

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Kornet 10	
Fastighetsägare: ANDERS & CHRISTOFFER INVEST I NORR AB	
Fastighetsadress: Rösvägen 43	
Postnummer: 981 43	Ort: Kiruna

Uppdragsgivare

Namn: Anders & Christoffer Invest I Norr Ab	
Adress: Johannesgatan 7	
Postnummer: 983 31	Ort: MALMBERGET

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2020-07-27	Protokollnummer: 65630893
Temperatur: 13°C	Väderlek: Halvklart
Tekniker: Mia Heikkilä	
E-post: Mia.Heikkilae@anticimex.se	
Kontor: Piteå	
Övriga närvarande: Kontakt med Anders via telefon.	

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Det här huset är byggt 1968 och är i delvis äldre skick och renovering/underhållsbehov finns.

Alla tak bör ses över då brister finns. Plasttak har mindre hål och otätheter finns på takpapp ovanför hustaket och mossor växer på garagetaket. Rötskador finns på flera ställen på underspikning, vattbrädor och fuktfläckar finns i ett sovrum i huset. Kontakt med takläggare rekommenderas för att bedöma omfattning och åtgärdsförslag. Även all takavattning kring huset, garaget, carport och entrébro bör ses över då flera brister finns och är skräpfylla.

Träkonstruktioner kring huset är i behov av större underhåll ev. byte då rötskador förekommer. Kontroll av underliggande konstruktioner rekommenderas.

Huset är uppbyggt med kryppgrund. Jag har inte kommit åt att besikta hela grunden men via ventiler ser jag större mikrobiella fuktskador som man bör se över. Kontakt med utredningstekniker rekommenderas för att göra kontroll av konstruktion och göra en fördjupad undersökning i hela grunden när lucka finns tillgänglig.

Invändigt finns tecken på vattenskada i lilla WC, då golvssocklar svällt och mikrobiell påväxt finns. Kontakt med utredningstekniker alt snickare rekommenderas för att bedöma omfattning och rätta åtgärdsförslag.

Badrum är relativt nyrenoverat och endast lokala brister finns med otäta skarvar i golvmattan och Wc stol som är lös. Annars är den i fint skick.

Tecken på brister med ventilationen, främst frånluft (badrumsfläkt och köksfläkt) kontakt med fackman.

Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet, samt att säkerställa att man förstått innebörden av det som står skrivet. Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderar jag att en besiktningsgenomgång görs. Kontakta kundtjänst på 0911-278920 för att boka tid för genomgång. Vid enstaka frågor kan man ringa mig mellan 12:00-14:00 på 0705902008 //Mia

65630893

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – 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 krypprunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2



Byggnadsbeskrivning Rösvägen 43

Byggnadsår: 1968	Fönster: Kopplade 1 + 1 rutor Enstaka 3 glas fönster.
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Parhus, 1-plan	Värmesystem: Direktverkande el med radiatorer
Taktyp, takbeläggning: Låglutande tak, papp Konstruktion: Papp-underlagstak av råspont-takstolar.	Grundkonstruktion: Krypgrund och mindre del betongplatta på mark utan underliggande isolering. Större delar av boendedelar är krypgrund. Konstruktionsbeskrivning och kontroll av konstruktion är ej kontrollerad pga lucka saknas. Betongplatta på mark utan underliggande isolering. Sovum 1: Betongplatta-täta ytskikt mot betongsula.
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Träpanel	Garage: Vidbyggt garage med betongplatta på mark utan underliggande isolering och Carport. Träpanel och låglutande papptak på garaget. Carport är uppbyggt med låglutande plasttak med träkonstruktion.

65630893

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2

Övrigt:

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Inga lämnade upplysningar av Anders Sjölund och Christoffer Lampinen som äger företaget som säljer huset. Huset har används som uthyrningshus under tiden de ägt fastigheten. Huset har stått ett tag. Renoveringar är utförda löpande vid behov.

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

Utvändigt / Markförhållanden



- Växter och träd finns i anslutning till byggnaden.

- Marken lutar mot huset.

När det finns träd, rabatter och växter nära byggnaden finns risk att fukt stannar kvar i väggarna och fyller hängrännor/stuprör med skräp och mosspåväxt mot träkonstruktion och tak. Detta kan i sin tur orsaka invändiga fuktskador. Se även mer info på fasad, tak och hängrännor.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet och större träd.



