

# Besiktningssprotokoll

Försäkringsbesiktning för Anticimex Säljarsförsäkrat



## Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Bäckfors 1:1	
Fastighetsadress: Lillpitevägen 929	
Postnummer: 946 92	Ort: Lillpite

## Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2024-10-21	Protokollnummer: 68582201
Temperatur: 8 °C	Väderlek: Regn
Tekniker: Fredrik Ersson	
E-post: fredrik.ersson@Anticimex.se	
Kontor: Piteå	
Närvarande: Husägare Fredrik, Anticimex.	

## Försäkringsbesiktning



### Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

1,5plans hus som är byggt 1980 som anses vara i ett normalt skick för sin ålder med ett visst renoveringsbehov.

Huset är grundlagt med en platta på mark utan underliggande isolering med en flytande golvkonstruktion ovanpå. Detta anses vara en riskkonstruktion då betongplattan ej är fuksäkrad. Vid dagens besiktning uppmättes inga förhöjda fuktvärden och en normal lukt upplevdes från golvkonstruktionen.

Läckage från taket ovanför ekonomidelen/garaget noterades på ett par ställen i ekonomidelen, vid den tidigare takrenoveringen lade man en ny plåt ovanpå det äldre papptaket. Denna plåt är ej korrekt monterad då den är för låglutande och skruvar saknas på längdskarvarna. Rekommenderar kontakta med fackman för vidare kontroll av skadorna och följdskador kring läckagen och för att få åtgärdsförslag.

Brister fanns även med husets tak, då taket är äldre medför det gradvis ett ökat underhållsbehov och högre läckagerisk vilket innebär högre krav på regelbunden inspektion av både taktäckningen och det underliggande vindsutrymmet. Man bör därför kontakta fackman för att åtgärda bristerna som noterades vid dagens besiktning av taket och göra vindsutrymmena tillgängliga.

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 0911-278920 för att boka genomgång av protokollet. /Fredrik

# Försäkringsbesiktning

## 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.

## Försäkringsbesiktning



### Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1980	Fönster: 3- glas isolerfönster original från byggår. 2020 5 fönster kassetter på baksidan och 2 balkongdörrar byttes.
Ombyggnad/Tillbyggnad: Övervåningen inreddes -83	Ventilation: Mekanisk frånluft (F)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan	Värmesystem: Jordvärme via vattenburna radiatorer. Påkopplad eldningspanna till systemet. Elgolvärme i badrum. Elradiatorer på övre plan.
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, Takkonstruktion ovanför hus: Betongpannor - läkt - masonitskivor som underlagstak - takstolar av trä. Takkonstruktion på ekonomidel ej kontrollerad då vindsutrymme saknas. Låglutande plåttak på det befintliga papptaket.	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark Flytande golvkonstruktion i hus enligt : Betongplatta på mark - plast - cellplast isolering - golvspånskiva - ytskikt.
Stomme, material: Träregelverk	Terrängförhållanden: Naturtomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Vidbyggt garage

#### Övrigt:

Hus och gårdshus har besiktats. Övriga byggnader på gården har ej ingått i besiktningen.

# Försäkringsbesiktning

## Besiktningens utlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Muntliga upplysningar inhämtade av husägare som bott här sedan 1980 när huset byggdes.

2021

Byggt om altanen på baksidan.

2016

Delar av golvet målades i tvättstugan.

Jordvärme drogs in och installerades, nya radiatorer byttes året efter cirka 2017

2015

Nytt kök och vitvarorna byttes cirka 2020/21

Dusch bredvid bastu renoverades, bastun renoverades 2005.

2007

Badrummet på nedre plan renoverades. Utfört av entreprenör.

Pannrum flyttat till garagelänga.

Bytt kassetter i fönsterna på baksidan till glas med motstånd för ljusinsläpp efter trädfällning, istället för markiser eller liknande.

Skador/brister : Avloppet är äldre, infiltrationen är den ursprungliga, 3 kammarbrunn från huset och 3st 1-kammarbrunnar från gårdshuset. Har tänkt bygga ihop dessa till ett och samma men ej hunnits med. Avloppen fungerar i dagsläget tillfredsställande.

### 2. Besiktning, analys av risker samt rekommendationer om fördjupande undersökningar

---

#### Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

---

#### Utvändigt / Sockel



Inget att notera.



## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Fasad



Kondensvatten från luftvärmepumparnas (2 st) utedelar leds inte bort från husgrunden.

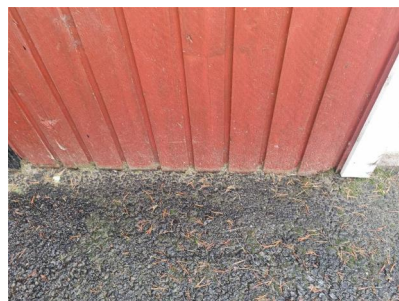
Detta medför ökad risk för att vatten tränger in i anslutande konstruktioner, vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador. Observera att besiktning av byggnadens värmesystem eller värmepumpen inte har ingått i uppdraget.



Fasadpanelen och övriga trädetaljer (underspikning med mera) är i behov av målning/underhåll.

Vissa delar av panelen avslutas för nära mark (främst kring ekonomidel) Flertalet utträngda spikar på liggande panelen på ekonomidel.

För att öka livslängden på fasadbeklädnaden rekommenderas målning och underhåll.



## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Dörrar



Tröskelbleck saknas under dörrar.

Avsaknad av tröskelbleck medför att det finns risk för att vatten kan rinna in och orsaka fuktskador på tröskel och/eller i kringliggande vägg och bjälklag.

Underhållsbehov på dörrar.



### Utvändigt / Fönster



5 fönster på baksidan är nyligen bytta resterande fönster är Isolerglasen äldre.

Befintliga fönster är äldre vilket betyder att tätningen mellan fönsterrutorna kan vara sämre. Detta kan leda till att missfärgning/imma kan uppstå mellan glasrutorna.



Fönster har färgsläpp och torrspäckor. Överbleck finns ej ovanför fönster.

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.



## Försäkringsbesiktning



---

### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Stuprör avslutas nära husliv. Stuprören är frostsprängda och falsen är vänd inåt huset.

Rännavel saknas på hängränna på farstubro.

Hängrännor skräpfyllda och läckage förekommer.

Brister med takavvattningen kan medföra en ökad fuktbelastning på grundmur/sockel med fuktrelaterade skador som följd.





## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Tak ovanför hus



- Yttertaket är äldre.
- Större mängder mossa , rännal ej helt besiktningsbar pga mossan.
- Trasiga betongpannor förekommer vilket innebär otätheter.
- Bucklor/ojämnheter på farstubröns plåttak.
- Plåten kring skorstensstosen har lossnat och ligger ej i korrekt läge. Underliggande träkonstruktion är blottlagd.
- Nockpanna mot gavel utbytt mot plåt.
- Ståndplåt mot ekonomidelens fasad är otät.

Takpannor, plåtdetaljer och underlagstak har enligt vår bedömning en begränsad livslängd. Eftersom husets taktäckning är äldre och med ovanstående brister har det ett minskat motstånd mot vatteninträngning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på träläkt och vidare ner i underliggande konstruktioner.

Taket är besiktat från mark , anliggande stege och från takstegen på gavel mot garaget.



## Försäkringsbesiktning



### Utvändigt / Tak ovanför ekonomidel



-Läckage från taket noterades via utvändiga underspikningen och in i huset i bland annat bastun.

-Låglutande tak har fel taktäckning. Taktäckningen av plåt är inte anpassad till taklutningen.

-Plåten är ej korrekt fast monterad , skruvar saknas längs med längdskarvarna på plåten. Endast skruvad i kanter.

-Sviktande plåt vid skorstenen.

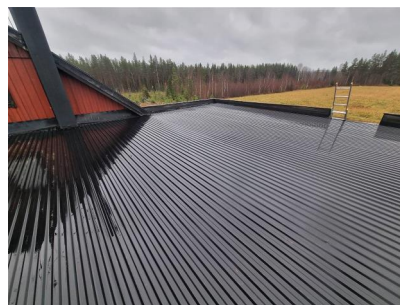
-Ståndplåt mot hus delvis lös , hängrännan är skräpfylld.



Rekommenderar kontakt med fackman/takläggare för vidare undersökning och åtgärder. Kontakt med aktuellt försäkringsbolag bör tas för att avgöra om skadan/följdskadorna är ersättningsbara.

