

BESIKTNINGS PROTOKOLL

Försäkringsbesiktning för Anticimex Säljarförsäkrat



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning:

PUOL TSA 1:12

Fastighetens adress:

PUOL TSA 1110
981 99 KIRUNA

Personuppgifter

Fastighetsägare:

Viola Elisabeth Oda Goertz

Uppdragsgivare:

Viola Elisabeth Oda Goertz

Uppdragsgivarens adress:

Puoltsa 1110
981 99 KIRUNA

Besiktninguppgifter

Datum:

2019-07-15

Väderlek:

Mulet

Temperatur:

9 °C

Besiktningstekniker/ort:

Mia Heikkilä / Piteå

Protokoll Nr:

JN-4219-25245327

Närvarande:

Husägare Viola Elisabeth Oda Goertz
Samir Mujagic, med del av tid.

Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala

Bostadsbyggnad



Den här huset är byggt från början som en stuga 1961 och är i förväntat skick. Nuvarande husägare har bott i huset sedan december 2017 och renoverat löpande under sin tid i huset. Flera nya fönster och dörrar är monterade. Nyare elinstallationer och luftvärmepump monterades in. Man har tilläggsisolerat nästan alla innerväggar och kallvinden. Ett badrum är byggt in till huset.

Utvändigt bör man hålla uppsikt på yttertaket, då det är äldre och mindre otätheter förekommer. Inga tecken på läckage förekommer i dagsläget.

Befintlig plint-/torpargrund har inte kunnat besiktigas fullt ut då den ej är fullt besiktningssbar pga. låg höjd. Eftersom tecken på skador och brister finns i grunden, vilket är vanligt förekommande i äldre grunder, rekommenderas att en fördjupad undersökning/utredning utförs för att bedöma orsak, omfattning och för att kunna få rätta åtgärdsförslagen. Jag rekommenderar kontakt med en utredningstekniker.

Man har byggt in ett badrum i huset 2018. Man bör hålla uppsikt kring rörgenomföringar som finns kring Wc stolen för att minska risk för skador om vatten hamnar kring rören. En mindre skarv förekommer i duschzonen, men är tätad.

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. Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen, rekommenderar jag att en besiktningssgenomgång görs. Om man vill ha en genomgång av hela protokollet, ring kundtjänst på 0911-278920 och boka in en tid. Vid enstaka allmänna frågor så kan man kontakta mig på 0705902008 mellan kl 12:00-14.00. //Mia

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

Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad



Byggnadsår/ ombyggnadsår:

1961 /

Hustyp/antal våningar:

1-plans fritidshus

Taktyp, takbeläggning:

Plåt på sadeltak

Konstruktion: Plåt-bärläkt-takstolar.

Grundkonstruktion:

Plintgrund/torpgrund

Konstruktion trossbotten: Plåtbalkar-masoniteskivor-trossbotten av plywood-bärläkt-mineralullsisolering-golv.

Markyta: Shingel

Stomme, material:

Trä

Ventilation:

Självdagsventilation

Värmesystem:

Direktverkande el, luft/luftvärmepump och braskamin

Fönster:

3-glas isolerrutor

Fasad:

Träpanel

Terrängförhållanden:

Naturtomt

Övrigt:

(Övriga byggnader ingår inte i dagens uppdrag)

Garage/Carport:

Garage finns inte.

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Lämnade muntliga upplysningar av husägare. De har bott i huset sedan december 2017. Alla renoveringar är utförda själv om inget annat nämns.

2018 Monterades luft/luftvärmepumpen och nya radiatorer till huset. Utfört av Isaksson El.
2018 Nya elinstallationer/el dragningar gjordes i huset i samband med tilläggsisoleringen av innerväggar. Utfört av Isaksson El.

2018 Öppnat upp alla innerväggar, förutom mindre del av köket och sovrum 2 och tilläggsisolerat väggarna och monterat ny fuktspärr, väggskivor/panel.

2018 Tilläggsisolerat kallvinden. Ny isolering är monterad på äldre isolering i vinden. Monterat två ventiler i gavlarna.