Utvändigt / Krypgrund



Krypgrunden har ej besiktigats då lucka till utrymmet saknas. Via ventiler ser jag omfattande mikrobiella skador på trossbotten.

Uteluftsventilerade krypgrunder med bjälklag av organiskt material har ofta fuktskador, som kan resultera i mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) och i värsta fall rötskador. Krypgrunden har inte kunnat besiktigas eftersom det inte finns någon inspektionslucka in till krypgrunden.

Jag rekommenderar en kompletterande besiktning när en inspektionslucka installerats då skador syns via ventiler. Kontakt med utredningstekniker rekommenderas.



Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2

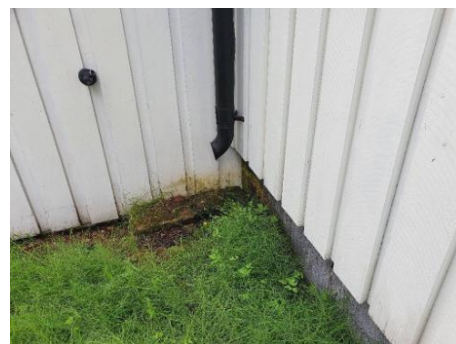
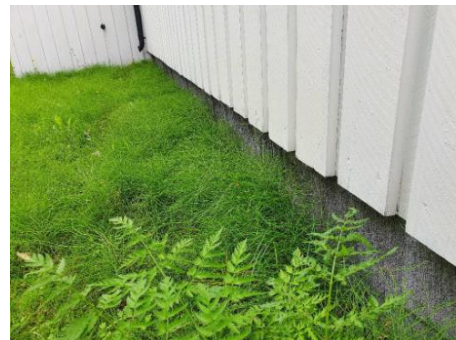
Utvändigt / Sockel



Brister finns med sockel, tex;

- Sockelskivor har släppt och lutar snett. Främst på baksidan.
- Fuktuppsug/mosspåväxt finns på sockeln, främst på baksidan.

Kontakt med fackman rekommenderas då sockelskivor har släppt för att bedöma omfattning och kunna få rätta åtgärdsförslag.



Utvändigt / Fasad



Delar av träkonstruktioner på byggnaden och kring taket är i behov av större underhåll/byte.

- Rötskador finns i fasadpanelen nedre kant, främst mot baksidan.
- Fuktuppsug/mossa finns på baksidan av träpanelen.
- Övriga delar är i behov av målning/underhåll då torrsprickor och färgsläpp förekommer på träpanelen. Vissa delar är endast grundmålade.

Rötskador i fasaden är ett tecken på bristande fuktskydd/hög fuktpåverkan, som även kan leda till fuktrelaterade skador i bakomliggande konstruktioner.

Jag rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning. Kontakt med snickare rekommenderas.



Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2



Vattenutkastaren är inte frostsäker på baksidan.

När vattenutkastaren inte är frostsäker ökar risken för att den ska frysa sönder och orsaka vattenskada.

Byt till självdränerande vattenutkastare vilket innebär att den är frostsäker rekommenderas.

Utvändigt / Entrébro



- Stuprör saknas till takavattning från entrébro. Hängrännor är igentäppta pga skräp.
- Målning/underhållsbehov finns på träkonstruktion kring entrébro.
- Plasttaket har hål och mossor växer ovanför entrébro.

Utvändigt / Dörrar



Otättheter/kalldrag förekommer kring ytterdörr.



Dörr är i behov av målning/underhåll.

För att öka livslängden på dörr rekommenderas målning och underhåll.

Utvändigt / Fönster



Äldre fönster är i behov av större underhåll/ev. byte.

- Färgsläpp och torrsprickor finns på in och utsidan. Även mindre rötskador förekommer.

- Kitsläpp förekommer.

- En del foderbrädor är endast grundmålade.

Fönsterbågar och fönsterkarmar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga. För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning/underhåll/ev byte.



Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2



Isolerglas är äldre.

Befintliga fönster är äldre vilket betyder att tätningen mellan fönsterrutorna kan vara sämre. Detta kan leda till att rutorna missfärgas samt att kondens kan uppstå mellan glasen.



- Några trasiga haspar finns till äldre fönster.
- Uppvik saknas på fönsterbleck mot foderbrädor.

