

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Kläppa 1:95	
Fastighetsadress: Gustav Alberts väg 45	
Postnummer: 43951	Ort: Åsa

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2025-08-21	Protokollnummer: 69195649
Temperatur: 18 °C	Väderlek: Sol
Tekniker: Lars Kullenstein	
E-post: Lars.Kullenstein@anticimex.se	
Kontor: Göteborg	
Närvarande: Fastighetsägare	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

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.
Befintlig bostad bedöms vara i gott skick i förhållande till ålder och byggnadssätt samt det löpande underhåll och renoveringar som utförts in och utvändigt genom åren.

Har man som slutlig köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderas det att en avtalad/bokad besiktningsgenomgång görs med besiktningsteknikern på telefon eller på plats. Denna genomgång bokas av fastighetsmäklaren via Anticimex kundtjänst på telefon 031-7544600.

Med Vänliga Hälsningar
Lars Kullenstein, Anticimex Byggnadsmiljö
Certifierad Besiktningstekniker Hus/Bostadsrätt

69195649

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.



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



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1991	Fönster: 3- glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: 2002/2005	Ventilation: Mekanisk frånluft med värmeåtervinning (FX)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan	Värmesystem: Frånluftsvärmepump med vattenburen golvvärme samt elektrisk golvvärme i ett våtrum. Vidare finns braskamin.
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, råspont, underlagspapp, läkt och betongpannor	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark med underliggande isolering i tillbyggnadsdelar samt kryppgrund under ursprungsbyggnad Grundmurar i kryppgrunden består av prefabricerade betongelement och bjälklaget består av trä. På markskiktet finns makadam.
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Vidbyggt garage

Övrigt:

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad.

Besiktning har skett av de delar som varit åtkomliga utan omflyttning av bl.a. möbler, vitvaror, duschkabiner/badkar mm. (samt i de fall det förekommer) belamrade ytor.

Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.

Fristående Attefallshus samt spabad har inte ingått i uppdraget.

69195649



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

1991 Byggår

2000 november inflyttning

2002 Utbyggnad Tvättstuga, Garage, Altan framsida

2005 Utbyggnad, Tak

2006 Installation kamin

2007 Altan baksida

2012 Stora badrummet, klinkergolv i entrén

2014 Uterum, Fiber?

2017 Attefall, spabad,

2018 Kök, Vitvaror, Badrum i tvättstugan, Sovloft, Värmepanna (2019)

2020 Garagegolv, port, väggar, elbilsladdare, Fasadmålning

2022 Torktumlare

2023 Solceller, Måla tak

Uppgifter ovan är lämnade av fastighetsägare vid besiktning.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

Utvändigt / Altan



Altantrall har mindre lokala rötskador.

Byte av skadade trallbrädor rekommenderas.

Utvändigt / Sockel



Delar av sockeln är obesiktad då altanen döljer den bakomliggande konstruktionen.

69195649



Försäkringsbesiktning



Inget att notera på synlig sockel.

Utvändigt / Krypgrund



Vid kontroll av konstruktion uppmättes fuktvärden över kritisk fuktnivå. Vidare noterades mindre mikrobiell påväxt på blindbottenskvivor

Uteluftsventilerade krypgrunder med bjälklag av organiskt material har ofta fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta kan resultera i mikrobiella skador.

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 % vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på 17 %.



Fuktkvoten uppmättes till 20,2 % FK.

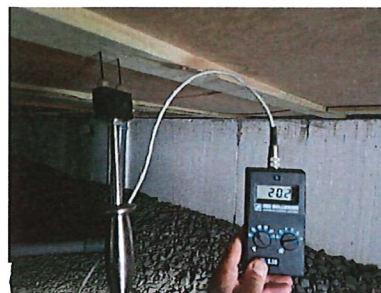
För att undvika detta så måste grundens klimat bli torrare. Läs Anticimex faktablad om uteluftsventilerade krypgrunder för tips och råd.

Vidare noterades fuktgenomslag/missfärgningar vid avloppsrör på blindbottenskvivor.

Dessa bedöms vara äldre och vid fuktindikering noterades inga förhöjda fuktindikationer.

Det rekommenderas dock att detta hålls under uppsikt.

Skulle förändringar ske rekommenderas en mer fördjupad undersökning.



** Säljaren har åtgärdat genom att isolerat krypgrunden och installerat erfuktare.*

Utvändigt / Fasad



Fasadbeklädnaden vid garageport har mindre rötskador. Dessa bedöms dock inte ha lett till bakomliggande skador.

För att undvika följdskador kan rötskadad träpanel bytas ut.

Vid nästa ommålning bör närmsta trallbräda på altanen demonteras för att även kunna måla ändträ på panelen.



Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

69195649



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fönster



Isolerglas är äldre. (ej tillbyggnadsdelar)

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

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Fals på stuprör vänd mot fasad.

Falsen på stuprören kan med fördel vändas ut från fasaden för att lättare se om röret blivit skadat efter vinterns påfrestningar samt för att undvika skador på fasad vid ett eventuellt läckage.



Utvändigt / Tak



Nocktätning saknas under nockpannor.

Då nocktätning saknas, kan det vid extrema väderlekar tränga in vatten under nockpannor med fuktrelaterade skador på underliggande konstruktion som möjlig följd. Det medför också en risk att löv och skräp kan samlas under pannor vilket medför att vatten inte rinner bort.

Utvändigt / Vind



Mikrobiell påväxt finns lokalt på underlagstaket.

Detta beror på att tidigare avslutning på avloppsluftaren hade läckt luft i utrymmet under vintertid. Detta är numer åtgärdat och befintlig påväxt (ej längre aktiv) bedöms inte kunna påverka vindsutrymmet i framtiden.

Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

69195649



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Hall



Inget att notera.

Entréplan / Badrum/Wc/bad



Våtutrymmet har äldre tätskikt.

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

Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 2



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 3



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 4



Inget att notera.

Entréplan / Klädkammare



Inget att notera.

69195649



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Loft



Inget att notera.

Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Entréplan / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänkskåp samt under kyl och frys.

Utan 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 ett fuktskydd.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Passage



Inget att notera.

Entréplan / Groventré/tvättstuga



Inget att notera.

Entréplan / Dusch/Toalett



Inget att notera.

Entréplan / Garage



Inget att notera.

69195649



Försäkringsbesiktning

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Lars Kullenstein
Namn

Göteborg
Kontor

2025-08-27
Datum

69195649