2018 Ytterdörr, altandörr och större fönster i allrum är utbytta. Även nytt fönster i badrummet. Utfört av Julle Bygg.

2018 Badrum byggdes in till huset. Nya avlopp- och vattenledningar är dragna in till huset. Även i köket. Ny stenkista finns. Värmekablar finns kring ledningar för att minska risk för frysningar. Hela renoveringen utfördes via J:son i Kiruna. Mattläggare var JK kök och golv. Inga kvalitetsdokument finns vid dagens kontroll.

2019 Målat fasadpanelen som är mot altansidan.

Information om renoveringar utför av f.d. husägare, som man fick när man köpte huset.

2010 Installerat in braskamin i huset.

2010 Målat fasaden.

2010 Renoverat golv pga. vattenskada.

-Pumphuset är relativt nybyggt.

Övriga muntliga upplysningar

-Braskamin är inte kontrollerad under deras tid.

-Vid sträng kyla (-30 och kallare) stannar luft/luftvärmepumpen. Då kan man behöva en extra värmekälla i allrummet i huset om man inte eldar i kaminen kontinuerligt.

-Ojämnt tryck förekommer i vattenkranen. Man bör kontrollera om man kan byta till större pump.

-Har skottat taken de år det har kommit mycket snö.

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

Utvändigt

Markförhållanden



Naturmark finns kring huset.

-Ojämn mark förekommer kring huset.

Torpargrund Pintgrund



Vid kontroll av plint-/ torpargrund uppmättes fuktvärden över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt i luften och mikrobiell påväxt finns på trossbottensskivor. Vissa delar av grunden är ej fullt besiktningsbar pga låg höjd. Främst mot framsidan av huset.

-Grunden är delvis plintgrund och delvis torpar-/krypgrund.

-En stålbalk har formförändringar och brister finns i byggkonstruktion/uppbyggnation av bärande delar i grunden då några stålbalkar är för korta och man har stöttat upp vissa delar med organiskt material. Rost förekommer.

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%.

Relativa fuktigheten i grunden uppmättes till 80% vid 10 grader.

Provhål 1 uppmättes relativa fuktigheten till 62% vid 14 grader.

Mät punkt 1 i trossbotten uppmättes till 72% vid 11 grader.

Fuktkvoten uppmättes stickprovsvis mot trossbotten och bärläkt till 13-15%

Eftersom tecken på skador och brister finns i grunden rekommenderas att en fördjupad undersökning/utredning utförs för att bedöma orsak, omfattning och för att kunna få rätta åtgärdsförslagen. Jag rekommenderar kontakt med en utredningstekniker.





Fasad



Kondensvatten från luftvärmepumpens utedel leds inte bort från husgrunden.

Bristen medför ökad risk för att vatten tränger in i anslutande konstruktioner med fuktrelaterade skador som möjlig följd. Observera att ingen besiktning av byggnadens värmesystem eller värmepumpen ingått i uppdraget.



Enstaka mindre rötskador finns i fasadpanelen.

Dessa bedöms ej ha lett till några bakomliggande skador.

Fönster



-Överbleck och underbleck finns inte kring alla fönster.

-Isolering syns kring vissa fönster bakom foderbrädor. Framst på fönster som är installerade vid altanen.

När det inte finns några fönsterbleck så ökar risken att vatten rinner in och orsakar fuktskador.



Dörrar



Inget att notera.

Hängrännor/Stuprör



Hängrännor och stuprör saknas på huset.

Då hängrännor och stuprör inte finns utsätts fasad och grund för ökad fuktbelastning, detta kan leda till fuktskador i bakomliggande konstruktioner.



Nockvind

Vinden är endast kontrollerad från stegen kring takluckan då godkänd landgång saknas och det är svårt att beträda vinden på ett säkert sätt.



Underlagstak/kondensskydd finns ej.

Risk för mikrobiella skador finns i kringliggande konstruktioner eftersom kondensskydd inte finns. Kondensvatten kan droppa ned och absorberas i isoleringens översta skikt och torkar oftast utan att det leder till någon skada. Då ett kondensskydd även leder bort vatten från smärre läckage, vid spikhål, skarvar o.d., ställs större krav på yttertaket täthet när kondensskydd inte finns.