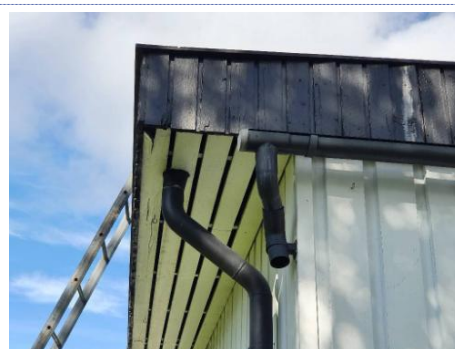


Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Delvis inbyggda hängrännor och stuprör.

Eftersom vatten från taket avleds med inbyggda hängrännor/invändiga stuprör finns en ökad risk för fuktskador i omkringliggande konstruktioner. Vanliga orsaker till fuktskador är läckage i skarvar på hängrännor och stuprör eller igensatta takbrunnar.



Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2



Alla hängrännor är skräpfyllda.

Eftersom hängrännor är fulla med skräp finns risk för fuktskador på fasad och sockel då vatten kan svämma över.

För att förhindra översvämning rekommenderas rensning av hängrännor.



Alla stuprör är inte anslutet till markledning.

Stuprör som inte är anslutet till markledning kan medföra en ökad fuktbelastning på grundmur/sockel som i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2

Utvändigt / Tak ovanför huset och garaget



Taket ser äldre ut. Brister hittades, tex:

- Takpappen har blåsor och sprickor.
- Mossa växer på delar av taket.
- Vattbrädor är i sämre skick.
- Rötskador finns på underspikning.
- Anslutning mellan hus och garagetak är inte korrekt utförd.

Blåsor och sprickor på takpappen innebär att fuktskyddet har nedsatt funktion, vilket kan leda till fuktskador i underliggande konstruktioner.

Jag rekommenderar att du kontaktar en takläggare för en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning.



65630893

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2

Vind



Vindsutrymmet saknas i denna husmodell.

Garage och carport utvändigt

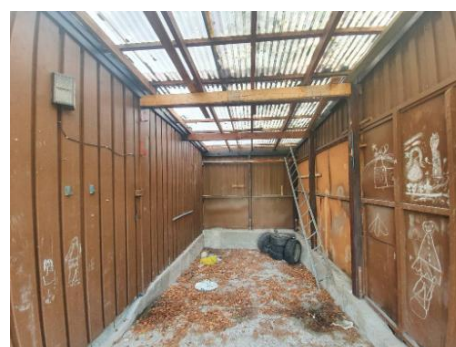


Garaget och carport på utsidan är i behov av underhåll och renovering. Se även samma noteringar så som mark, sockel, fasad, dörrar, takavattning och tak.

Övriga brister som finns kring carport och utvändigt garage är;

- Svällda väggskivor på carport.
- Sprickor i gjutningen av betongplattan.
- Fukt/rinnmärken kring takstolar. Brister finns med montering av takbjälkar i carport.

Kontakt med snickare rekommenderas för att göra en fördjupad kontroll av garage och carport för att bedöma rätta åtgärdsförslagen.



Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2



Garageport är i behov av underhåll/byte då delar av porten är trasigt.



Garage invändigt

Vatteninstallationer(huvudavstängningskran) finns i garaget. Den är inbyggd i en isolerlåda och värmekabel ser ut att finnas.



Gjutjärnsbrunnen är rostangripen.

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



- Slitage och sprickor förekommer på väggar.

- Del av vägg saknar väggskiva.

Entréplan / Allmänt hela huset



Huset har varit obebodd en längre period. Grundvärme har varit på.



Ventilationen fungerar bristfälligt.

- Frånluftfläkt finns i badrum men missfärgningar och fläckar finns i taket.
- Frånluftfläkt saknas i tvättstugan.
- Fläckar finns i taket i köket och utanför mot matplats/allrum. Detta är tecken på att köksfläkt inte fungerar alt. ej används.

Bristen kan innebära att fukt inte ventileras bort från bostaden. Detta riskerar att skada husets konstruktioner och kan leda till försämrad inomhusmiljö. Observera att besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget.

Jag rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning.

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2



Elinstallationen i utrymmet har enligt vår bedömning brister. tex;

- Jordade och icke jordade eluttag finns i flera rum.
- List som täcker elkabel i Wc har släppt.
- Eldoslock saknas på väggen i köket.

