

Besiktningssprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum:
2025-09-08



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:
Enplanshus med Krypgrund byggt 1973 samt tillbyggt 1981.

Mindre fuktpåverkan noterades lokalt på blindbotten i krypgrunden. Detta beror troligen på kondens från rörlningar till bergvärmepumpen. En fackman bör konsulteras för att finna lämplig åtgärd.

Yttertaket är omlagt år 2019 och är i mycket gott skick, även vindsutrymmet ser bra ut.

Tvättstugan samt delar av våtrummet är från tillbyggnadsåret vilket innebär att dom bör finnas med på listan över kommande renoveringar, även att det inte bedöms akut i nuläget.

I krypgrunden finns spår av naturlig fuktpåverkan från marken och uteluften vilket har lett till viss påväxt på blindbotten. I syfte att minska fuktigheten i grunden, främst under sommarhalvåret rekommenderas det att man installerar en krypgrundsavfuktare i grunden.

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 besiktning genomgås.



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



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1973	Fönster: 2-glas kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: 1981	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan	Värmesystem: Bergvärmepump, täljstenskamin
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, plåt	Grundkonstruktion: Krypgrund
Stomme, material: Träregelverk	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Träpanel	Garage: Garage i ladubyggnad ej besiktad efter överenskommelse med säljaren.

Övrigt:

Sidobyggnader ej besiktade.



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

2006 Bad/wc/ duschutrymme delrenoverat utfört av fackman. Golvbrunnen i duschen är inte utbytt.

2012 Bergvärme installerad i sin helhet.

2017 Köket renoverat i egen regi utom el som utförts av behörig elektriker.

2019 Ny takplåt, läkt, papp.

2023 Täljstenskamin installerad samt kontrollerad.

Övrigt: Många nyare ytskikt i huset.

Fuktpåverkan lokalt på blindbotten vid inkommande bergvärmeledning.

Muntliga upplysningar lämnade av husägaren som förvärvade fastigheten 2007.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

Utvändigt / Sockel



Mindre sprickor finns i sockeln.

Bedöms ej ha lett till bakomliggande skador.

Utvändigt / Fasad



Mindre rötskador finns i fasadpanelen.

Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador.

Utvändigt / Dörrar



Lokalt mindre färgsläpp finns på dörr.



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fönster



Vissa fönster är i behov av målning/underhåll.

Fönsterbågar och fönsterkarmar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Inget att notera.

Utvändigt / Tak



Inget att notera.

Utvändigt / Vind



Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes. Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 8 %.

Spår av tidigare fuktpåverkan, mikrobiell påväxt förekommer på underlagstaket



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 %.

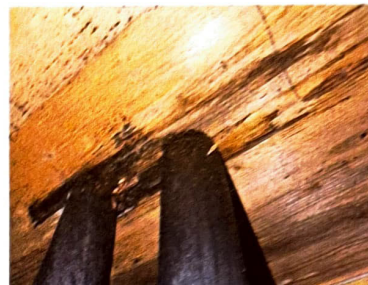


Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Krypgrund

- Q** Fuktpåverkan på blindbotten lokalt vid rörgenomföring till bergvärmepump.

En fördjupad undersökning rekommenderas för att bedöma orsak och omfattning.



- T** Vid kontroll av konstruktion i krypgrund noterades fuktvärden över kritisk fuktnivå och det förekommer mikrobiell påväxt.

De höga fuktvärdena och den mikrobiella påväxten innebär att grundens klimat under delar av året är för fuktigt. Detta kan i förlängningen leda till rötskador i konstruktionen. För att undvika detta så måste krypgrundens klimat bli torrare.

Fuktkvoten uppmättes till 22 %.

För att undvika detta så måste grundens klimat bli torrare. Läs Anticimex faktablad om uteluftsventilerade krypgrunder för tips och råd.



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 %.

Utvändigt / Uterum

- A** Fasadpanelen / trädelar, fönster, dörrar är i behov av målning/underhåll.

Fasadbeklädnad och träkonstruktioner där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga. För att öka livslängden på fasadbeklädnaden rekommenderas målning och underhåll.



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Allrum

✓ Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 3

✓ Inget att notera.

Entréplan / Tvättstuga

⚠ Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.

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.

Fuktindikering utförd utan anmärkning.



Entréplan / Dusch/Toalett/ bad

⚠ Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.
(avser bad/ wc delen av utrymmet).

Krympningar i mattskarvar.

Rör genomföring finns i golv vid badkaret.

Golvbrunnen är inte utbytt i duschen vid renoeringen. (detta är ett avsteg från gällande branschregler vid renoeringen).

Dessa brister ovan medför att det finns en ökad risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd.

Normala fuktvärden indikerades mot klinker/kakel.

En viss fukt tränger alltid in bakom kakel/klinker via fogarna, detta är helt normalt och innebär inte att tätskiktet/ våtrumisoleringen under kaklet/klinkern är bristfälligt eller ur funktion.



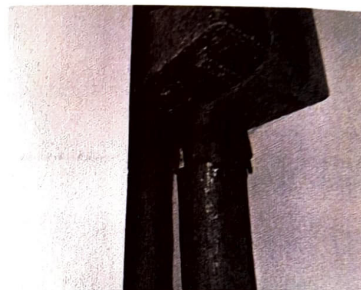
Försäkringsbesiktning

Entréplan / Toalett

- Inget att notera.

Entréplan / Förråd åtkomligt via dörr utifrån

- Fukt på rör vid bergvärmepump sannolikt beroende på kondensbildning.
Se kopplingen till noteringen gällande fukt lokalt i krypgrunden.



- Mindre sprickor finns på slipsats på betonggolvet.

Entréplan / Allmänt

- Funktionskontroll av jordade eluttag.
Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Matkällare / Allmänt

- Inget att notera.

