

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Buera 20:1	
Fastighetsadress: Ångåsvägen 6	
Postnummer: 43493	Ort: Vallda

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2026-05-21	Protokollnummer: 69682403
Temperatur: 16 °C	Väderlek: Molnigt/ regn
Tekniker: Magnus Uhlegård	
E-post: magnus.uhlegard@Anticimex.se	
Kontor: Göteborg	
Närvarande: Fastighetsägarna.	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Fastigheten utgör en äldre villa med löpande underhåll och flera utförda renoveringar såsom tak, badrum och kök, vilket ger en god grundstandard. Byggnaden uppvisar i huvudsak normalt skick utifrån ålder, med fungerande installationer och flera uppdaterade delar. Krypgrundskonstruktionen visar dock förhöjda fuktvärden vilket innebär en riskbild som bör hanteras vidare. Även vissa utvändiga delar samt markförhållanden medför ett ökat fuktpåslag mot byggnaden. Invändigt förekommer främst mindre brister och delar som närmar sig sin tekniska livslängd. Sammantaget en välskött fastighet med goda utvecklingsmöjligheter.

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 är det rekommenderat att en avtalad/bokad besiktningsgenomgång görs med besiktningsteknikern via telefon.

Denna tjänst beställs via fastighetsmäklaren. Det är viktigt att protokollet läses i sin helhet.

Med vänliga hälsningar
Magnus Uhlegård
Certifierad besiktningstekniker
Anticimex Byggnadsmiljö – Göteborg

★ Krypgrundsavfuktare
installerades efter
besiktningen.
2026-06-26.

69682403



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

69682403



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1963	Fönster: 3- glas isolerfönster och 2-glas kopplade fönster.
Ombyggnad/Tillbyggnad: 1960	Ventilation: Mekanisk frånluft (F)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan	Värmesystem: Direktverkande el via radiatorer samt en luft/ luftvärmepump. Eldstad i vardagsrum Elektriskt värmegolv i badrum.
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, råspont, underlagspapp, läkt och betongpannor.	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark. Kypgrund med grundmurar av betongsten, ett markskikt av makadam som är täckt med åldersbeständig plast. Ett bjälklag av trä.
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Liggande och stående träpanel	Garage: Fristående carport och förråd

Övrigt:

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit utan omflyttning av möbler och belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.

Övriga byggnader på tomten har inte ingått i besiktningsuppdraget.

69682403



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Nuvarande ägare har haft huset i sin ägo sedan år: 2004

Löpande underhåll har skett kontinuerligt.

Inga kända fel eller brister finns i bostaden.

Upplysningar gällande huset och dess historik lämnades muntligen av fastighetsägare vid besiktningstillfället.

Övrigt:

Vindskivor på carporten ska bytas.

El.

Jordfelsbrytare finns installerad, gruppförteckning finns.

Vvs.

Förändringar i samband med renoveringar.

Ventilation.

Mekanisk frånluft.

Sotning.

Brandskyddskontroll och sotning utfördes senast 2024 med godkänt resultat.

Gjorda renoveringar/ förbättringar.

2004:

Takbyte. Ny papp, läkt och betongpannor.

2005:

Fönsterbyte lokalt

2006:

Nytt golv på toaletten.

2013:

Kommunalt avlopp.

2016:

Målning fasad. Sedan målat en vägg vart 4:e år.

2018:

Ny luft luftvärmepump.

2016:

Nytt kök (Peab).

2022:

Renovering badrum. (Kvalitetsdokument finns)

Ny torktumlare och tvättmaskin.

Installation av elbilsladdare.

2025:

69682403

Försäkringsbesiktning

Ny ugn.

2026:

Ny spishäll.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Marken lutar mot huset.

Detta innebär en ökad fuktbelastning mot grunden vilket i sin tur kan orsaka fuktskador i huset.



Utvändigt / Sockel



Inget att notera.

69682403

Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Krypgrund 1



Vid kontroll av krypgrunden uppmättes fuktvärden över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och mikrobiell lukt upplevdes.

Krypgrund med grundmurar av betongsten, ett markskikt av och grus som delvis är täckt av äldre åldersbeständig plast samt ett bjälklag av trä. Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten i den omgivande luften är över 75 % vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot på 17 %.