Elinstallationen i utrymmet är en säkerhetsrisk som kan orsaka både personskador och brand. Observera att besiktning av bostadens elsystem inte har ingått i uppdraget.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.



- Slitage förekommer på ytskikt.
- Golvknarr förekommer i huset.
- Innerdörrar kärvar vid öppning/stängning.



Några innergarderober är igen skruvade. Går ej att öppna.

Jag rekommenderar att man öppnar upp alla garderober så man kan göra en kompletterande kontroll.

Entréplan / Hall



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 1



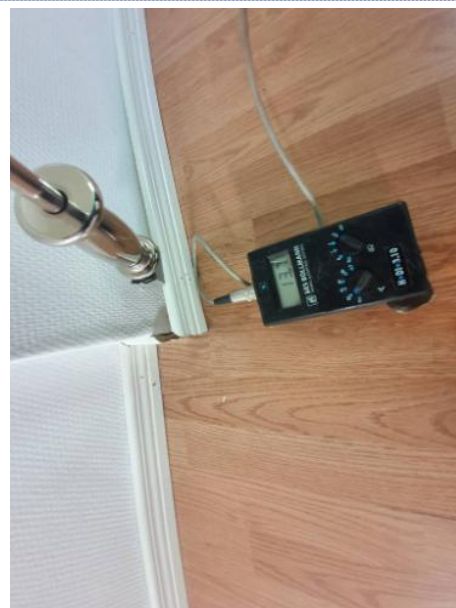
Täta ytskikt finns mot betongplatta på mark. Vid kontroll av väggsyll i rummet uppmättes inga förhöjda fuktvärden och normal lukt känns i rummet.

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75% vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på 17%.

Mät punkt 1 i väggen i sovrums mot baksidan uppmättes fuktkvoten i syll till 12 %

Mät punkt 2 i långsida vägg mot badrum uppmättes fuktkvoten i syll till 14 %

Täta ytskikt mot golv när ingen underliggande isolering finns under betongplattan drabbas ofta av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan från mark. Detta kan i sin tur leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan leda till att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.



65630893

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2

Entréplan / Passage



Inget att notera.

Entréplan / Tvättstuga

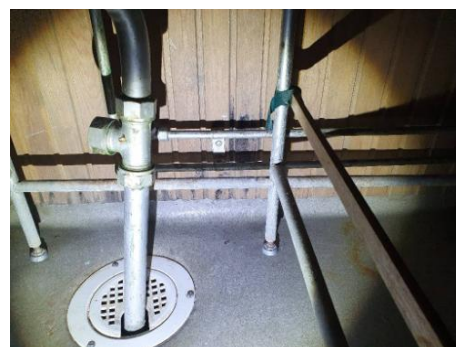
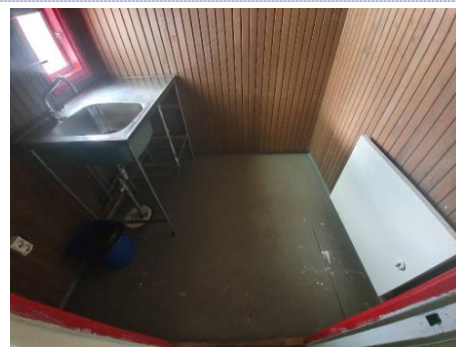


Utrymmet är i behov av renovering.

Utrymmet är äldre och har passerat tiden för sin tekniska livslängd, brister finns tex;

- Äldre golvmatta har större sprickor.
- Äldre rostig golvbrunn som ligger nära väggen monterad. Golvbrunnen är helt torr.
- Mikrobiell påväxt på träpanel under tvättställ. Fuktkvot uppmättes till 10%

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 i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Tillförlitlig fuktindikering kunde inte genomföras eftersom huset varit obeytt under en längre tid.

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2

Entréplan / Toalett



- Golvmatta i WC har inget uppvik mot väggar eller tröskel. (ej utfört enligt dagens gällande branschregler)
- Golvlister har svällt och mikrobiell påväxt finns bakom list och mot väggskivor, vilket är tecken på fuktskador uppstått.

Renovering av utrymmet rekommenderas. I samband med renoveringen bör omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följskador. Kontakta en behörig våtrumsentreprenör rekommenderas.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Tillförlitlig fuktindikering kunde inte genomföras eftersom huset varit obebott under en längre tid.

