

# Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



## Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Bjurliden 1:634	
Fastighetsadress: Finnforsvägen 39	
Postnummer: 936 32	Ort: Boliden

## Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2025-06-10	Protokollnummer: 69062250
Temperatur: 13 °C	Väderlek: Molnigt
Tekniker: Erik Marklund	
E-post: erik.marklund@anticimex.se	
Kontor: Piteå	
Närvarande: Fastighetsägare	



## Försäkringsbesiktning



### Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Detta hus är byggt 1942 och är i väldigt bra skick med hänsyn till dess ålder. Huset är väl underhållet och renoverat under de senaste åren men har en del underhållsbehov även i dagsläget i form av bland annat målning/underhåll av utvändiga trädetaljer och äldre fönster.

Huset är i stora delar grundlagt med en plintgrund som i dagsläget har större partier med träsocklar mellan plintar. Inga skador noterades i plintgrunden. I en öppen plintgrund med tillräcklig höjd mellan mark och trossbotten (< 40 cm) följer temperaturen och luftfuktigheten uteluftens naturliga variationer. På grund av att ingen nedkylning av uteluften sker, sker heller ingen höjning av den relativa fuktigheten. Denna plintgrund kan i dagsläget betraktas som en riskkonstruktion, då träsockel mellan plintarna förhindrar naturlig ventilation av plintgrunden.

I källaren finns s.k. riskkonstruktioner i form av uppreglade golv i gymmet och utreglade väggar i f.d. duschrum/bastu. Vid kontroll av golv- och väggkonstruktionen uppmättes förhöjda fuktvärden. Jag rekommenderar därmed att man som köpare river ut dessa riskkonstruktioner och ersätter dem med t.ex. målade betongytor. Observera även att den uppreglade golvkonstruktionen endast förekommer i gymmet (ca 22 m<sup>2</sup>) och den utreglade väggkonstruktionen endast förekommer i f.d. duschrum/bastu (ca 6 löpmetrar).

Garagets grundkonstruktion består av en betongplatta på mark med underliggande isolering. Denna grundkonstruktion anses inte vara en riskkonstruktion, då isoleringen under betongplattan ska förhindra att markfukt vandrar upp genom betongen och orsakar fuktrelaterade problem i grundkonstruktionen.

I övrigt är observationerna mestadels underhållsrelaterade. Detta innefattar bland annat att vissa stuprör bör anslutas till markledning eller ledas bort från grunden, takavvattning bör monteras på östra sidan av garaget samt att fuktskydd bör monteras under kyl/frys och i diskbänkskåp.

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. Jag rekommenderar att du som köper huset gör en besiktningsgenombgång med oss på Anticimex så du har möjlighet att diskutera hela protokollet och ställa frågor. Om ni vill ha en komplett genomgång av protokollet bokas den via vår kundservice på telefon 075-245 10 00. Har du som spekulant någon enstaka fråga på det som står i protokollet går det bra att ringa, sms: a eller maila mig.

Erik Marklund, Anticimex.

Tel 070-681 05 57. erik.marklund@anticimex.se

Jag nås enklast mellan 14 - 16 tisdagar och torsdagar.

69062250

## Försäkringsbesiktning

---

69062250



I samarbete med

Fastighetsbyrån



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



## Försäkringsbesiktning



### Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1942	Fönster: 3-glas isolerfönster Kopplade 2-glas fönster i hall och sovrum 6 på övre plan samt i gym samt pannrum i källarplan Betongglasfönster i gym mot baksida hus
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Mekanisk frånluft via centralfläkt <ul style="list-style-type: none"> <li>• Frånluftsventilation kopplad till toalett på entréplan, tvättstuga samt dusch/wc på övre plan</li> <li>• Köksfläkt kopplad på egen kanal</li> <li>• Våtrumsfläkt finns i badrum på entréplan</li> <li>• Friskluftsventiler finns i majoriteten av sovrum och sällskapsrum (ej sovrum 3 och sovrum 6)</li> </ul>
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan delvis med källare	Värmesystem: Bergvärmepump (Radiatorsystem) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Braskamin i vardagsrum</li> </ul>
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, tegelpannor <ul style="list-style-type: none"> <li>• Konstruktion: Takstolar - underlagstak av spontad träpanel - underlagspapp - ströläkt - bärläkt - tegelpannor</li> </ul> Enkelfalsad plåt på takkupa	Grundkonstruktion: Källare och plintgrund  Källare under kök, del av hall, toalett, vardagsrum samt del av altan med målade/putsade betonggolv och väggar <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se konstruktionsbeskrivning under punkt "Källarplan / Kontroll av konstruktion"</li> </ul> Plintgrund under resterande delar <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se konstruktionsbeskrivning under punkt "Utvändigt / Plintgrund"</li> </ul>
Stomme, material: Betong/trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Fristående dubbelgarage