Uteluftsventilerade krypgrunder med bjälklag av organiskt material har ofta fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Lukten som känns i krypgrunden kan också spridas till boendemiljön.

Fuktkvoten uppmättes till 23% & 23,5% i bjälklagets undersida.

Vidare noterat så är delar av bjälklagets undersida uppbyggt med tryckimpregnerade brädor.

Det här grundläggningssättet kan vid uppfuktning medföra avvikande lukter av kemisk karaktär.

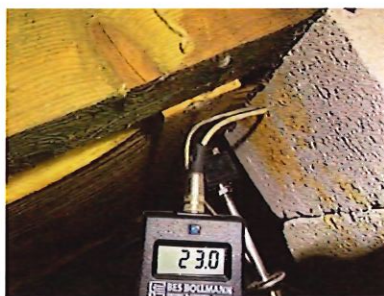
Och kan leda till att denna lukt sprids till boendemiljö.

Det uppmätta fuktvärdet på bjälklagets undersida indikerar att grunden delar av året är så fuktig att mikroorganismer utvecklas, vilket kan leda till att en mikrobiell lukt kan spridas till boendemiljön. För att undvika detta så bör grundens klimat bli torrare.

Läs Anticimex faktablad om uteluftsventilerade krypgrunder för tips och råd.

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

Krypgrundsfuktare är
installerad 2026-06-26.
(Efter besiktningen.)



69682403



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Krypgrund 2 under sovrum 1



Krypgrunden har ej besiktigats då lucka till utrymmet saknas.

Uteluftsventilerade krypgrunder med bjälklag av organiskt material har ofta fuktskador, som kan resultera i mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) och i värsta fall rötskador. Krypgrunden har inte kunnat besiktigas eftersom det inte finns någon inspektionslucka in till krypgrunden.

Vi rekommenderar att en inspektionslucka installerats så att utrymmet blir åtkomligt.

Utvändigt / Altan



Inget att notera.

Utvändigt / Fasad



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.



69682403



Försäkringsbesiktning



Fasadbeklädnaden har mindre rötskador lokalt.

Mindre rötskador finns i fasadpanelen. Dessa bedöms dock inte ha lett till bakomliggande skador.

För att undvika följdskador kan rötskadad träpanel bytas ut.



Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

Utvändigt / Fönster



Inget att notera.

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Inget att notera.

Utvändigt / Tak och Vind 1



Yttertaket har inga synliga skador utifrån.

Underlagstaket har fuktfläckar lokalt.

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

Vid fuktindikering på en fuktfläck uppe vidnock, påvisades inga förhöjda värden.

De nedre fuktfläckarna är inte åtkomliga från landgång. Troligtvis uppkom de innan takomläggningen.

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

Vinden besiktigad från mitten avnockvinden krypande på utlagda brädor.



69682403



Försäkringsbesiktning



Utvändigt / Vind 2 ovan sovrúm 1



Inget att notera.
Vinden besiktigad från lucka.



69682403



Försäkringsbesiktning



Utvändigt / Uterum



Mindre rötskador finns i panelens underkant på stolpen.

Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador.



Entréplan / Allmänt



För att bl.a ombesörja för god inomhusmiljö, så rekommenderas det att friskluftsventiler installeras i samtliga sov- och vistelserum där detta saknas (ej kök och våtrum)

Observera att någon besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget.

Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

69682403

Försäkringsbesiktning

Entréplan / Kök



Fuktskyddet i diskbänkskåpet är inte komplett. (Inte tätt vid rör genomföringar).

Utan komplett fuktskydd är det svårt att upptäcka läckage från rörledningar. Vatten kan då tränga in i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador.

För att upptäcka eventuella läckage, installera tätningar runt rör genomföringar. alternativt installera ett fuktläckagelarm i diskbänkskåpet
Syftet med denna installation är att förebygga skada vid ett ev. läckage i detta skåp.
För att detta skall fungera är det viktigt att batteribyte sker enligt tillverkarens anvisningar.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Matplats



Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Entréplan / Tv-rum



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

Entréplan / Kontor



Inget att notera.

