

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 allvarligare skador. Bristerna eller skadorna bedöms inte heller behöva fördjupad undersökning. Symbolen kan även användas då teknikern ger allmän information om huset eller en viss byggnadsdel, om en utförd åtgärd eller teknisk lösning i huset.



Risk för skador

Denna symbol innebär att besiktningsteknikern med sin allmänna kunskap om svagheter i en viss konstruktion eller om andra förhållanden bedömer att det finns risk för skador. Omdömet ges för fel och brister som ännu inte lett till skada. Omdömet kan också omfatta erfarenhetsmässigt kända risker med vissa konstruktioner eller ett visst förhållande som kan dölja befintliga skador som inte upptäcktes vid besiktningstillfället. Om teknikern har gjort en bedömning att det föreligger en risk för skada så kommer teknikern inte för samma risk att lämna en rekommendation om fördjupad undersökning.



Fördjupad undersökning rekommenderas

Denna symbol betyder att besiktningsteknikern har upptäckt brister, fel eller skada som bör undersökas vidare för att fastställa orsak och omfattning. En sådan fördjupad undersökning ingår inte i besiktningen.



Förslag på åtgärder

Vid fel och skador där besiktningsteknikern bedömer att det inte är nödvändigt med en fördjupad undersökning kan besiktningsteknikern lämna förslag på åtgärder. Observera att förslag på åtgärder avser typiska åtgärder och inte är någon garanti för att bristen åtgärdas i det enskilda fallet.



Obesiktigad byggnadsdel

Denna symbol visar att besiktningsteknikern inte har kunnat besiktiga en eller flera byggnadsdelar. Dessa bör besiktigas. Exempel är tak där en säker uppstigningsanordning saknas eller tak som är snötäckta eller hala. Vindar och krypprunder där inspektionssluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.

Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1992	Fönster: 3- glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan	Värmesystem: -Bergvärmepump med vattenburna radiatorer -2st konvektorelement -Kakelugn
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, plåt	Grundkonstruktion: Torpargrund med bjälklag av organiskt material
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: -Fristående garage på betongplatta -Sadeltak med taktäckning av plåt -Konvektorelement

Övrigt:

Övriga byggnader har ej ingått i dagens uppdrag.

Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Muntliga upplysningar lämnade av nuvarande husägare:

Ca 2011 Bergvärme monterades.

Skador som uppstått i huset:

- Otätheter kring stos har förekommit, pga stos har blivit tilltryckt.
- Åtgärdat plåt kring stos och skottar kring stosen varje vinter efter det.

Övriga muntliga upplysningar:

- Termostater på vägg i passage visar ca 2grader fel.
- Elpatron hjälper bergvärme vid behov, går in vid ca -35 grader.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Växter finns i anslutning till byggnaden.

När det finns rabatter och växter nära byggnaden finns risk att fukt stannar kvar i väggarna. Detta kan i sin tur orsaka invändiga fuktskador. Växternas rötter kan också skada grundmuren och sätta dräneringsledningen ur funktion.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.



Marklutning mot huset förekommer.

Utvändigt / Sockel



Sockel bågna/har rört sig. Skador förekommer i sockel. Se mer info på grund.



68489728

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Kryp-/torpargrund



Vid kontroll av kryppgrunden uppmättes fuktvärden över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och mikrobiell/avvikande lukt upplevdes. 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 %.

Flertalet skador och brister i grunden, bland annat:

- Fuktkvoten i trossbotten och allt övrigt organiskt material uppmättes till >30%.
- Kondensdroppar förekommer på stora delar av trossbotten.
- Mikrobiell påväxt och rötsvampangrepp förekommer på trossbotten och övrigt organiskt material, så som uppallningsklossar.
- Mikrobiell och svampliknande lukt i grunden.
- Trossbottenskivor hänger ner.
- Balk i mitten av grunden lutar.
- Sockel/grundmur bågnar utvärdigt, främst på gavlar.
- Kondens/blöt isolering kring avloppsrör.
- Organiskt material/formvirke förekommer kring fundament under kakelugn.
- Organiskt material finns på marken.
- Marken är ej plastad.
- Cellplast monterad på grundmur.

Lätt avvikande lukt upplevs i huset, svårt att känna fullt ut pga kallställt hus.