Besiktningsprotokoll

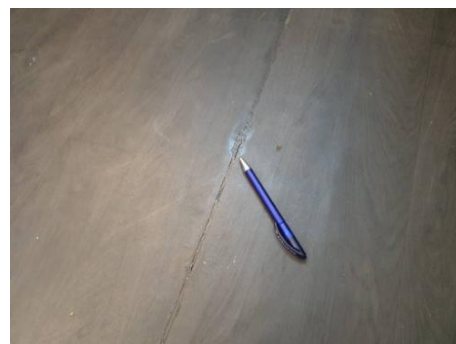
Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2

Entréplan / Badrum



Golvbeläggningens skarvar är otäta och skruvhål finns på väggar kring handfat.

Den öppna mattskarven medför att vatten kan tränga ner i omkringliggande konstruktioner med fuktskador som följd. Detta kan i sin tur leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer).



WC-stolen är lös.

Det finns risk för fuktskador eftersom WC-stolen är lös. Rörledningar och kopplingar kan släppa och orsaka rörbrott med vattenskador som följd.

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Tillförlitlig fuktindikering kunde inte genomföras eftersom huset varit obebott under en längre tid.

Entréplan / Sovrum 2



Taket har fuktfläckar och sprickor.

Fuktfläckar kan bero på olika saker, och kan vara ett tecken på en tidigare eller en pågående fuktskada.

Jag rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning. Kontakt med utredningstekniker alt. snickare rekommenderas.



65630893

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2



- Mindre bit av golvlister saknas.
- Större smutsfläckar/missfärgning förekommer på tapet.

Entréplan / Passage mot sovrum 3-4



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 3



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 4



- Takpanelskiva har släppt lite ur fäste.
- Detta bedöms inte ha lett till bakomliggande skador.

Entréplan / Sovrum 5



Inget att notera.

Entréplan / Matplats/allrum



- Mindre färgsläpp på takpanel mot kök och Wc. Se även mer info angående allmänt ventilation i huset.

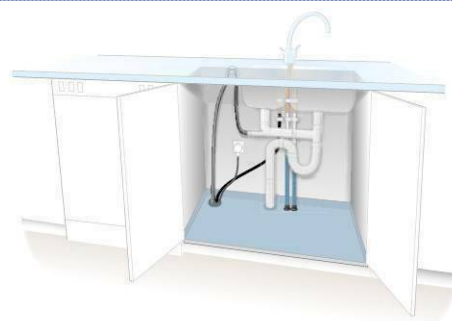
Entréplan / Kök



- Fuktskydd saknas i diskbänksskåp och under kyl/frys.

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

För att upptäcka eventuella smygläckage, installera ett fuktskydd.



- Fläckar/smuts finns i taket. Troligtvis pga dålig köksfläkt alt. ej nyttjat köksfläkt vid matlagning.

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Tillförlitlig fuktindikering kunde inte genomföras eftersom huset varit obott under en längre tid.

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2

Med vänliga hälsningar
Anticimex



Besiktningsteknikers underskrift

Mia Heikkilä
Namnförtydligande

Piteå
Kontor

2020-08-03
Datum

65630893

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – 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

Anlöppta/Anlöpning	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
Bjälklag	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
Blindbotten	Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.
Boardskivor	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
Flytande golv	Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvschivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.
Fuktkvot (FK)	Fuktkvoten beskriver fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% Fk finns det risk för mikrobiell tillväxt.
Kryppgrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast krypbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).
Läkt (strö- och bärkläkt)	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
Lättbetong	Ett byggnadsmaterial i form av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringsegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.
Mikrobiell lukt	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
Mikroorganismer	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
Okulär besiktning	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.
Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. 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.

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2

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

Besiktningens omfattning och undantag

Syfte

Besiktningen och protokollet är en del av beslutsunderlaget vid en fastighetsaffär. Syftet med besiktningen är att ge köpare och/ eller säljare en bild av byggnadens skick inför en överlåtelse. Besiktningsprotokollet kan också användas för att köpare och/ eller säljare ska kunna teckna ansvarsförsäkringar. Besiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt utan är en del av undersökningsplikten.

Vem har rätt till besiktningsprotokollet

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

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

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

Vad besiktningsteknikern gör

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

Upplysningar

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

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar.

Besiktning

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

Fuktindikering

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

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2

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 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 provhålltagning 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.

65630893

Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus – nivå 2

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.

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 kundanalys 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.