68582201

## Försäkringsbesiktning



### Utvändigt / Vind



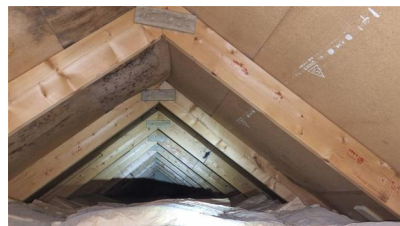
Vindsutrymmet saknar landgångar.

Vindsutrymmet kunde inte besiktas eftersom landgångar saknas.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när landgång monterats.



Via luckan kunde fuktfläckar/missfärgningar noterades på masoniten. Takstolarna inget att notera på från luckan.



68582201

# Försäkringsbesiktning



## Utvändigt / Entrébro



Rötskadade brädor kring hängränna.

Rekommenderar kontakt med snickare för vidare undersökning och åtgärd.



## Utvändigt / Altan



Hänger något i mitten , främst kring framkant.  
Missfärgningar på trätrall.  
Stöttelelare på sidan är rötskadad.



68582201



## Försäkringsbesiktning

---



---

### Utvändigt / Sidovindar



Vindsutrymmena saknar lucka.

Vindsutrymmena har inte kunnat besiktas eftersom inspektionslucka saknas.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när en inspektionslucka installerats.



## Försäkringsbesiktning

### Entréplan / Allmänt



Vid kontroll av golvkonstruktionen uppmättes fuktvärden under kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och normal lukt upplevdes. Vid entré till huset via groventré upplevs en viss brandröks lukt från de äldre pannrummet.

Grundläggningen består av en betongplatta på mark utan underliggande isolering och med ett flytande golvspånskiva på en cellplastisolering.

Provhål upptaget under spis i köket:

Den relativa fuktigheten uppmättes till 56% vid 15 grader.

Fuktkvoten uppmättes till 11% i ytterväggssyll.

Mätpunkt 1 vid tröskel till vardagsrummet:

Den relativa fuktigheten uppmättes till 49% vid 21 grader.

Mätpunkt 2 vid tröskel till sovrum:

Den relativa fuktigheten uppmättes till 57% vid 22 grader.

Gränsvärden för mikrobiell tillväxt.

Det finns risk för mikrobiell tillväxt om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 %. I furuvirke motsvarar det en fuktkvot (FK) på 17 %.

Flytande golvkonstruktion och eventuella väggssyllar riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan om fuktskyddet är bristfälligt utfört alternativt saknas. Fuktvandring kan ske från marken genom betongen till organiskt material genom så kallad kapillärsugning och diffusion, vilket kan leda till skador med lukt av mikrobiell karaktär. Om väggssyllarna är tryckimpregnerade kan även en kemisk lukt förekomma.



Jordfelsbrytare finns ej.

Det finns inget krav att hus byggda före år 2000 ska ha jordfelsbrytare. Jordfelsbrytaren minskar dock risken för personskador och brand orsakade av elanläggningen.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.



Gruppförteckning över elcentralen saknas.

"Gruppförteckning" är en lista som ska vara placerad vid elcentralen. Den visar vilka säkringar som är anslutna till vilka armaturer, vägguttag och apparater. Den är också till för att underlätta vid felsökning och elarbeten.

Kontakta en elektriker för att upprätta en gruppförteckning som placeras i närheten av elcentralen.

## Försäkringsbesiktning

### Entréplan / Groventré



Radiator borttagen , rör är kvar.

### Entréplan / Garage invändigt



Varmvattenberedaren är olämpligt placerad.  
Spillrör är ej anslutet till golvbrunn.

När varmvattenberedaren finns i ett utrymme utan tätskikt ökar risken för fuktrelaterade skador i omkringliggande konstruktioner vid ett läckage.



Gjutjärnsbrunnarna är rostangripna.

Garaget är belamrat med lösöre vid besiktningen.

### Entréplan / Förråd



Väggen har fuktfläckar.

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

Se även "Utvändigt - Tak ovanför ekonomidel " i protokollet.

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



## Försäkringsbesiktning

### Entréplan / Mindre förråd



Väggen/taket har fuktfläckar.

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

Se även "Utvändigt - Tak ovanför ekonomidel " i protokollet.