69062250



## Försäkringsbesiktning

---

Övrigt:

Tillgång till sidovindar finns via invändiga dörrar/luckor på övre plan.

69062250



# Försäkringsbesiktning

## Besiktningens utlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Muntliga upplysningar lämnade av säljare:

Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2002.

- 2002 installerades bergvärmepump.
- 2002 i samband med att nuvarande ägare flyttade in revs fuktskadade delar av dåvarande duschrum i källarplan. Bastu är ej utrivnen men har ej nyttjats under nuvarande ägares tid.
- 2003 renoverades tvättstuga i källarplan. Elgolvsvarme är förberett men har aldrig tagits i bruk.
- 2007 i samband med byggnation av garage och nedgrävning av kulvert dränerades källarväggar mot öst och söder fram till altan om med isodränsystem i egen regi.
- 2012 byttes bärande stomme och trall på balkong i egen regi.
- ca 2012 noterades spår av inläckage vid ventilationsgenomföring. Takpannor togs ner och underlagspapp samt läktsystem byttes ut och befintliga takpannor sattes tillbaka.
- 2012–2014 målades fasadpanelen om utvändigt i egen regi. Färg byttes från gråvit till gul.
- 2014 installerades spisinsatts i öppenspis
- 2014 byggdes en mellanvägg mellan vardagsrum och nuvarande sovrum 2 för att få ett extra sovrum.
- 2018 byttes wc-stol, duschblandare och tvättställ i dusch/wc på övre plan.
- 2019 - 2021 byttes majoriteten av fönster i huset i egen regi.
- ca 2020 byttes centralfläkt installerades egen regi. Före detta brukade det bli väldigt fuktigt i dusch/wc på övre plan vilket orsakade deformationer i dörrkarm samt mindre droppar från tak. Efter byte av fläkt har detta aldrig hänt igen.
- 2021 renoverades badrum på entréplan p.g.a. ålder. Utfört av Sundsvalls Bygg och deras underentreprenörer. I samband med detta byttes även all isolering i golv till mineralullsisolering.
- 2021 byttes vindskivor och vindskivsplåtar i egen regi.
- 2022 byttes bergvärmepump och ett extra borrhål borrades av Norrbottens Bergtjänst.
- 2023 byttes samtliga elcentraler i huset av bekant med branschvana.
- 2023 byggdes trall på altan samt enstaka timmerstockar byttes ut.
- 2023 byttes hängrännor och stuprör i egen regi.
- 2024 byggdes rak ovan altan.
- 2025 byttes kakelplattor ovan köksbänk och del av bänkskiva byttes.
- 2025 målades sockel och källarfönster till gym om.

Ombyggnationer/renoveringar av tidigare ägare:

- ca 2000 renoveringar dusch/wc på övre plan.

Övriga upplysningar:

- Taket brukar ses över på våren för att byta ut eventuella trasiga takpannor. Extra takpannor finns i plintgrund.
- Överliggare på altanräcke ska målas och monteras.
- Det finns en vattenledning som kommer upp ur golv under diskmaskin. Oklart vad denna går till och om den är i bruk. När fuktskydd under diskmaskin installerades öppnades den upp för röret och tätades därefter med silikon.

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

#### Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

69062250



## Försäkringsbesiktning

---

### Utvändigt / Sockel



Utvändigt fuktskydd ligger oskyddat ovan mark.

- Lokal spricka finns i täcklist.

