

BESIKTNINGS PROTOKOLL

Försäkringsbesiktning för Anticimex Säljarförsäkrat



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning:

Trönninge 5:59

Fastighetens adress:

Mossvägen 9
432 92 Varberg

Personuppgifter

Fastighetsägare:

Ingrid Anna Lindblom

Uppdragsgivare:

Ingrid Anna Lindblom

Uppdragsgivarens adress:

Mossvägen 9
432 92 Varberg

Besiktninguppgifter

Datum:

2016-08-08

Väderlek:

Halvklart

Temperatur:

19 °C

Besiktningstekniker/ort:

Jörgen Brädde / Halmstad

Protokoll Nr:

VFF-6316-19174787

Närvarande:

Ingrid Lindblom, fastighetsägare
Alf Johansson, Anticimex
Jörgen Brädde, Anticimex

Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala

Bostadsbyggnad



Byggnaden uppfördes 1972.

Det finns tecken på att fukt tar sig igenom källaryttväggarna. Detta yttrar sig i form av puts- och färgsläpp. Om dessa inte ökar i omfattning eller yttrar sig i form av att fritt vatten tränger in, behöver detta inte vara något större problem. Används källaren till det den är tänkt för (inte till boutrymme) och så länge man där inte förvarar fuktkänsliga saker i direkt kontakt med golv/väggar kan det fungera ändå. Vill man ha en torrare miljö får man sannolikt förbättra källarens utvändiga fuktskydd. Mer om detta står att läsa i protokollet och i bifogat faktablad.

Det finns i källarplan några för källarmiljö olämpliga konstruktioner (i bastun och gillestugan). I konstruktionerna uppmättes något förhöjda fuktvärden och en mikrobiell lukt kändes. Min rekommendation är att det undersöks ytterligare.

Fasad och fönster är huvudsakligen i bra skick.

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

Jörgen Brädde, Anticimex Halmstad
035 - 299 57 25

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 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 eller förslag på åtgärder.

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

Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad



Byggnadsår/ ombyggnadsår:

1972 /

Hustyp/antal våningar:

1 -plans hus med källare.

Taktyp, takbeläggning:

Sadeltak belagt med korrugerade eternitplattor.

Grundkonstruktion:

Källare.

Stomme, material:

Trä.

Ventilation:

Självdagsventilation.

Värmesystem:

Vattenburen värme via en bergvärmepump. Det finns en spisinsats i källarplan.

Fönster:

3-glas isolerrutor, 2-glas kopplade fönster i källarplan.

Fasad:

Stående träpanel på långsidor och gavelspetsar samt tegel.

Terrängförhållanden:

Trädgårdstomt.

Övrigt:

Garage/Carport:

Garage i huset.

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastigheten togs över 2010.

Fastigheten uppfördes av nuvarande fastighetsägare och dennes make 1972.

1979 byttes fönstren på entréplan mot 3-glas isolerglasfönster.

Omkring 2000 renoverades våtutrymmet på entréplan. Väggar och golv bekläddes med kakel och klinker. Arbetet utfördes av fastighetsägarens make. 2008 installerades ett badkar i utrymmet och porlinet (handfat och toalettstol) byttes då ut.

2005 borrades det för bergvärme. Pumpen installerades 2006. Den ursprungliga oljepannan och tillhörande oljetank demonterades och togs bort.

19989/1990 inträffade en vattenskada i källarplan. Ett vattenrör (värmeledning) började läcka. Försäkringsbolaget kontaktades och avfuktning påbörjades. I samband med avfuktningens arbetet noterades fukt tränga in utifrån. Med anledning av detta installerades en grundvattenreglerande pump i källarplan. Pumpen går inte ofta men vid verkliga skyfall har den några gånger startat. Pumpen har bytts en gång (2012). I samband med återställandet av vattenskanan installerades vattenburen golvvärme i gillestuga och i källarplans våtutrymme. Golven i några utrymmen belades med klinker och gillestugans golv belades med parkettgolv.