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



### Entréplan / Dusch/bastu



Golvbrunnen är inte utbytt i samband med renovering.

Förhöjningsringar finns i golvbrunnen , golvbrunnen invändigt är dock täckt med fog/tätningssmassa. Vilket medför att anslutningen av tätskiktet och tätheten mellan golvbrunn och förhöjningsringar ej har gått att kontrollera.

Rör genomföringar i golvet förekommer , dessa är även placerade för nära varandra och väggen.

Tröskel mot garaget finns ej.

Bom-ljud i klinkerplattor finns.

Felet som uppstått är att vidhäftningen mellan klinker och underlag har upphört. Sk "bom/ bomljud".

Golvlutningen mot golvbrunnen är bristfällig , bakfall förekommer.

Fuktpåverkan på foder mot bastu och missfärgningar på fogarna förekommer.

När golvbrunnen inte är utbytt i samband med renoveringen och rörgenomföringar finns i golvet är det inte fackmässigt\* utfört. Risk finns att det nya tätskiktet inte har kunnat anslutas till golvbrunnen/runt rören på ett riktigt sätt, vilket kan leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner. \*Fackmässigt utförande innebär att arbetet ska utföras enligt Boverkets byggregler, gällande branschregler samt monteringsanvisningar för samtliga material. Om dessa regler och anvisningar inte följs och en skada inträffar riskerar man att få en nedsatt eller utebliven skadeersättning från sitt försäkringsbolag.

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



# Försäkringsbesiktning

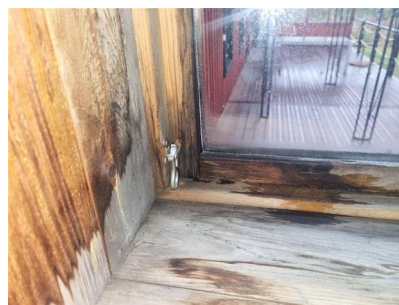
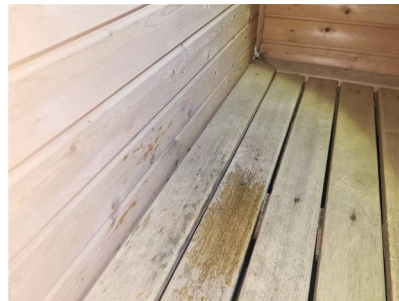
## Entréplan / Bastu



Taket/väggen har fuktfläckar , indroppande vatten noterades via taket och fönsterkarmen. Stående vatten på golvet under britsar.  
Förhöjda fuktvärden uppmättes i taket och vägg kring fönster.

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

Se även "Utvändigt - Tak ovanför ekonomidelt " i protokollet.



68582201

## Försäkringsbesiktning



Förhöjningsring finns i golvbrunnen.

Förhöjningsringen i golvbrunnen är en riskkonstruktion eftersom det ofta förekommer otätheter mellan förhöjningsringen och brunnen. Detta kan i sin tur leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner.



---

### Entréplan / Tidigare pannrum



Gjutjärnsbrunnen är rostangripen.  
Golvbrunn i pannrum är i dåligt skick.

Skador på väggarna förekommer.

---

### Entréplan / Passage



Golvmattan har delvis släppt , inga förhöjda fuktindikationer uppmättes kring mattsläppen.





## Försäkringsbesiktning

### Entréplan / Tvättstuga



-Tätskiktet i utrymmet är äldre.

-Tätskikt på golv med uppvik på vägg/tröskel saknas delvis i utrymmet. Främst under garderober.

-Golvmattans fogar har gått isär och är otäta.

-Klämringen i den äldre golvbrunnen ligger ej helt nere i sitt säte.

-Rör genomföringar i golvet förekommer.

Ovanstående brister ökar risken för fuktrelaterade skador i omkring/underliggande konstruktioner.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

## Försäkringsbesiktning

### Entréplan / Badrum/Wc



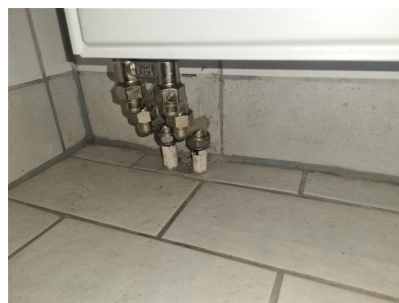
Klämring/synligt tätskikt finns inte i golvbrunn.