Risk finns att det utvändiga fuktskyddet skadas och funktionen försämras.



Ytliga sprickor finns på sockel.

---

### Utvändigt / Altan



- Plåttak under altantrall är äldre.
- Hängrännor och stuprör finns inte.

---

### Utvändigt / Fasad



Enstaka sprickor finns i fasadpanel.



---

### Utvändigt / Entrébro



- Plåttak är äldre. Färgsläpp och rostangrepp förekommer.
- Stuprör är ej anslutet till markledning.
- Visda träkonstruktioner ligger nära mark.
- Trall i behov av underhåll.

69062250





## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

### Utvändigt / Fönster



- Målning-/underhållsbehov finns på äldre kopplade 2-glas fönster.
- Kittsprickor, torksprickor och färgflag förekommer på fönster.



### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



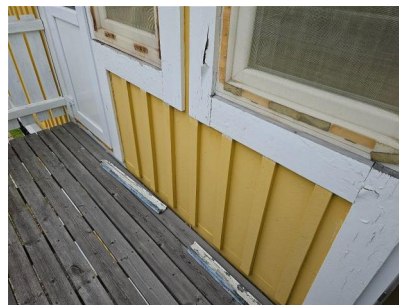
- Stuprör på gavelsida mot väst är ej anslutet till markledning.



### Utvändigt / Balkong



- Målning-/underhållsbehov finns på balkongräcke.
- Fönsterbleck och tröskelbleck finns inte under dörrar/fönster på balkong.



69062250



## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Tak

Taket är besiktat från mark, från fasadstege, från takstege och från takbrygga.



Takpannor, falsat plåttak och plåtbeklädnader är äldre.

Takpannor, takplåt, plåtdetaljer och underlagspapp 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 trälåkt och vidare ner i underliggande konstruktioner.



- Enstaka trasiga takpannor förekommer.
- Tätningsband under nockpannor finns inte.
- Färgsläpp och rostangrepp finns på plåtbeslag och plåttak.
- Takbrygga består av trä.
- Takfotsplåt finns inte.
- Torksprickor och färgflag förekommer på hängbrädor.
- Hängrännor och stuprör finns inte på takkupa.



Skorstenen saknar väderskydd ovan rökångar.

Väderskydd kan monteras för att skydda mot nederbörd som annars kan orsaka fuktskador och frostsprängning i skorstenen/ murstocken.

Vi rekommenderar att du kontaktar en fackman för att ta reda på hur och om ett väderskydd ska monteras.



69062250

## Försäkringsbesiktning

### Utvändigt / Nockvind

Inspektionsslucka till nockvind finns ej. Utrymmet upplevs dock ej vara krypbart.

### Utvändigt / Sidovindar 3 st.



Kemisk lukt från äldre rötskyddsbehandling finns på sidovindar.



Missfärgningar finns på underlagstak/takskivor.  
Fuktindikering gav inga förhöjda fuktindikationer.



Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal 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%.

- Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 8 - 10%. Detta varierar dock under året beroende på årstid och utomhusklimat.

### Utvändigt / Plintgrund

Konstruktion: Mark - betongplintar med mellanliggande träsockel - bärlinor av trä - upphängd mineralullsisolering (ej under sovrum 1 och del av entréhall) - trossbottenläkt - trossbotten av träpanel (träfiberskivor under sovrum 1 och del av entréhall) - isoleringspapper golvsar med mellanliggande spånisolering (mineralullsisolering under badrum och del av hall) - spånskiva/brädgolv/ytskikt



## Försäkringsbesiktning



Vid kontroll av konstruktionen i plintgrunden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och normal 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%.

- FK i trossbottenläktar och bärlinor uppmättes till 12 - 14%

Golvbjälklaget ovan den uteluftsventilerade plintgrunden riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta kan i sin tur leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan leda till att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.



- Träsöcket mellan plintar ligger delvis nära mark och fuktpåverkan noterades.
- Äldre missfärgningar finns på trossbotten på lokala ställen. Torrt vid inspektion.



---

### Hela huset / Allmänt



Golvknarr, golvlutningar och tapetsprickor förekommer på lokala ställen.

