BESIKTNINGSPROTOKOLL

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2



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

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning:
KINNARUMMA-FAGERHULT 2:112

Fastighetens adress:
VISKARHULTSVÄGEN 78
515 35 VISKAFORS

Personuppgifter

Fastighetsägare:
Dödsbo efter Curt Erixon

Uppdragsgivare:
Dödsbo efter Curt Erixon

Uppdragsgivarens adress:
Viskarhultsvägen 78
515 35 VISKAFORS

Besiktningsuppgifter

Datum:
2018-05-11

Väderlek:
Mulet

Temperatur:
15 ˚C

Besiktningstekniker/ort:
Jimmy Gustafsson / Borås

Protokoll Nr:
AXÖS-2318-23081415

Närvarande:

Anticimex®
ATT FÖREBYGGA OCH SKYDDA

Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala

Bostadsbyggnad



1-plans hus med källare från 1972 där de
flesta av punkterna i protokollet är underhålls- och
åldersrelaterade och är ungefär vad man kan förvänta sig av ett hus
byggt på 70-talet.
Husets konstruktion är äldre, och en äldre källare är alltid
mer eller mindre utsatt för en naturlig fuktpåverkan från mark.
Under 60 och 70-talet var det väldigt vanligt att man till exempel inredde
sina källare med träkonstruktioner och täta skikt mot betongplatta och grundmurar,
vilket har på senare tid visat sig vara riskfyllda lösningar med hänsyn till hur
organiska konstruktioner påverkas av fukt.
I det här protokollet finns punkter som främst handlar om att förebygga framtida
skador men även punkter som behöver undersökas vidare.

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 17 i protokollet finns en ordlista där begrepp som är vanligt förekommande
i besiktningsprotokoll beskrivs.

Jimmy Gustafsson, Anticimex

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:

1972 /

Hustyp/antal våningar:

1 -plans hus med källare.

Taktyp, takbeläggning:

Betongpannor på ett sadeltak med ett underlagstak av råspont, underlagspapp och läkt.

Grundkonstruktion:

Källare/Betongplatta med ytskikt av limmade mattor i större del av källaren. I pannrum, bastu och uppgång till garage har betongplattan påbyggda golvkonstruktioner bestående av reglar/läkt, cellplast, spånskiva och ytskikt av laminat eller klinker

Grundmurar av betongsten med påreglade källarytterväggar i hobbyrum, sovrum och bastu. I hobbyrum består konstruktionen av träläkt, cellplast, plastfolie och spånskiva och i sovrum, träreglar, mineralull och spånskiva. Övriga grundmurar har ytskikt av tapet eller färg.

Stomme, material:

Trä.

Ventilation:

Självdragsventilation.

Värmesystem:

Bergvärme.

Fönster:

2 glas kopplade i fönsterbågar.

Fasad:

Tegel och träpanel.

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

Anticimex® ATT FÖREBYGGA OCH SKYDDA

Terrängförhållanden:

Trädgårdstomt.

Övrigt:

Garage/Carport:

Vidbyggt garage med betongplatta på mark.

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Uppgifter saknades vid besiktningen och information om utförda åtgärder hänvisas till mäklarens information.

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.

Fasad /sockel

Sprickor finns i tegelfasaden och sockel.

Det rekommenderas att en murare kontaktas för bedömning och åtgärd av de sprickor som finns i tegelfasader och sockel.





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

Anticimex® ATT FÖREBYGGA OCH SKYDDA

Fasad

Rötskador och torrsprickor finns i fasadpanelen, främst på gavelspets åt söder.

Det rekommenderas att rötskadade och torrspruckna fasabrädor byts ut, i samband med byte av brädor kontrolleras om eventuella följdskador förekommer. I övrigt är fasadpanel i behov av underhåll.



Fönster /dörrar

Fönster och altandörrar är i behov av målning/underhåll.

Fönster och dörrar där målning/underhållsbehov finns riskerar pga. sämre vattenavvisande förmåga att få fuktskador.



Otätheter finns mellan fönstersmygar och tegelfasad. Det förekommer fönsterbleck som har sämre lutning.

Otätheter i anslutning till fönster kan medföra att vatten rinner in i väggen vilket kan leda till fuktskador i väggkonstruktionen.



Stuprör

Renssil saknas på stuprör.

