsen

SE-QE-SD-709 "Besiktningsprotokoll nivå 2" B5 Utg.6 2017-10-01 © 2008 Anticimex

Anticimex®
ATT FÖREBYGGA OCH SKYDDA

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. 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.

SE-QE-SD-709 "Besiktningsprotokoll nivå 2" B5 Utg.6 2017-10-01 © 2008 Anticimex

Anticimex® ATT FÖREBYGGA OCH SKYDDA

Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad



Byggnadsår/ ombyggnadsår:

1961 /

Hustyp/antal våningar:

1-plans hus med suterrängkällare

Taktyp, takbeläggning:

Sadeltak med råspont, papp, läkt och takpannor

Grundkonstruktion:

Suterrängkällare med betongplatta på mark och grundmurar i betong/sten.
Påbyggda golv och förrkonstruktioner förekommer i delar av källaren.

Stomme, material:

Betong/Trä

Ventilation:

Självdragsventilation

Värmesystem:

Fjärrvärme

Fönster:

2 glas kopplade i fönsterbågar

SE-QE-SD-709 "Besiktningsprotokoll nivå 2" B5 Utg.6 2017-10-01 © 2008 Anticimex

Anticimex® ATT FÖREBYGGA OCH SKYDDA

Fasad:

Tegel och träpanel

Terrängförhållanden:

Sluttande tomt

Övrigt:

Garage/Carport:

Fristående garage finns på tomten men är inte besiktat.

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Ingen information tillgänglig annat än den från mäklarprospektet.

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

Utvändigt

Markförhållanden

Växter finns i anslutning till grundmur.

Med rabatter och växter nära grundmuren riskerar man att få fukt kvarstående i väggarna med risk för invändiga fuktskador samtidigt som rötter kan skada grundmuren och sätta dräneringsledningen ur funktion.



Angränsande mark lutar mot huset.

Den utvändiga marklutningen mot huset innebär risk för ökad fuktbelastning mot grunden vilket kan resultera i fuktskador i huset.



SE-QE-SD-709 "Besiktningsprotokoll nivå 2" B5 Utg.6 2017-10-01 © 2008 Anticimex

Anticimex® ATT FÖREBYGGA OCH SKYDDA

Sockel

Sprickor finns i sockeln.

För att konstatera orsak till och omfattning av de sprickor som noterades i sockeln rekommenderas att en fördjupad undersökning utförs. Kontakta murare för bedömning och åtgärd.



Fuktuppsug samt puts & färgsläpp noteras på sockeln.

Det finns risk att fuktskador uppstår i kringliggande konstruktioner ovan sockeln pga. fuktuppsug som upptäckts.



Fasad

Frostsprängning och fogsläpp mellan tegelstenar.

För att utreda orsaken till och omfattningen av de skador/brister som upptäckts i ytterväggarnas fasadbeklädnad rekommenderas att en fördjupad utredning utförs. Kontakta murare för bedömning och åtgärd.





SE-QE-SD-709 "Besiktningsprotokoll nivå 2" B5 Utg.6 2017-10-01 © 2008 Anticimex

Anticimex®
ATT FÖREBYGGA OCH SKYDDA

På fasaden utanför bodegan/gillestugan noteras utfällningar vilket antyder att fukt tränger igenom ovanifrån.

För att ta reda på orsaken till och omfattningen av de brister som noteras samt ev. följdskador rekommenderas en fördjupad undersökning.

Se även anm. under "Suterrängplan/Gillestuga"



Fönster / Dörrar

Källardörren till tvättstugan är rötskadad. Skadorna bedöms inte ha lett till några bakomvarande skador.

Byt ut dörren och karmen. Vid osäkerhet kontakta fackman.



Fönster och dörrar är i behov av målning/underhåll och fönsterbleck lutar fel.

Träpartier där målning/underhållsbehov finns riskerar pga. sämre vattenavvisande förmåga att få fuktskador. Detta kan leda till rötskador i fönster och fönsterkarm.

Då fönsterblecken lutar åt fel håll finns risk att vatten rinner in i väggen vilket kan leda till fuktskador i väggkonstruktionen.



Hängrännor/Stuprör

I hängrännorna finns rikligt med mossa, barr och löv.