---

### Hela huset / EI

El-centraler har jordfelsbrytare.

Jordfelsbrytare finns installerad vid elcentralerna.

---

### Entréplan / Entréhall/Hall



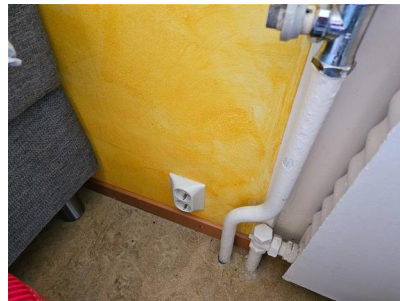
Inget att notera.



## Försäkringsbesiktning

### Entréplan / Sovrum 1

Eluttag till vänster om fönster närmast golv är strömlöst.



Ojordat eluttag med fel (jordat) hölje finns på vägg mot kök.

Kontakta elektriker för kontroll och åtgärd.



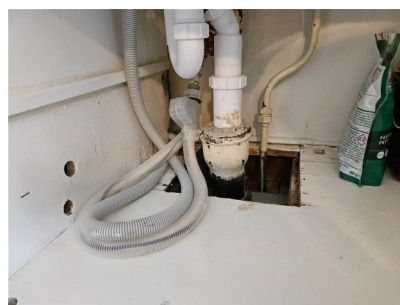
### Entréplan / Kök



Fuktskydd saknas under kyl/frys och i diskbänkskåp.

Då fuktskydd saknas får vatten det svårare att rinna fram och upptäckas vid eventuellt läckage.

Montera gärna fuktskydd.



- Avstängningskran till diskmaskin sitter ej ovan diskbänk, är placerad i diskbänkskåpet.
- En koppling i diskbänkskåp är ordentligt övertejpad.



69062250

## Försäkringsbesiktning

---



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

---

### Entréplan / Vardagsrum



Lokalt glasa och lösa golvstavar förekommer.

---

### Entréplan / Sovrum 2



Inget att notera.

---

### Entréplan / Badrum



Inget att notera.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

---

### Entréplan / Sovrum 3



Inget att notera.

---

### Entréplan / Toalett



Golvbeläggningen är äldre.

- Golvbeläggningen är något otät vid rörgenomföring under handfat.



69062250



## Försäkringsbesiktning

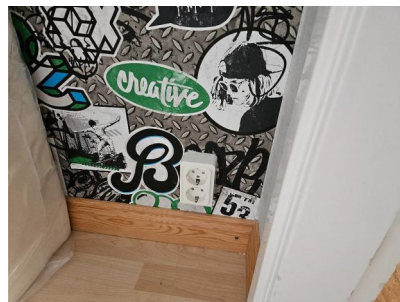
---

- ✓ Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.  
Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

---

### Övre plan / Allmänt

- ✎ Ojordade eluttag med fel (jordade) höljen finns i delar av hall samt i sovrum 4 & 5.  
Kontakta elektriker för kontroll och åtgärd.



---

### Övre plan / Trappa

- ✓ Inget att notera.

---

### Övre plan / Hall

- ✓ Inget att notera.

---

### Övre plan / Sovrum 4

- ✓ Inget att notera.

---

### Övre plan / Sovrum 5


- ✓ Inget att notera.




## Försäkringsbesiktning

---

### Övre plan / Dusch/wc


-  Våtrummet är äldre och har en del brister:
- Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.
  - Bristfällig golvlutning mot golvbrunn utanför duschplats, bakfall förekommer.
  - Flertal äldre skruvhål och genomföringar i duschplats är tätade med silikon.

På grund av ovanstående brister finns en ökad risk att vatten tränger/rinner in i under-/omkringliggande konstruktioner med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd.

-  Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.


---

### Övre plan / Sovrum 6

-  Inget att notera.


---


### Övre plan / Förråd

-  Inget att notera.

---

### Källarplan / Allmänt

-  Utvändigt fuktskydd mot plintgrund och runt del under altan är äldre.
- Eftersom källarens utvändiga fuktskydd (dagvattensystem, dräneringssystem samt källarytterväggarnas utvändiga fuktskydd) är äldre, så kan systemet ha nedsatt funktion. Detta ökar risken för invändiga fuktskador i källaren.