Avsaknad av klämring/tätskikt i golvbrunn 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).

Rör genomföring finns i golv.

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

Plan golvlutning utanför duschzon.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

### Entréplan / Hall



Inget att notera.

### Entréplan / Kök




Jordade och ojordade eluttag finns i samma rum.

När man blandar jordade och ojordade eluttag i samma rum finns det en ökad risk för personskador.


Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.

## Försäkringsbesiktning

-  Komplet tättat fuktskydd saknas i diskbänkskåp. Otätt kring rörgenomförningar


För att upptäcka eventuella läckage, komplettera/täta fuktskyddet.



-  Upphångningsbygel saknas på avloppslang från diskmaskinen.


För att hindra brott på avloppsslang rekommenderas komplettering av upphångningsbygel.



-  Fuktdikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.


---

### Entréplan / Vardagsrum

-  Inget att notera.


---

### Entréplan / Sovrum 1

-  Inget att notera.

---

### Entréplan / Sovrum 2

-  Inget att notera.

## Försäkringsbesiktning

### Övre plan / Allmänt



Tilluftssventiler saknas.

Eftersom friskluftsventiler inte finns, försämras möjligheten för ventilationssystemet att fungera.

Vi rekommenderar att du kontaktar en ventilationsentreprenör för undersöka och säkerställa ventilationssystemets funktion.

### Övre plan / Allrum



Inget att notera.

### Övre plan / Badrum/Wc



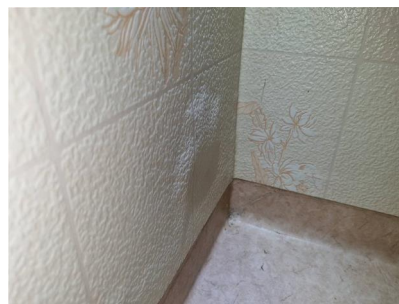
-Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.

-Väggmattan har släppt från väggskiva på ett flertalet ställen.

-Klämringen är lös och tätskiktet är felmonterat då detta kommer ut under klämringen. Förhöjningsring finns i golvbrunnen.

-Sarg på golv kring duschhörna , vilket innebär att vatten utanför denna ej kan nå golvbrunnen.

Eftersom funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet ska vara vattentätt, är nedsatt på grund av ovanstående punkter finns en ökad risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd.



68582201

## Försäkringsbesiktning

---



- Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

---

### Övre plan / Sovrum 3

- Inget att notera.

---

### Övre plan / Sovrum 4

- Inget att notera.

---

### Övre plan / Förråd

- Belamrat men inget att notera på synliga delar.



## Försäkringsbesiktning



### Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: Okänt cirka 40 tal.	Fönster: 2- och 3-glasfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan med en mindre källare.	Värmesystem: Direktverkande el , kulvert från hus(panncentralen) Vattenburen golvvärme i hall , kök och vardagsrum.
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, plåt Takkonstruktion ej kontrollerad då tillträde till vindsutrymme saknades.	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark/torpargrund delvis källare
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Garage i länga, ingår inte i uppdraget

Övrigt:

# Försäkringsbesiktning

## Besiktningens utlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

2007

Tilläggsisolerat väggarna.

Nya fönster i kök.

Ny el på entréplan.

Nytt kök.

Gjutit över golven i kök/hallarna och vardagsrummet och lagt in golvvärme.

1995 Byttes yttertaket på huset.

Utbyggnaden med en isolerad betongplatta byggdes 1980. Klinker direkt på betongplatta i hall, våtrumsmatta direkt på betongplatta i badrum. Uppreglat golv i sovrum.

### 2. Besiktning, analys av risker samt rekommendationer om fördjupande undersökningar

#### Utvändigt / Markförhållanden



Grenar/träd finns i anslutning till byggnaden.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.



#### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Stuprör avslutas nära husliv.

Hängränna/stuprör saknas på entrébro.

Hängränna lutar fel på utbyggnaden.

Ovanstående brister kan medföra en ökad fuktbelastning på grundmur/sockel med fuktrelaterade skador som följd.



68582201

## Försäkringsbesiktning



### Utvändigt / Fasad



Fasadpanelen är i behov av målning/underhåll.  
Knutbräda ovanför utbyggnaden saknas.