Avsaknad av renssilar medför ökad risk för att skräp från taket ska orsaka stopp i dagvattenledningar.

Hängrännor

Inget att notera.

Vind

Fuktfläckar/missfärgningar förekommer vid genomföring för avluftare/badrumsventilation, murstock, köksventilation samt ut mot gavelspets.

Vi rekommenderar att en takläggare kontaktas för att bedöma orsaken till och omfattning av fuktfläckarna/missfärgningarna.



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

Anticimex
ATT FÖREBYGGA OCH SKYDDA



Mikrobiell påväxt finns på underlagstaket.



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.

Tak

Yttertaket är äldre och blåsor finns på underlagspappen. Det förekommer även takpannor som är skadade och mindre rostangrepp på vindskiveplåtar.



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



Garage

Rötskador finns fasadpanel och taksarg.



Det rekommenderas att rötskadade brädor byts ut, i samband skall bakomliggande konstruktioner kontrolleras så att inga följdskador förekommer.

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

Anticimex® ATT FÖREBYGGA OCH SKYDDA





Fönster och dörr är i behov av målning/underhåll.

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



Papptaket bedöms äldre och vattensamling och sprickor noteras på pappen. Plåtbeslagningen mot hus är bristfällig

Eftersom yttertakets tätskikt bedöms som äldre, sprickor finns på pappen och vattensamling samt bristfällig plåtbeslagning förekommer så kan taktäckningen ha ett minskat motstånd mot vattengenomträngning. Detta i sin tur kan leda till att takkonstruktionen drabbas av fuktskador.





Invändigt

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

Anticimex® ATT FÖREBYGGA OCH SKYDDA

Garage invändigt /

Betongplatta på mark med uppreglat golv finns vid trappa.
Sprickor och puts/betongsläpp finns i betongkant mot trappa.

Kontroll av konstruktion utfördes mellan golv och väggvinkel. Vid kontrollen noterades en mikrobiell lukt och en fuktkvot uppmättes i regel mot hobbyrum till 18 %. Risk för mikrobiell tillväxt ligger på 17 %. Det rekommenderas att det påbyggda golvet avlägsnas samt att en betongarbetare/murare kontaktas för åtgärd av de sprickor/betongsläpp som finns i betongkanten.

Fanerskivor släpper från innertak.

För åtgärd kontaktas en snickare.

Gjutjärnsbrunnen är rostangripen.

Det finns risk att golvbrunnen rostar sönder med fuktskador som följd. Byt golvbrunnen vid renovering.

Entréplan / Entréhall

Inget att notera.

Entréplan / Kök

Fuktskydd under kyl/frys och i diskbänkskåp saknas.

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

Entréplan / Vardagsrum

Parkett har formförändringar i anslutning till elementrör och fuktfläckar finns på tapet under fönster.

Formförändringarna bedöms uppkommit från läckage från elementkoppling eller vid luftning av elementet och fläckarna under fönstret av bevattning av krukväxter. Inga förhöjda fuktvärden uppmättes i golvet, i taket under vardagsrummet eller på ytterväggen vid besiktningen. För åtgärd av parketten rekommenderas att en snickare kontaktas.



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

Anticimex
ATT FÖREBYGGA OCH SKYDDA

Entréplan / Sovrum 1

Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 2

Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 3

Inget att notera.

Entréplan / Dusch/Wc

utrymmet är äldre och rörgenomföring finns i golv, otätheter mellan rör och matta noterades.



Otäta rörgenomföringar i golvet medför en ökad risk för att vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner och orsakar fuktskador. Vid uppbyggnaden av utrymmet var detta tillåtet och utförandet anses därför vara fackmässigt utfört. I dagens branschregler är detta inte längre tillåtet.

Fönster är olämpligt placerat.

Fönstrets placering i våtutrymmet utgör en risk för fuktskador i fönster- och väggkonstruktionen.

Fuktindikering utan anmärkning.

Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.

Golvfall mot golvbrunnen är bristfälligt och förhöjning av matta saknas vid dörr (handikappanpassad).

Brister i golvets och/eller tätskiktets lutning medför risk för att vatten tränger in i angränsande konstruktioner/rum med fuktrelaterade skador som möjlig följd. Det medför också ökad risk för att vatten blir stående i golvets lågpunkter.

Entréplan / Allmänt

Golvknarr förekommer allmänt på entréplan.