-  Trädetaljer i kontakt med betonggolvet och källarvägg.
- Trädetaljer (trösklar, innervägg, hyllkonstruktioner mm) kan via kapillärkraft bli fuktiga vilket kan leda till fuktskador. Vid misstanke om detta bör dessa delar bytas ut.





## Försäkringsbesiktning



Lokala puts- och färgsläpp förekommer på golv och väggar.



Äldre radiatorkranar (slottsventiler) finns på radiatorer i hall och tvättstuga.

Med stigande ålder blir packningarna otäta och detta medför i sin tur att läckage lätt kan uppstå, framför allt i samband med att man vrider på kranarna.



---

### Källarplan / Kontroll av konstruktion

Konstruktion:

- Uppreglade golv i gym enligt: Betong - plast - träregelkonstruktion - plast - trægolv - ytskikt
- Utreglade väggar i f.d. dusch/bastu enligt: Betong - träregelkonstruktion med mellanliggande mineralullsisolering - spånskiva/träpanel



## Försäkringsbesiktning



Vid kontroll av den upp-/utreglade golv-/väggkonstruktionen uppmättes fuktvärden över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och mikrobiell 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%.

Kontrollpunkt via provhål i golv nära yttervägg mot plintgrund och innervägg mot passage:

- RF uppmättes till 77% vid 12°C.
- FK i träregel uppmättes stickprovsvis till 19 - 20%.

Mät punkt 1 bakom träpanel i bastu:

- RF uppmättes till 94% vid 9°C.

Utreglade isolerade väggar finns i f.d. duschrum/bastu och uppreglade golv finns i gymmet. Dessa konstruktioner får ofta skador på grund av naturlig fuktvandring.

Det rekommenderas att golv- och väggkonstruktionen rivs ut och ersätts med en mer fuktsäker lösning, exempelvis målade betonggolv. Vid osäkerhet om utförande kontakta fackman.

---

### Källarplan / Trappa



Inget att notera.

---

### Källarplan / Hall



Inget att notera.

---

### Källarplan / Tvättstuga



- Gjutjärnsbrunnen är rostangripen.
- Äldre modeller av avstängningskranar på inkommande vattenledning.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

---

### Källarplan / Förråd



Inget att notera.


69062250



# Försäkringsbesiktning


---

## Källarplan / Matkällare

 Inget att notera.


---

## Källarplan / Passage

 Inget att notera.


---

## Källarplan / Gym

 Inget att notera.


---

## Källarplan / Pannrum

 Vatten-/värmerör är bristfälligt/ej förankrade mot tak.


Då värme-/vattenledningar är lösa finns risk att rörledningar och kopplingar kan släppa och orsaka rörbrott med vattenskador som följd.



 Gjutjärnsbrunnen är rostangripen.

---

## Källarplan / F.d. duschrum/bastu

 Utrivning av väggar har delvis påbörjats.



69062250



## Försäkringsbesiktning

---

---

### Källarplan / Toalett



Inget att notera.



## Försäkringsbesiktning



### Byggnadsbeskrivning Garagebyggnad

Byggnadsår: 2007	Fönster: 3-glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdrag
Hustyp, antal våningar: Garagebyggnad, 1-plan	Värmesystem: Bergvärmepump (kulvert från huvudbyggnad) med vattenburen golvvärme
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, plåt • Konstruktion: Takstolar - underlagstak av armerad plast - bärläkt - plåt	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark med underliggande isolering
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Dubbelgarage

#### Övrigt:

Tillgång till vind finns via utvändig lucka på gavelspets mot baksida.

69062250

# Försäkringsbesiktning

## Besiktningens utlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Muntliga upplysningar lämnade av säljare:

- 2007 byggdes garagebyggnad i egen regi. El drogs av bekant med branschvana.
- 2014 målades fasadpanelen om i egen regi.
- 2023 byttes fönster i egen regi.

Övriga upplysningar:

- Det är fördraget kulvert för kall- och varmvattenledning till garaget men är ej inkopplat.