Uteluftsventilerade kryppgrunder med bjälklag av organiskt material har ofta fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan.

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

År 2025 har säljaren anlitat en fackman för att åtgärda grunden:

- Organiskt material är borttaget.
- Marken är inplastad.
- Avfuktare installerad.



Försäkringsbesiktning

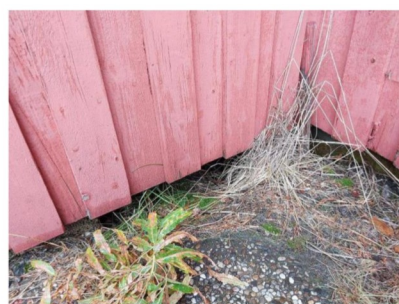


Utvändigt / Entré/farstu



Grundläggningen under farstu gick endast att kontrollera från glipa.

- Missfärgningar förekommer på organiskt material/träfasad mot altan.
- Byggspill/organiskt material finns på marken.



Utvändigt / Altan framsidan



Enklare altan i behov av underhåll.



68489728

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Altan på gavel



Altan i behov av målning/underhåll.

Utvändigt / Fasad



Mindre rötskador förekommer i fasadpanel.



Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

Utvändigt / Fönster



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.



Fönster är i behov av målning/underhåll.

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Brister noterades i takavvattning:

- Skarvar har släppt på flertalet ställen på hängrännor.
- Hängränna som lutar fel noterades.
- Hängränna och stuprör saknas på baksidan.
- Frostsprängningar noterades på stuprör.

Dessa brister innebär ökad fuktbelastning på fasad och sockel vilket kan leda till fuktrelaterade skador.



Utvändigt / Tak



Brister noterades på yttertaket, så som:

- Fästen vid takfot har släppt vid takfot på takstege. Otätheter förekommer.
- Tak sticker ej ut mycket över takfot.
- Taktotsplåt finns ej

Dessa brister innebär ökad risk för fuktskador i underliggande konstruktioner.

Yttertaket är kontrollerat från marken och stege vid takfot på baksidan.



Försäkringsbesiktning



- Stos på framsidan har blivit tilltryckt.
- Bucklor finns på plåt kring rännal.



Utvändigt / Vind



- Vindsutrymmena saknar lucka,nock- och sidovindar.

Vindsutrymmena har inte kunnat besiktas eftersom inspektionsluckor saknas.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när en inspektionsluckor installerats.

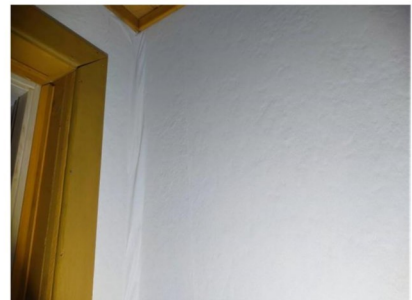
Entréplan / Allmänt hela huset



- Fuktindikering kunde inte genomföras eftersom huset varit obektt under en längre tid.



- Huset var kallt vid besiktningstillfället.
- Slitage förekommer på ytskikt.
- Ojämnta golv förekommer.
- Rörelse noterades i hörn på tapeter.



68489728

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Entréhall



- Tak- och golvlister finns ej.
- Golv är ojämnt.

Entréplan / Hall



- Inget att notera.

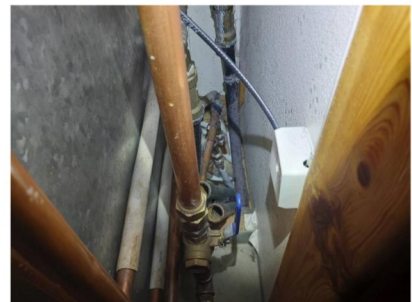
Entréplan / Tvättstuga/Teknikrum



- Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.
- Äldre golvbrunn.
- Rör genomföringar finns i golv.
- Genomföring för elkabel i golv.
- Klack i golv utan tätskikt, genomföringar går ner i klack.

Golvbrunn och dess tätskiktsanslutning kunde ej kontrolleras pga smuts.

Dessa brister innebär ökad risk för fuktskador i omkringliggande konstruktioner.