Mindre fuktfläckar förekommer på takstolar.

Dessa bedöms ej ha lett till några bakomliggande skador.





Vid kontroll av konstruktionen på vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och normal lukt upplevdes.

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 %. Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 10 %.

Tak

Yttertaket är besiktat från stege vid takfot på båda sidor, då godkänd stege saknas på hustaket och glidskydd inte finns till stegen.



Yttertaket är äldre.

-Plåttaket har otätheter då några takspikar sticker upp.

-Tätband saknas under nockplåten då dagsljus syns på flera ställen i kallvinden.

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.



Takfot sviktar lätt på båda sidor.

Droplåt saknas.



Invändigt

Hela huset / Allmänt



Golven lutar i flera rum i huset.

Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Förråd /skrubbb vid hallen



Elkablar från elcentral är synliga ovanför elcentralen.

Kontakta behörig elektriker för åtgärd rekommenderas.

Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 2



Inget att notera.

Entréplan / Allrum



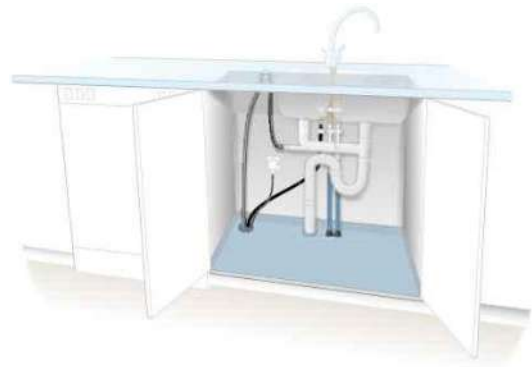
Inget att notera.

Entréplan / Kök



Fuktskydd i diskbänksskåpet och under kyl/frys saknas.

När det inte finns ett fuktskydd så finns det risk att vatten, på grund av smygläckage från rörledningar, inte upptäcks. Det kan då tränga in i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador.



Fuktindikering utan anmärkning.

Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.

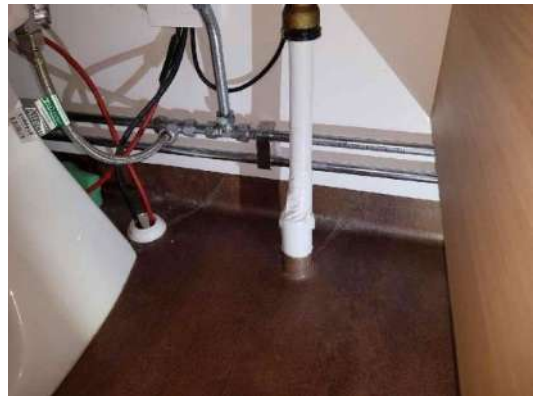
Entréplan / Badrum /tvättrum



Mindre skarv finns i nedre hörnet i duschzon. Tätad med silikon.



Rör genomföring finns i golvet.
Rör genomföringar i golvet medför en ökad risk för att vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner och orsakar fuktskador.



Fuktindikering utan anmärkning.
Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.

Med vänlig hälsning
Anticimex Piteå

Mia Heikkilä

Skapad den: 2019-07-19

Besiktningens omfattning och undantag

Syfte

Försäkringsbesiktningen har till syfte att avgöra om och till vilken omfattning en försäkring mot dolda fel kan tecknas i Anticimex Försäkringar AB. Besiktningen och protokollet är också en viktig del av beslutsunderlaget vid en fastighetsaffär och ger både säljaren och köparen en bild av byggnadens skick inför överlåtelsen. Besiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt utan är en del av undersökningsplikten.

Vem har rätt till besiktningens protokoll

Besiktningens protokoll upprättas av Anticimex Försäkringar AB.

Rätt till besiktningens protokoll har också uppdragsgivaren. Om säljaren är uppdragsgivare har också köparen samma rätt till protokollet som säljaren, se vidare under Ansvar & Reklamationer.