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

---

#### Garagebyggnad utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

---

#### Garagebyggnad utvändigt / Sockel



Inget att notera.

---

#### Garagebyggnad utvändigt / Fasad



Inget att notera.

---

#### Garagebyggnad utvändigt / Dörrar/Portar



Inget att notera.

---

#### Garagebyggnad utvändigt / Fönster




Inget att notera.

69062250



## Försäkringsbesiktning

### Garagebyggnad utvändigt / Hängrännor / Stuprör

 Hängränna och stuprör saknas på sida mot öst (mot gångväg)


När hängrännor och stuprör saknas utsätts fasad och grund för ökad fuktbelastning, vilket i sin tur kan leda till fuktskador i bakomliggande konstruktioner.




### Garagebyggnad utvändigt / Tak


Taket är besiktat från mark och från uppställd stege mot takfot.



 Inget att notera.

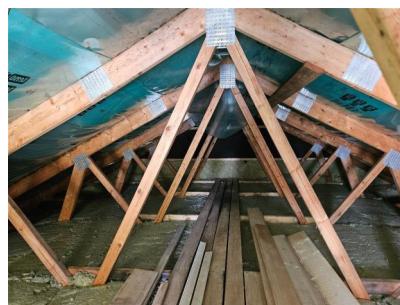
### Garagebyggnad utvändigt / Vind

 Inget att notera.

 Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal 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%.

- Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 8 - 9%. Detta varierar dock under året beroende på årstid och utomhusklimat.



69062250

## Försäkringsbesiktning

### Garagebyggnad invändigt / Garage



Gjutningsram av trä finns kvar under lucka för kulvert.

För att förhindra att eventuell mikrobiell lukt sprids till boendemiljön rekommenderas att allt organiskt material rivs ut. Vid osäkerhet om utförande kontakta fackman.



Nötskador finns på betonggolvet.

Med vänliga hälsningar  
Anticimex

Erik Marklund  
Namn

Piteå  
Kontor

2025-06-11  
Datum

69062250





## 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>Dagvattensystem</b>	Ett dagvattensystem med ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör.
<b>Dränering</b>	Dränering ska bestå av dräneringsledning samt ett dränerande material utanför och under grunden. Dräneringen har som funktion att hindra grundvattnet och ytvattnet att komma i kontakt med betongplattan och i förekommande fall även källargrundmuren, se vidare dagvattensystem och källarens utvändiga fuktskydd.
<b>Flytande golv</b>	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.
<b>Fuktkvot (FK)</b>	Fuktkvoten beskriver fukt mängden 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>Fördelningsskåp</b>	Fördelningsskåp för golvvärmslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.
<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>Källarens utvändiga fuktskydd</b>	Källarens utvändiga fuktskydd består normalt av tre delar. Dagvattensystem, dränering samt fuktskydd. Fuktskyddet kan vara en värmeisolering med dränerande funktion eller en fuktspärr i ett vattentätt material.
<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>Markplan</b>	Det plan som ligger i kontakt med marken, dvs det nedersta planet i huset.
<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. Inngolvet 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.

69062250



## Försäkringsbesiktning

<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 krypbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)
<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 källaryttersvägg.
<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 Dolda Fel-Försäkring 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. När säljaren är uppdragsgivare har också köparen samma rätt till protokollet som säljaren, se även under Ansvar och Reklamation.

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 aktuell protokoll inte användas och Anticimex har således inte ansvar för besiktningen mot köpare i senare överlåtelser. Detta protokoll kan endast användas i fastighetsaffär förmedlad av Fastighetsbyrån.

### Vad besiktningsteknikern 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 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. Uppgifterna som har lämnats är inte en garanti för att inga fel kan förekomma.

### 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. Fönster och dörrars öppning- och stängningsfunktion kontrolleras stickprovsmässigt. 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 i möjligaste mån upptäcka vattenskador. I besiktningssprotokollet framgår det vilket utslag fuktindikatorn visar. 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 lukterrelaterade 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 väggsvällarna.

69062250



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

### 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. För en mer omfattande undersökning av installationerna rekommenderar vi att kontakt tas med sakkunnig på respektive område. 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.