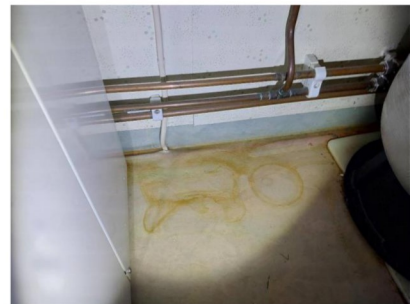
- Droppläckage förekommer från avloppsrör.



Försäkringsbesiktning



- Spillrör är bristfälligt förankrad, uppallad på träkloss.
- Bristfällig golvlutning, bakfall.
- Missfärgningar på golvbeklädnad.
- Bubblor förekommer i golvbeklädnad.
- Bergvärmepump låter högt.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Passage



Inget att notera.

Entréplan / Badrum



- Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.
- Äldre golvbrunn med förhöjningsring.
- Rör genomföringar finns i golv.
- Otät mattskarv på golv.

Eftersom funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet ska vara vattentätt, kan vara nedsatt finns en ökad risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd.



Försäkringsbesiktning



- Bubblor förekommer i plastmatta på golv.
- Vattenlås i golvbrunn ligger ej på plats.
- Tätade och otätade skruvhål förekommer på väggar.



Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 2



Inget att notera.

Entréplan / Förråd under trappa



Lösa/oskyddade elkablar förekommer.



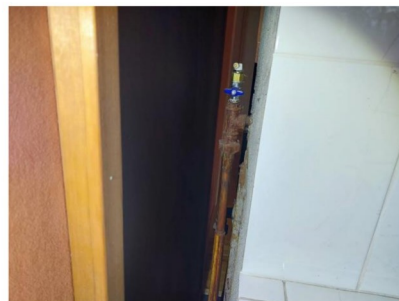
68489728

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Vardagsrum



- Rostigt rör bakom kakelugn.
- Pluggade rör finns i låda.



Entréplan / Kök



- Fuktskydd saknas i diskbänksskåp och under kyl/frys.

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.



- Avloppslang till diskmaskin är ej fastföranckrad.
- Sprickor och skador i kakel. Flertalet kakelplattor som släppt.



68489728

Försäkringsbesiktning



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Trappa



- Låg takhöjd högst upp i trappan.
- Igensatt lucka till sidovind ser ut att finnas i trappan.



Övre plan / Allrum



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 3



Inget att notera.

Försäkringsbesiktning

Övre plan / Sovrum 4



Ljus fuktfläck finns ovanför fönster.



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Garage (uppvärmt)

Byggnadsår: Osäkert	Fönster: -
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Garage, 1-plan	Värmesystem: Konvektorelement
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, plåt	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden:
Fasad: Stående träpanel	Garage:

Övrigt:

68489728

Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

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

In- och utvändigt / Allmänt



Brister noterades in-, utvändigt och på kallvind, bland annat:

- Förhöjda fuktvärden uppmättes i läkt på kallvind, fuktkvoten uppmättes till 26%.
- Kondensskydd finns ej på kallvind. Kondens/vattendroppar förekommer på plåten.
- Otätheter i plåttak vid takutsprång. Plåttak för kort och vattplåt finns ej.
- Svacka noterades i plåttaket.
- Stuprör och hängrännor finns ej.
- Marken lutar mot garaget på baksidan.
- Fasadpanelen avslutas mot mark på baksidan.
- Otäthet/hål noterades i fasadpanel.
- Träkonstruktioner i behov av underhåll.
- Fuktfläckar och mikrobiell påväxt förekommer på väggar och tak invändigt. Rötsvampangrepp förekommer.

Vi rekommenderar kontakt med byggare för att ta reda på orsak, omfattning och få de rätta åtgärdsförslagen.



Försäkringsbesiktning



Med vänliga hälsningar
Anticimex


Besiktningsteknikers underskrift

Amanda Fagerlönn
Namnförtydligande

Piteå
Kontor

2024-09-30
Datum

68489728

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. Kakel och klinker fungerar som ytskikt i våtrum och tätskiktet finns under plattorna. Det går därför inte att göra en bedömning av skicket och tätheten hos materialet eller om det saknas tätskikt. Det är viktigt att tätskiktet är rätt monterat. Utföranden som inte är fackmässigt utfört drabbas ofta av skador.

Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

Anlöpta/Anlöpning	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
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 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 forma 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 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	I 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.)

68489728

Försäkringsbesiktning

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.

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 besiktningsteknikern 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 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 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. 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.