Det har installerats elektrisk golvvärme och klinkerplattor i källarens hobbyrum. När detta skedde är något oklart men sannolikt under 1990-talet.

Under vintern 2011 upptäcktes fukt på vinden. Några ventiler inne i bostaden hade då stängts och kondens bildades på vindsbjälklaget. Kondensvattnet droppade ut och ner från en spotlight i köket. Ventilationen i byggnaden sågs i och med detta över. Det har också funnits några mindre läckage i anslutning till en takgenomföring av en ventilationskanal som åtgärdats.

Elarbeten har utförts där eluttag har bytts till jordade uttag. Jordfelsbrytare finns installerade (en på varje våningsplan) och täcker hela fastigheten.

Sotning och brandskyddskontroll sker regelbundet och eldstaden är godkänd att elda i (senaste gången 2015).

Det har inte gjorts något med källarens utvändiga fuktskydd (dräneringsledning etc.) sedan tiden då byggnaden uppfördes.

Ovanstående upplysningar lämnades av fastighetsägaren.

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.



Sockel



Enstaka sprickor förekommer på sockeln.



Fasad



Inget att notera.

Fönster och dörrar



Otättheter förekommer mellan isolerglaskasett och metallist på ett av fönstren mot söder.

Otättheterna medför risk för att fukt tränger in med fuktskador i fönsterkonstruktionen som följd.



Hängrännor/Stuprör



Det finns ingen lövsil på stupröret mot sydväst.

Tak



Färgsläpp förekommer från plåtdetaljer.

Otättheter noterades där skorstensplåten ansluter till skorstenen (skorsten mot väster).



Yttertaket är äldre.

Moss-/lavpåväxt noterades.

Utdrivna spikar förekommer.

Enstaka naggade/spruckna eternitskivor noterades.

Lagningar noterades i anslutning till plåthuvorna mot norr.



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

Vind



Underlagstaket består av eternitskivor.

Vid kontroll av konstruktionen på vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt, dock noterades mikrobiell påväxt.

Några spruckna eternitskivor noterades.

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 - 11 %. 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.



Invändigt

Garage / Garage



Golvbrunnen är rostangripen.



Källarplan / Allmänt



Färgsläpp noterades från de målade golven.



Puts och färg släpper från underlaget på väggar (främst i torkrummet).

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



Källarplan / Allmänt - Kontroll av konstruktion

Det finns risk för mikrobiell tillväxt om den relativa fuktigheten (RF) i luften är över 75%, vilket i gran- och furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på ca 17%.

I källarplan finns det påreglade isolerade källarytterväggar (i gillestuga och bastu) samt ett uppreglat isolerat golv (bastu).

Golvlisten togs bort på ett ställe i gillestugan (mot sydväst) och det finns en glipa mellan väggmaterialet och golvet. Panelen är monterad på vågrätt monterade läkt som i sin tur är monterade på luftspaltsbildande klossar. Väggarna är isolerade med ca 45 mm mineralullsisolering.

Hål borrades igenom panelen och fuktkvoten uppmättes i en läkt till 15 - 16 % och längre in i en av klossarna till 19 %.

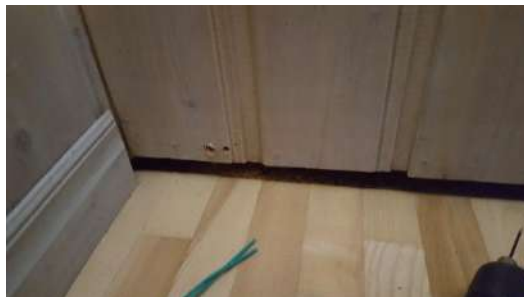
En svag mikrobiell lukt kunde kännas vid golv-/väggvinkeln i området.

I bastun finns det ett uppreglat golv.

En trälist demonterades i anslutning till tröskeln och fuktkvoten uppmättes i en underliggande träregel till 20 - 22 %.

En tydlig mikrobiell lukt kändes från konstruktionen.