För att öka livslängden på fasadbeklädnaden rekommenderas målning och underhåll.



## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Fönster



Fönster har färgsläpp och torrsprickor.

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.

Överbleck saknas ovan fönster.

Avsaknad av bleck ovanför fönster medför en ökad risk för att vatten kan rinna in och orsaka fuktrelaterade skador i omkringliggande konstruktioner.

Isolerglas är äldre.

Befintliga fönster är äldre vilket betyder att tätningen mellan fönsterrutorna kan vara sämre. Detta kan leda till att missfärgning/imma kan uppstå mellan glasrutorna.



### Utvändigt / Dörrar



Spricka i glaset på ytterdörren.





## Försäkringsbesiktning

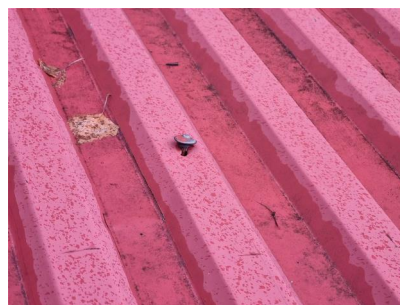
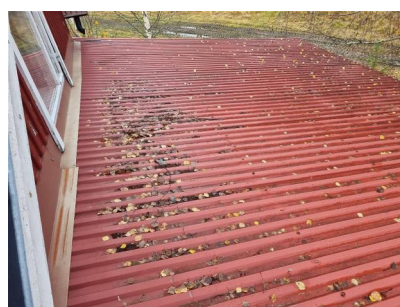
### Utvändigt / Tak ovanför utbyggnaden



- Yttertaket är äldre , bucklor och rostangrepp förekommer.
  - Låglutande tak har fel taktäckning.
  - Uppträngda spikskallar vilket har skapat otätheter kring genomförningarna.
  - Ståndplåt mot befintliga huset är ej korrekt monterad , tätningssband saknas och plåten är lös.
  - Takfotsplåt finns ej.
- Taktäckningen av plåt är inte anpassad till taklutningen. Risk finns för läckage med fuktskador som följd.

Takplåt, plåtdetaljer och underlagstak har enligt vår bedömning en begränsad livslängd. Eftersom husets taktäckning är äldre och har ovanstående brister har det ett minskat motstånd mot vatteninträngning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på träläkt och vidare ner i underliggande konstruktioner.

Taket är besiktat från tak.





## Försäkringsbesiktning

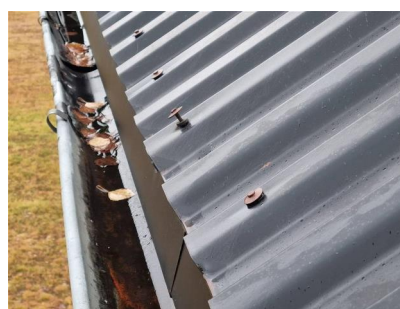
### Utvändigt / Tak



- Yttertaket är äldre , repor/rostangrepp förekommer.
- Uppträngda spikskallar vilket har skapat otätheter kring genomförningarna.

Takplåt, plåtdetaljer och underlagstak har enligt vår bedömning en begränsad livslängd. Eftersom husets taktäckning är äldre har det ett minskat motstånd mot vatteninträning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på träläkt och vidare ner i underliggande konstruktioner.

Taket är besiktat från mark och utbyggnadens tak.



### Utvändigt / Vind



Vindsutrymmena saknar lucka (Gäller både huset och utbyggnaden).

Vindsutrymmena har inte kunnat besiktas eftersom inspektionsluckor saknas.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när en inspektionslucka installerats.

## Försäkringsbesiktning

### Entréplan / Allmänt



Kontroll av uppreglad/övrig golvkonstruktion har inte kunnat utföras då provhål inte tagits upp på kunds/fastighetsägares begäran. En kompletterande besiktning, med provhålstagning, rekommenderas för att möjliggöra okulär inspektion, fuktmätning och luktkontroll i aktuell golvkonstruktion. Stora delar av huset går dock ej att kontrollera då golvvärme är inlagd eller där ytskikten är lagda direkt på betongplattan.