### 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. Andra markanläggningar så som murar och stenanläggningar 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. *Observera att krav på ersättning för dolt fel avseende installationer märkta\* omfattas av Dolda Fel-Försäkringen. Se försäkringsvillkoren och produktblad på [www.fastighetsbyran.se](http://www.fastighetsbyran.se).*

### 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 vattenskadorna. Fastighetsägaren ska också upplysa om andra omständigheter som kan ha betydelse för besiktningen.
- Att fastighetsägaren bereder Anticimex besiktningstekniker tillträde för undersökning av alla utrymmen i byggnaden och upplyser om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.
- 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

Ersättning för Försäkringsbesiktningen ingår i 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. Om en kompletterande besiktning eller en ombesiktning utförs efter beställning av kund kommer även sådan besiktning faktureras separat efter då gällande prislista.

69062250



## 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 personen i fråga omedelbart vid mottagandet av protokollet begära skriftlig komplettering. Sådan begäran om komplettering ska ske skriftligen till Anticimex. Begärs inte en sådan komplettering så kan inte uppdraget reklameras med hänvisning till den muntliga informationen.

Om Dolda Fel-Försäkringen inte tecknas och försäljning inte fullföljs med Fastighetsbyrån ansvarar Anticimex för innehållet i besiktningsprotokollet i enlighet med villkor som levereras separat i samband med fakturering av uppdraget, och under förutsättning att besiktningsuppdraget betalats. För villkor se även [www.anticimex.se](http://www.anticimex.se) "Anticimex Överlåtelsebesiktning Nivå 2".

### Reklamationer

Vid missnöje med Anticimex AB (nedan Anticimex) utförande av uppdraget eller anmärkning mot Anticimex i övrigt så ska skriftlig reklamation göras till det Anticimexkontor som utfört uppdraget. Reklamationen ska göras snarast möjligt efter att felet upptäcktes eller borde ha upptäckts, reklamation ska i alla händelser ske senast inom tre år från besiktningstillfället. Om reklamation inte görs enligt ovan 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.

### Besiktningsprotokoll och tecknande av försäkring

För att kunna teckna försäkringen får protokollet vid köpekontraktets undertecknande inte vara äldre än 12 månader. Efter 12 månader krävs att en ombesiktning utförs. Ombesiktningen beställs hos lokalt Anticimexkontor och faktureras separat.

### Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

I samband med uppdraget behandlar Anticimex personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar främst in uppgifterna från din mäklare i samband med köp eller försäljning av fastighet, lägenhet eller byggnad. Vi kan också komma att samla in uppgifter direkt från dig.

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 uppdraget beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra uppdraget. 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 i syfte att tillhandahålla våra tjänster till dig. Dina personuppgifter används främst för att boka, genomföra och protokollföra uppdraget. Den rättsliga grunden för behandlingen är att fullgöra avtalet med dig. Dina uppgifter kan även behandlas för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser samt statistik, med grund i Anticimex berättigade intresse.

Uppgifterna vi samlar in 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 ditt försäkringsbolag, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag. I det fall uppdraget är kopplad till en överlåtelseförsäkring kan besiktningsprotokollet delas med både köparen och säljaren i affären, samt med presumtiva köpare. Dina personuppgifter sparas hos oss i 10 år, eller, om uppdraget kopplas till en försäkring, 10 år efter försäkringens upphörande.

Mer information om hur vi behandlar dina personuppgifter, dina rättigheter enligt dataskyddsförordningen och hur du utövar dem finner du på [anticimex.se/integritetspolicy](http://anticimex.se/integritetspolicy). Om du önskar kontakta oss med anledning av vår hantering av dina personuppgifter, ställa frågor eller lämna klagomål är du välkommen att kontakta oss på [gdpr@anticimex.se](mailto:gdpr@anticimex.se), ringa till vår kundtjänst eller använda någon av de andra kontaktvägarna listade i vår integritetspolicy. Om du anser att vi behandlat dina uppgifter i strid med dataskyddsförordningen har du även rätt att inge klagomål till Integritetsskyddsmyndigheten (IMY).

69062250