Detta utgör en risk för fuktskador på fasad och sockel då vatten kan svämma över.



SE-QE-SD-709 "Besiktningsprotokoll nivå 2" B5 Utg.6 2017-10-01 © 2008 Anticimex

Anticimex® ATT FÖREBYGGA OCH SKYDDA

Tak

Mosspåväxt finns på takpannor och enstaka takpannor har spruckit.

Mosspåväxt på taket samt trasiga takpannor kan leda till att taktäckningen har ett minskat motstånd mot vatteninträngning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på träläkt och takkonstruktionen vilket kan resultera i mikrobiella skador.

Obs. Taket är besiktat från takfoten via stege.



Vind

Mikrobiell påväxt finns på underlagstaket men fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt uppmättes.

Den upptäckta mikrobiella påväxten på underlagstaket indikerar att vinden tillförs fukt inifrån bostaden. För att komma tillrätta med detta måste fukttillförseln inifrån bostaden minskas. Detta kan göras genom att ventilationen i bostaden förbättras samt att eventuella otätheter i vindsbjälklaget (tak/väggvinklar, taklucka mm.) tätas. Se även bifogat faktablad ”Ouppvärmt vindsutrymme”.

Observera att någon besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget.

Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 9 %.



Fuktfläckar finns i takkonstruktion invid murstocken. Fuktindikering ej utfört då golv/landgång saknas i den delen av utrymmet.

Fuktfläckar kan bero på olika saker, och kan vara ett tecken på ett tidigare eller pågående läckage. För att kontrollera orsaken till och omfattningen av fuktskadorna samt eventuella följdskador rekommenderas att en fördjupad undersökning utförs.



Invändigt

SE-QE-SD-709 "Besiktningsprotokoll nivå 2" B5 Utg.6 2017-10-01 © 2008 Anticimex

Anticimex
ATT FÖREBYGGA OCH SKYDDA

Hela huset / Allmänt

Det finns brister i bostadens ventilation med avseende på att det inte finns friskluftsventiler i alla vistelserum. Vidare är frånluftsventilationen i badrummet endast självdrag.

Det rekommenderas att tilluftsventiler monteras i vistelserum/sovrum samt att mekanisk frånluft monteras i våtutrymmen för att uppnå bättre luftomsättning. För konsultation kontakta en ventilationsentreprenör.

Suterrängplan / Allmänt

Suterrängkällare med betongplatta på mark med påbyggda golv och/eller väggkonstruktioner i gillestugan, allrummet, biblioteket, förråd/projektorrum, bastun och hobbyrummet.



I flera av dessa utrymmen noteras fuktfläckar/fuktskador i ytskikten på golv och vägg och fuktkvoten uppmättes bland annat till 20% i golvet i biblioteket och i väggpanelen i hobbyrummet, vilket är över kritisk gräns för mikrobiell tillväxt. "Kontroll av konstruktion" är ej utfört.

En äldre källare av detta slag utsätts i regel mer eller mindre för permanent fuktpåverkan från angränsande mark. För att minska risken för fuktpåverkan och förtvålning av fästmassor etc. bör därför täta skikt undvikas mot golv- och väggytor. Utifrån erfarenhet är det också känt att mikrobiell tillväxt (mögel/bakterier) och rötskador kan uppstå i konstruktioner och beläggningar/beklädnader med organiska material mot golv- och väggytor. Därför bör även dessa konstruktioner undvikas.

Eftersom fuktskador/fläckar och förhöjda fuktindikationer noterades vid besiktingen rekommenderas vidare kontroll av samtliga påbyggda och organiska konstruktioner & ytskikt i hela källaren för att fastställa orsaken till och omfattningen av de skador som finns samt fastställa lämplig åtgärd.

SE-QE-SD-709 "Besiktningsprotokoll nivå 2" B5 Utg.6 2017-10-01 © 2008 Anticimex

Anticimex® ATT FÖREBYGGA OCH SKYDDA

Puts och färg släpper från underlaget på väggarna i källaren.

Puts- och färg som släppt från underlaget invändigt på källarytterväggarna indikerar att källarens utvändiga fuktskydd inte längre fungerar tillfredsställande. För att åtgärda detta måste källarens utvändiga fuktskydd förbättras. Se även bifogat faktablad ”Källare”.