Grundläggningen består delvis av en betongplatta på mark utan underliggande isolering och med ett uppreglat isolerat golv dikt an betongen och delvis av en torpargrund

Befintlig golvkonstruktion och eventuella väggsyllar riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön. Om väggsyllarna är tryckimpregnerade kan även en kemisk lukt förekomma.



Doftpinnar i flertalet rum. Vilket innebär att någon eventuell avvikande lukt i huset är svår att notera.

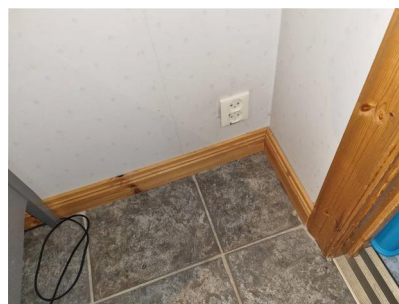
### Entréplan / Entréhall



Proppskåpet saknar skyddshölje.  
Gruppförteckning saknas.  
Jordfelsbrytare finns ej.

Ojordade uttag finns i rum med klinkergolv. När man har ojordade eluttag i rum med klinker finns det en ökad risk för personskador.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.



## Försäkringsbesiktning

---

### Entréplan / Kök



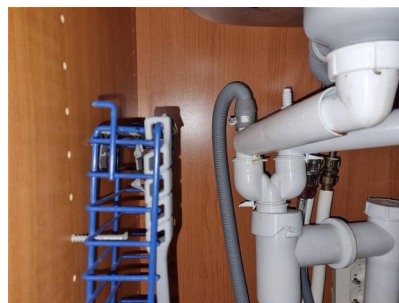
Fuktskydd saknas under vitvaror och i diskbänksskåpet.

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.



Upphängningsbygel saknas på avloppslang från diskmaskinen.

För att hindra brott på avloppsslang rekommenderas komplettering av upphängningsbygel.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

---

### Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

---

### Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

---

### Entréplan / Förråd under trapp.



Belamrat har ej gått att besikta.

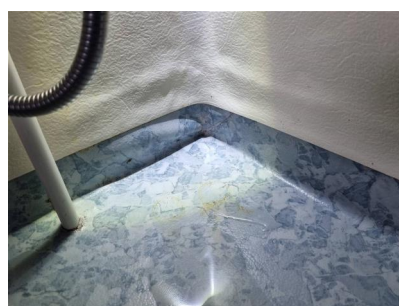
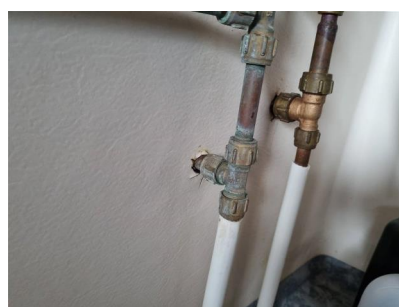
## Försäkringsbesiktning

### Entréplan / Tvättstuga/dusch



Golv/väggmattan har släppt från underlaget i hörnet i duschzonen. Väggskivan bakom sviktar vid tryck. Golv-mattan är skadad i uppviket på väggen och fogen har gått isär. Rör genomföringar i duschzonen, både i vägg och på golvet. Otätheter kring rör genomföringarna. Äldre tätade skruvhål i väggmattan.

Rekommenderar kontakt med våtrumsentreprenör för vidare undersökning och åtgärd.



68582201

## Försäkringsbesiktning



Förhöjningsring finns i golvbrunnen i dusch.

Förhöjningsringen i golvbrunnen är en riskkonstruktion eftersom det ofta förekommer otätheter mellan förhöjningsringen och brunnen. Detta kan i sin tur leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner.



Golvbrunn bakom tvättmaskin endast besiktad ovanifrån.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



## Försäkringsbesiktning

### Entréplan / Källare



Fuktkvoten i på trädetaljer i källaren uppmättes till 8%  
Mindre missfärgningar noterades.

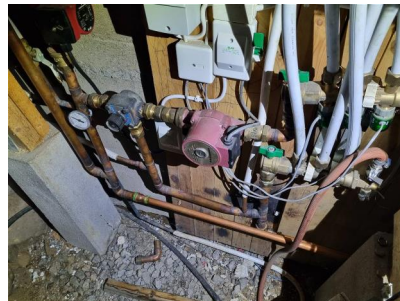
Gränsvärden för mikrobiell tillväxt.