För att utreda orsak till och omfattning av de förhöjda fuktvärdena och den mikrobiella lukten rekommenderas att en fördjupad undersökning utförs.



Källarplan / Entréhall / verkstad

Inget att notera.



Källarplan / Matkällare

Inget att notera.



Källarplan / Klädkammare

Inget att notera.



Källarplan / Torkrum



Inget att notera.

Källarplan / Tvättstuga / pannrum



Inget att notera.

Källarplan / Dusch/Wc



Enstaka spruckna kakelplattor noterades.

Plastmatta noterades under golvet
klinkerplattor och det finns ingen klämring i
golvbrunnen.



Källarplan / Gillestuga



Inget övrigt att notera.

Källarplan / Hobbyrum



Klinkersockeln har lokalt släppt.



Puts och färg släpper från underlaget på
väggar.



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



Källarplan / Bastu



Inget övrigt att notera.

Entréplan / Allmänt



Isolerglasen är äldre än 20 år.

Isolerglasfönster har enligt vår bedömning, när det gäller tätningen mellan fönsterrutorna, en genomsnittlig teknisk livslängd på 20 år. Befintliga fönster är äldre vilket betyder att tätningen mellan fönsterrutorna är sämre vilket kan leda till att rutorna missfärgas.

Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Hall



Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum



Anlöpt isolerglas noterades.

Entréplan / Matplats



Inget att notera.

Entréplan / Kök



Anlöpt isolerglas noterades.



Fuktskydd i diskbänksskåp eller under kyl/frys finns inte.

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.



Entréplan / Badrum/Wc



Keramikbeklädningen är förmodligen monterad på den ursprungliga plastmattan.

Sprickor förekommer på golvet.

Vid kontroll noterades den underliggande plastmattan sitta löst i anslutning till golvbrunnen (som är placerad för nära väggen).

Fönstret är olämpligt placerat.

Det rekommenderas att kontakt tas med fackman för bedömning och kontroll/utförande av lämpliga åtgärder.



Fuktindikering utan anmärkning.

Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.

Entréplan / Sovrum mot sydväst



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum mot nordväst



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum mot söder



Inget att notera.

Med vänlig hälsning
Anticimex Halmstad

Jörgen Brädde

Skapad den: 2016-08-08

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 fasighetsaffär och ger både säljaren och köparen en bild av byggnadens skick inför överlåtelsen. Besiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt utan är en del av undersökningsplikten.

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

Vem har rätt till besiktningssprotokollet

Besiktningssprotokollet upprättas av Anticimex Försäkringar AB.

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

Vad besiktningsssteknikern gör

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

Upplysningar

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

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar.

Besiktning

Om inte annat särskilt anges i uppdragsbekräftelsen så besiktigas fastighetens huvudbyggnad och i förekommande fall även garage/ carport. Besiktningsssteknikern besiktigar tillgängliga utrymmen som kan nås genom anvisade dörrar, inspektionsluckor och liknande. Utvändiga ytor som fasader och tak besiktigas också men då måste teknikern kunna komma i direkt kontakt med ytan på ett säkert och enkelt sätt. Besiktningen är huvudsakligen en okulär besiktning. 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.

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 utfördes.

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, 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.

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 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.

Om Dolda Fel-försäkring inte tecknas tar Anticimex inget ansvar för innehållet i besiktningsprotokollet gentemot någon annan än den säljare som är uppdragsgivare och under förutsättning att besiktningsuppdraget 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 två år från besiktningstillfället. Försummas den här reklamationsfristen så får inte eventuella fel göras gällande. Anticimex ansvar är under alla förhållanden begränsat till 15 prisbasbelopp per skadetillfälle. Anticimex friskriver sig för samtliga skador och krav understigande 20 % av prisbasbeloppet. 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 köpargenomgång 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.

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 utfört drabbas ofta av skador.

Anticimex beskrivning av ord i besiktningensprotokollet

Anlöpta/Anlöpning Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.

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

Blindbotten Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.

Boardskivor Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.

Flytande golv Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av 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 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 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 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. 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 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.