Sprickor finns i källarytterväggar i ett flertal utrymmen.

För att konstatera orsak till och omfattning av de sprickor som noterades rekommenderas att en fördjupad undersökning utförs. Kontakta murare för bedömning och åtgärd.



Utvändigt fuktskydd är äldre än 20 år.

Eftersom källarens utvändiga fuktskydd (dagvattensystem, dräneringssystem samt fuktskydd utvändigt källarytterväggarna) är äldre än 20 år, vilket betraktas som dessa delars genomsnittliga tekniska livslängd, så kan systemet ha nedsatt funktion.

Suterrängplan / Gillestuga

Fuktfläckar finns i tak & vägg och förhöjd fuktindikation noterades på väggen. På väggen noteras också att tapeten släppt från underlaget på ett större område.

För att konstatera orsaken till och omfattningen av de fuktfläckar som noterades rekommenderas att en fördjupad undersökning utförs.



För mer information se "Källarplan/Allmänt".

SE-QE-SD-709 "Besiktningsprotokoll nivå 2" B5 Utg.6 2017-10-01 © 2008 Anticimex

Anticimex® ATT FÖREBYGGA OCH SKYDDA

Suterrängplan / Allrum

Se "Källarplan/Allmänt".

Suterrängplan / Bibliotek

Se "Källarplan/Allmänt".

Suterrängplan / Förråd / projektorrum

Se "Källarplan/Allmänt".

Suterrängplan / Passage

Se "Källarplan/Allmänt".

Suterrängplan / Tvättstuga + dusch

Utrymmet är äldre, kakel och klinker släpper från underlaget.

Utrymmet är äldre och har passerat tiden för sin tekniska livslängd varpå renovering av utrymmet rekommenderas. Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för en renovering. I samband med renoveringen bör omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följdskador.



För mer information se "Källarplan/Allmänt".

Suterrängplan / Torkrum

Se "Källarplan/Allmänt".

Suterrängplan / Bastu

Se "Källarplan/Allmänt".

Suterrängplan / WC

Se "Källarplan/Allmänt".

Suterrängplan / Matkällare

Se "Källarplan/Allmänt".

SE-QE-SD-709 "Besiktningsprotokoll nivå 2" B5 Utg.6 2017-10-01 © 2008 Anticimex

Anticimex® ATT FÖREBYGGA OCH SKYDDA

Suterrängplan / Pannrum

I utrymmet finns en äldre gjutjärnsbrunn som riskerar att rosta sönder.

Vid framtida renovering ska golvbrunnen bytas ut mot en ny typgodkänd golvbrunn.

För mer information se "Källarplan/Allmänt".

Suterrängplan / Hobbyrum / syrum

På betongplattan i utrymmet finns en limmad plastmatta.

På grund av naturlig fuktpåverkan från mark har mattan släppt från underlaget. Mattan och limmet riskerar också avge lukt som sprids till boendemiljön.

För mer information se "Källarplan/Allmänt".

Suterrängplan / Förråd

För mer information se "Källarplan/Allmänt".

Övre plan / Hall

Bomljud noteras i klinker på golvet innanför dörren. Risk finns att plattorna lossnar och/eller spricker.

Övre plan / Vardagsrum

På golvet intill altandörren finns tecken på ett äldre läckage från elementet, där också termostaten är bytt. Ingen förhöjd fuktindikation noterades i golvet.

Bedöms inte ha lett till några bakomvarnade skador.



SE-QE-SD-709 "Besiktningsprotokoll nivå 2" B5 Utg.6 2017-10-01 © 2008 Anticimex

Anticimex® ATT FÖREBYGGA OCH SKYDDA

Övre plan / Kök

Fuktskydd finns inte under vitvaror eller i diskbänksskåpet.

När fuktskydd inte finns är detta en risk ur vattenskadesynpunkt. Risk finns att vatten på grund av smygläckage ej upptäcks och tränger in i bakomvarande/underliggande konstruktioner med fuktrelaterade skador som möjlig följd.

Övre plan / Groventré

Inget att notera.

Övre plan / Passage

Inget att notera.

Övre plan / Badrum

Badrummet är äldre.

Utrymmet är äldre och har passerat tiden för sin tekniska livslängd varpå renovering av utrymmet rekommenderas. Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för en renovering.