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

Anticimex® ATT FÖREBYGGA OCH SKYDDA

Källarplan / Allmänt

Utvändigt fuktskydd är äldre än 20 år och tapet/färgsläpp noterades i gillestuga och tvättstuga.



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

På betongplattan i gillestugan, hobbyrum, klädkammare och sovrum finns limmade mattor.

På grund av naturlig fuktpåverkan från mark riskerar mattor att släppa från underlaget. Mattor och lim kan också avge lukt som sprids till boendemiljön.

Blå lättbetong förekommer i byggnaden, en kortidsmätning av radon pågår vid besiktningstillfället.

Källarplan / Gillestuga

Inget att notera.

Källarplan / Tvättstuga

Gjutjärnsbrunnen är rostangripen.

Det finns risk att golvbrunnen rostar sönder med fuktskador som följd. Byt golvbrunnen vid renovering.

Källarplan / Pannrum

Betongplatta på mark med påbyggd golvkonstruktion.

Kontroll av konstruktion utfördes vid tröskel/karm. En fuktkvotsmätning utfördes i träregel mot tvättstuga och en fuktkvot uppmättes till 15 %. Risk för mikrobiell tillväxt ligger på 17 %.

Befintlig golvkonstruktion riskerar på grund av naturlig fuktpåverkan att drabbas av fuktskador. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön. I förebyggande syfte rekommenderas att konstruktionen plockas bort.

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

Anticimex® ATT FÖREBYGGA OCH SKYDDA

Källarplan / Dusch/Wc

Avlopp/vattenlås tillhörande handfat är rostangripet.

Rekommenderas att avloppsröret/vattenlåset bytts ut.



Våtrum har äldre yt- och tätskikt och anslutet tätskikt till golvbrunn är inte synligt. Dörr till bastu är placerad i anslutning till duschen.
Golvbrunnen är rostangripen.

Då funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet skall vara vattentätt, kan vara nedsatt finns risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd. Risk finns även att bastudörr och karm drabbas av fuktskador.



Källarplan / Bastu

Utrymme med uppreglat och golv och påreglade källarytterväggar.

Kontroll av golvkonstruktionen utfördes mellan glipor på golvspånskivor och en fuktkvot uppmättes i träregel till 18 %. Risk för mikrobiell tillväxt ligger på 17 % i fuktkvot. En svag mikrobiell lukt upplevdes i utrymmet. Det rekommenderas att golvkonstruktionen plockas bort, kvarstår lukten efter utförd åtgärd rekommenderas att bastuns väggar kontrolleras då även dessa är riskkonstruktioner.

Källarplan / Hobbyrum

Utrymme med påreglade ytterväggar.
I renslucka sitter spånskiva monterad på sidorna.

Kontroll av väggkonstruktionen utfördes vid hål för telefonledning. En fuktkvotsmätning utfördes i träregel och en fuktkvotuppmättes till 18 %. Risk för mikrobiell tillväxt ligger på 17 % i fuktkvot. En mikrobiell lukt upplevdes i hålet. Det rekommenderas att de påreglade väggkonstruktionerna avlägsnas och ersätts med fuktsäkre alternativ. I samband med att vägar avlägsnas skall bakomliggande grundmur kontrolleras. Även spånskivorna som finns i rensluckan avlägsnas då dessa är fuktpåverkade.

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

Anticimex
ATT FÖREBYGGA OCH SKYDDA

Källarplan / Förråd

Inget att notera.

Källarplan / Mindre passage

Inget att notera.

Källarplan / Sovrum

Utrymme med påreglade ytterväggar.

Vid kontroll av väggkonstruktionen togs ett provhål. En fuktkvotsmätning utfördes i träregel och en fuktkvotuppmättes till 18 %. Risk för mikrobiell tillväxt ligger på 17 % i fuktkvot. En mikrobiell lukt upplevdes i hålet. Det rekommenderas att de påreglade väggkonstruktionerna avlägsnas och ersätts med fuktsäkre alternativ. I samband med att vägar avlägsnas skall bakomliggande grundmur kontrolleras.

Källarplan / Klädkammare

Rör i tak ärgar.

För bedömning och åtgärd kontaktas en rörläggare.



Med vänlig hälsning
Anticimex Borås

Jimmy Gustafsson

Skapad den: 2018-05-14

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