Det finns risk för mikrobiell tillväxt om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 %. I furuvirke motsvarar det en fuktkvot (FK) på 17 %.

Organiskt material finns i utrymmet.

När man har organiskt material i en fuktig miljö finns en ökad risk för mikrobiell tillväxt (angrepp av mikroorganismer). Detta kan i sin tur leda till att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.

Golvbrunn saknas i utrymmet.



### Övre plan / Trappa



Brant trappa som saknas handledare.


### Övre plan / Allrum




Inget att notera.

## Försäkringsbesiktning

### Övre plan / Sovrum 2

 Inget att notera.

### Övre plan / Sidovind

 Tillträde till sidovindar saknades.

Vindsutrymmet kunde inte besiktas eftersom tillträde saknas.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när sidovindarna är åtkomliga.



Med vänliga hälsningar  
Anticimex

Besiktningsteknikers underskrift

Fredrik Ersson  
Namnförtydligande

Piteå  
Kontor

2024-10-25  
Datum

68582201

## Försäkringsbesiktning

### 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. Kaker 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

<b>Anlöpta/Anlöpning</b>	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
<b>Bjälklag</b>	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
<b>Blindbotten</b>	Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.
<b>Boardskivor</b>	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
<b>Flytande golv</b>	Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvsikvor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.
<b>Fuktkvot (FK)</b>	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
<b>Kryppgrund</b>	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).
<b>Läkt (strö- och bärläkt)</b>	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
<b>Lättbetong</b>	Ett byggnadsmaterial i forma av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringssegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.
<b>Mikrobiell lukt</b>	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
<b>Mikroorganismer</b>	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
<b>Okulär besiktning</b>	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.
<b>Platta på mark</b>	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.
<b>Relativ fuktighet (RF)</b>	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.
<b>Radon</b>	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
<b>Råspont</b>	Hyvlade och spontade brädor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.
<b>Syll (syllkonstruktion)</b>	Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.
<b>Taktäckning</b>	Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.
<b>Torpargrund</b>	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.)

68582201

## Försäkringsbesiktning

---

<b>Tryckimpregnering</b>	Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.
<b>Uppreglat golv</b>	Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.
<b>Utreglad vägg</b>	Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttervägg.
<b>Yttertakspanel/ underlagstak</b>	Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.

# Försäkringsbesiktning

## Besiktningens omfattning

### 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 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 och Reklamationer.

När 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.

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 besiktningssgenomgången gör

Besiktningen innehåller olika 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 besiktningssgenomgången 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. Besiktningssgenomgången 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 besiktningssgenomgången 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.



## Försäkringsbesiktning

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 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.

### Bedömning av installationer

I besiktningsprotokollet noterar besiktningsteknikern för en lekman uppenbara okulära brister/skador i invändiga installationer för ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, murstock och eldstäder. I kök och våtrum görs också stickprovsmässig indikation av skyddsjord. Några andra undersökningar än stickprovsmässig indikationskontroll av skyddsjord i kök och våtrum görs ej, dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet tekniker med särskild behörighet för respektive installation.

Bedömningarna och rekommendationerna kan också grunda sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel.

### Bedömning av altaner, uterum och trappor

Vid bedömning av altaner, uterum utvändiga trappor och andra likvärdiga konstruktioner i anslutning till markplan och i direkt anslutning till byggnaden görs en okulär funktionsbesiktning utan ingrepp eller mätningar.

## 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\* 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.

\*En invändig okulär besiktning görs dock för att upptäcka för en lekman uppenbara skador/ brister, se ovan under Bedömning av installationer.

### 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 vattenskadorna. 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 utförd besiktning men fullföljer försäljningen har Anticimex rätt att fakturera uppdragsgivaren för besiktningen efter gällande prislista.

## Försäkringsbesiktning

### 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 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 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 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 en villa, fritidshus- eller hemförsäkringsbolag om du har försäkring, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet där om 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](mailto:sweden.privacy@anticimex.se). Läs mer på [anticimex.se/personuppgifter](http://anticimex.se/personuppgifter). Om du har synpunkter på vår personuppgiftsbehandling kan du kontakta oss eller inge klagomål till Datainspektionen.