I samband med renoveringen bör omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följdskador.



Fuktindikering utan anmärkning.

Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.

Övre plan / Sovrum 1

Inget att notera.

SE-QE-SD-709 "Besiktningsprotokoll nivå 2" B5 Utg.6 2017-10-01 © 2008 Anticimex

Anticimex® ATT FÖREBYGGA OCH SKYDDA

Övre plan / Sovrum 2

Fuktfläck finns i tak. Ingen förhöjd fuktindikation noterad.

Det går vid besiktningstillfället inte att avgöra om fläcken är ett resultat av ett pågående läckage eller om den är äldre. För att konstatera orsaken till och omfattningen av den fuktfläck som noterades i taket rekommenderas därför att en fördjupad undersökning utförs.



Övre plan / Sovrum 3

Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 4

Inget att notera.

Övre plan / WC

WC stolen är lös och tätskikt finns inte på utrymmets golv.

Det finns risk för fuktskador då Wc-stolen är lös och tätskikt inte finns.



Med vänlig hälsning
Anticimex Borås

Charlie Olsen

Skapad den: 2018-05-09

SE-QE-SD-709 "Besiktningsprotokoll nivå 2" B5 Utg.6 2017-10-01 © 2008 Anticimex

Anticimex® ATT FÖREBYGGA OCH SKYDDA

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 under Ansvar och reklamationer.

Om säljaren är uppdragsgivare rekommenderar Anticimex köparen att beställa en så kallad köpargenomgång innan köpet genomförs. Vid en köpargenomgång går besiktningsteknikern igenom 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 överlåteser.

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.

SE-QE-SD-709 "Besiktningsomfattning nivå 2" B5 Utg.6 2017-10-01 © 2008 Anticimex

Anticimex® ATT FÖREBYGGA OCH SKYDDA

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.

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

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.

SE-QE-SD-709 "Besiktningsomfattning nivå 2" B5 Utg.6 2017-10-01 © 2008 Anticimex

Anticimex®
ATT FÖREBYGGA OCH SKYDDA

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 eller annan liknande utanpåliggnde konstruktion i anslutning till markplan, 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 kronorför 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.

Vi behandlar personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar in och behandlar namn- och adressuppgifter, personnummer och i vissa fall även uppgifter om yrke och vissa ekonomiska förhållanden. 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 marknadsföring, marknads- och kundanalyser, statistik, samt för att kunna uppfylla de krav som ställs på verksamheten. 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 försäkringsbolag, 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. Exempel: 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.

En gång om året har du som fysisk person 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 som rör dig. Märk ansökan med ”Personuppgiftsansvarig”. Personuppgiftsansvarig är Anticimex AB (556032-9285) med dotterbolaget Anticimex Försäkringar AB (502000-8958), Box 470 25, 100 73 Stockholm.

SE-QE-SD-709 "Besiktningsomfattning nivå 2" B5 Utg.6 2017-10-01 © 2008 Anticimex

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, tak - och väggbeklädnader. Även de delar av byggnaden som man inte ser utsätts för dagligt slitage, exempelvis fuktisoleringen mot en källarytterväg 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 krypgrund 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 brister eller skador 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.

Asbest är förbjudet sedan 1982 men finns kvar ibland annat gammalt byggnadsmaterial så som i färg och plaster, plastmattor, i fix och fog och eternitplattor/skivor. När man arbetar eller river ner material som innehåller asbest frigörs en stor mängd asbestfibrer. Fibrerna är lätta och tunna och mycket farliga att andas in.

Bjälklag Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.

Blindbotten Undersidan av ett bjälklag i en krypgrund 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 golvskivor 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

Krypgrund 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 blok, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre väremisoleringsegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig 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 brädor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.

Syll (syllkonstruktion) Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.

Taktäckning Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.

Torpargrund Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur.
Utrymmet innanför sockeln/grundmuren är oftast inte krypbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)

Tryckimpregnering Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.

Uppreglat golv Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.

Utreglad vägg Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källarytterväg.

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

SE-QE-SD-709 "Besiktningsprotokoll nivå 2" B5 Utg.6 2017-10-01 © 2008 Anticimex

Anticimex
ATT FÖREBYGGA OCH SKYDDA