När säljaren är uppdragsgivare rekommenderar Anticimex köparen att beställa en så kallad besiktningsgenombesiktning innan köpet genomförs. Vid en besiktningsgenombesiktning går besiktningsteknikern igenom besiktningens protokoll 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 flera moment och resultatet av varje moment noteras i besiktningens protokoll.

Besiktningens uppdrag är slutfört när besiktningens protokoll 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 besiktningens protokoll.

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar.

Besiktning

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

Fuktindikering

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

Kontroll av konstruktion

Besiktningen innehåller också en kontroll av konstruktion i syfte att upptäcka fukt- och lukt relaterade skador. Kontroll av konstruktion kan innebära att provhål behöver utföras.

Kontroll av konstruktion görs på följande ställen där delar av stommen kan vara i kontakt med grundläggningen:

I byggnader med platta på mark, källare eller suterrängvåning görs normalt minst två kontroller per markplan. Denna kontroll utförs förutsatt att det finns uppreglade eller flytande golv och vid upp- eller utreglade väggar i anslutning till grundkonstruktionen.

Har byggnaden platta på mark utan uppreglade eller flytande golv görs normalt minst två kontroller av väggkonstruktionen och eventuella väggsyllar.

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 kan det finnas högre fuktvärden på andra ställen än där fuktmätningen utförs.

Gradering av upptäckta brister, risker och skador

I besiktningssprotokollet 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 eller annan liknande utanpåliggande 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.

Betalning för försäkringsbesiktning

Försäkringsbesiktningen innefattas av den premie som faktureras uppdragsgivaren i samband med tecknande av försäkring. Om uppdragsgivaren väljer att inte teckna försäkring efter utörd besiktning men fullföljer försäljningen har Anticimex rätt att fakturera uppdragsgivaren för besiktningen efter gällande prislista.

Ansvar

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 besiktningssprotokollet, så måste Anticimex godkänna detta skriftligen. I annat fall tar Anticimex inget ansvar för protokollets innehåll. Om uppdragsgivaren eller annan som har rätt till besiktningssprotokollet menar att annan information framkommit muntligen än vad som framgår av besiktningssprotokollet 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.

Om Dolda Fel-försäkring inte tecknas tar Anticimex inget ansvar för innehållet i besiktningssprotokollet gentemot någon annan än den säljare som är uppdragsgivare och under förutsättning att besiktningssuppdraget har betalats. I detta fall gäller villkor för besiktningen som levereras och faktureras separat.

Reklamationer

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 reklationsfristen så får inte eventuella fel göras gällande. Anticimex ansvar är under alla förhållanden begränsat till 1 000 000 kronor för detta besiktningssuppdrag. 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, besiktningssprotokoll mm.

Vi behandlar personuppgifter hänförliga till bland annat 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 kundanalyser samt statistik.

Uppgifterna är avsedda att i första hand användas av bolag inom Anticimex-gruppen, men personuppgifter kan komma att lämnas ut till andra företag, föreningar och organisationer som Anticimex-gruppen samarbetar med, exempelvis ett 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 besiktningssprotokoll, 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 besiktningssprotokoll som underlag vid så kallad besiktningssgenomgång med köpare av en fastighet. Vi använder besiktningssprotokoll 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.

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 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 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 utförda drabbas ofta av skador.

Anticimex beskrivning av ord i besiktningssprotokollet

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. Fibreerna 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 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 15-17% FK finns det risk för mikrobiell tillväxt.

Kryppgrund Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast kryppbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).

Läkt (strö- och bärläkt) Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.

Lättbetong Ett byggnadsmaterial i 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.

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. Inngolvet 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 70-75% RF finns det risk för mikrobiell tillväxt.

Radon Osynlig, luktfri radioaktiv gas som bildas då grundämnet radium sönderfaller. Radon kan förekomma i byggnadsmaterial blå lättbetong (blåbetong) eller i marken. Enda sättet att upptäcka radon är att göra en mätning. Blåfärgad lättbetong har använts som byggnadsmaterial från slutet av 1920-talet till slutet av 1970-talet. Radon kan även förekomma i vatten.

Råspont Hyvlade och spontade brädor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.

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

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

Torpargrund Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur.

Utrymmet innanför sockeln/grundmuren är oftast inte kryppbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)

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.