69682403



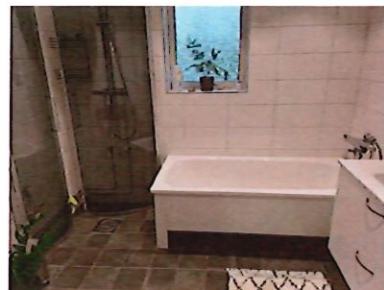
Försäkringsbesiktning

Entréplan / Badrum/dusch/Wc



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.
Inget övrigt att notera.



Entréplan / Passage



Inget att notera.

Entréplan / Toalett



Utrymmet är äldre fukttekniskt (enligt dagens branschregler)

Vid en framtida renovering bör gällande branschregler för utrymmet beaktas.

Entréplan / Tvättstuga



Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt. Spricka i mattskarven mot toaletten.

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.



69682403



Försäkringsbesiktning



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades felkoppling.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.



Entréplan / Sovrum 2



Inget att notera.

Entréplan / Förråd/ hobbyrum.



Inget att notera.

69682403

Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Carport och förråd

Byggnadsår: 1963	Fönster: Finns inga.
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdug (S)
Hustyp, antal våningar: Carport och förråd, 1-plan	Värmesystem: Direktverkande el
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, Träfiberskivor och plåt	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark med en uppmurad sockel av betongsten.
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Fristående carport och förråd

Övrigt:

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit utan omflyttning av möbler och belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.

69682403



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Se vidare under huvudbyggnad.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Marken lutar mot huset.

Detta innebär en ökad fuktbelastning mot grunden vilket i sin tur kan orsaka fuktskador i huset.

Utvändigt / Sockel



Inget att notera.

Utvändigt / Fasad



Inget att notera.

Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Stuprör är inte anslutet till markledning.

Stuprör som inte är anslutet till markledning kan medföra en ökad fuktbelastning på grundmur/sockel som i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.



69682403



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Tak



Mindre rötskador finns i vindsnivåerna.
Dessa bedöms dock inte ha lett till bakomliggande skador.
Vindsnivåerna kommer bytas ut

Inget övrigt att notera.

Taket besiktigat från steg lutad mot hängränna.



Utvändigt / Vind

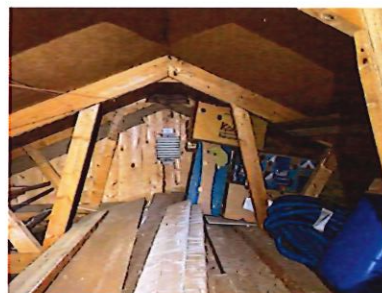


Underlagstaket består av träfiberskivor.

Eftersom underlagstaket består av träfiberskivor utan yttre täckning av papp under takbeklädningen, finns risk vid ogynnsam väderlek att regnvatten/snö tränger in i skivskarvar med läckage på vindsutrymmet som följd. Med tiden kan även träfiberskivorna drabbas av fuktskador.

Vidare noterat:

Underlagstaket har fuktfläckar. Fuktfläckar kan bero på olika saker, och kan vara ett tecken på en tidigare eller ett pågående läckage. Vid fuktindikering påvisades inga förhöjda värden.



69682403



Försäkringsbesiktning

Invändigt / Förråd/ verkstad



Vid kontroll av konstruktion uppmättes fuktvärden i över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och en avvikande lukt upplevdes.

Grundläggningen består av en betongplatta på mark utan underliggande isolering

Med en uppmurad sockel som har syllen dikt an.

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 %

Prov 1 togs i yttervägg under arbetsbänken. Fuktkvoten uppmättes till 18,3% i syllen som har kontakt med den uppmurade sockeln.

Prov 2 togs i yttervägg innanför dörren. Fuktkvoten uppmättes till 20,1% i syllen som har kontakt med betongplattan.

Väggsyllar 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 reglarna är tryckimpregnerade kan även en kemisk lukt förekomma.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning. Det är viktigt att tänka på att denna rekommendation om fördjupad undersökning gäller hela garagets syllar.



Invändigt / Carport invändigt



Inget att notera.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Magnus Uhlegård
Namn

Göteborg
Kontor

2026-05-25
Datum

69682403

