

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Liden 1:44	
Fastighetsadress: Ljungliden 23	
Postnummer: 43936	Ort: Onsala

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2025-12-10	Protokollnummer: 69436016
Temperatur: 8 °C	Väderlek: Sol/ Moln
Tekniker: Magnus Uhlegård	
E-post: magnus.uhlegard@Anticimex.se	
Kontor: Göteborg	
Närvarande: Fastighetsägaren Hans Modin Anticimex.	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Denna bostad uppförd 1970 bedömer jag vara i gott skick där nuvarande fastighetsägare genom åren genomfört löpande renovering och underhåll av bostaden.

Utvändigt finner vi notering på ett äldre tak av Eternit samt enstaka punkterade isolerglas.

Invändigt finner vi tidstypiska och vanligt förekommande noteringar i kök och en äldre gästtoalett samt något förhöjda fuktvärden i souterrängplanets golv i allrummet.

Jag anser att de noteringar som finns i protokollet är inom ramen för vad man kan förvänta sig av en bostad från denna tid sett till konstruktionssätt, utförda renoveringar samt allmänt underhåll.

Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderas det att en avtalad/bokad besiktningsgenomgång görs med undertecknad på telefon eller på plats. Denna genomgång beställs via fastighetsmäklaren. För att bilda sig en samlad uppfattning av bostaden är det av vikt att hela protokollet läses igenom.

Med vänlig hälsning.

Magnus Uhlegård Certifierad besiktningstekniker
Anticimex Byggnadsmiljö – Göteborg.

69436016

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

69436016



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1970	Fönster: 2- glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: 1973 Tillbyggt förråd.	Ventilation: Självdug (S) elektrisk fläkt i våtrum.
Hustyp, antal våningar: Villa, 2-plan varav ett i souterräng	Värmesystem: Direktverkande el via radiatorer samt luft/ luftvärmepump.
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, eternitplattor	Grundkonstruktion: Souterrängplan med betongplatta på mark med ett uppreglat golv i allrummet. grundmurar av betongsten som är utreglade och isolerade i allrummet samt ett bjälklag av lättbetong. Övriga utrymmen på souterrängplanet har inga riskkonstruktioner. Övre plan har en platta på mark med uppreglade golv.
Stomme, material: Betong/trä	Terrängförhållanden: Sluttningstomt
Fasad: Stående och liggande träpanel	Garage: Garage finns i huset

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

69436016

Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Nuvarande ägare har haft huset i sin ägo sedan år: 1970

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:

Gjorda renoveringar/ förbättringar.

El.

Jordfelsbrytare finns installerad på en grupp. gruppförteckning finns.

Vvs.

Förändringar i samband med renoveringar.

Ventilation.

Original, självdrag. Elektrisk fläkt i våtrum.

Sotning.

Brandskyddskontroll och sotning. Senast sotad 2016:

Kaminen är avställd.

Radon.

Mätning ej utförd.

1970-1980 tal:

Anläggning av trädgård, staket mm. (Egen regi).

Målning av hela huset. (Egen regi).

Underhåll av alla teakfönster. (Egen regi).

1971:

Installation av öppna spisen. (Egen regi).

1973:

Byggt förråd. (Utfört av Andersson)

1993:

Stenläggning av altan. (Egen regi).

Fönsterbyte av 4 fönster i vardagsrum samt 2 mindre. (Gamlestadens Glasmästeri).

1994:

Byte av hänggrännor. (Varla plåt).

1996:

Slipning av parkettgolv. (Egen regi).

1997:

Installation av insats till öppna spisen

2000:

Installation av markiser. (Lindhs Markiser).

69436016



Försäkringsbesiktning

2001 och 2002:

Panelbyte och målning av fasad lokalt. (Strandberg)/ Karlsson).

2002:

Byte av fönsterbleck. (Strandberg).

2003:

Bytt garagedörr. (Onsalavillan).

2005:

Fasadbyte på västra gaveln. (Patrick Wennergren/ Joacim Eklundh).

Byte vindskivor av plåt. (Patrick Wennergren/ Joacim Eklundh).

2006:

Installation av luft/ luftvärmepump. (Kylma).

2007:

Byte varmvattenberedaren. (Tandrup).

2008:

Byte av lådor och luckor i kök samt mosaik. ((ExBo kök och Hero Kake)).

2010:

Nya fönster i kök och matplats. (Kungsbacka Glasmästeri AB).

2011:

Klätt in murstocken i plåt samt installation av takstege. (Onsala Plåtslageri).

2012:

Installation av larm. (Alfatech).

Ny elektrisk garageport. (Garageexperten).

Nya fönster och panel på bottenvåningen. (Torva Bygg).

2013:

Tvätt av västra gaveln. (Wahlströms Måleriservice AB).

2014:

Byte av altandörrar. (Torva Bygg).

Byte badrumsfönster. (Torva Bygg).

Panelbyte på södra sidan. (Torva Bygg).

Byte takfotsbräda på södra sidan. (Egen regi).

2015:

Renovering badrum på övre plan. Kvalitetsdokument finns.

Renoverat av försäkringsbolaget efter en vattenskada. (Folksam & Erlandssons Bygg).

2016:

Installation av fiber. (Telia)

2017:

Byte av luft/ luftvärmepump. (Sernekvist).

69436016



Försäkringsbesiktning

2018:

Byte av blandare och diskmaskinslang i kök. (Comfort Aderbys Rör).

2021:

Panelbyte på västra sidan. (Wahlströms Måleriservice AB).

Stentrappan gjordes om. (Kemab).

Vindskivor byts på norra sidan. (Onsala Plåtslageri).

Fällt träd i trädgården. (Trädspecialisten).

2022:

Byggt plank runt terrassen. (Torva Bygg).

2023-24 :

Målning fasad. (Egen regi).

2024:

Byte toalett och handfat på gästtoaletten. (Rörtjänst Vallda).

Byte av kranar till vattenavstängningen.

Byte av ett fönster i vardagsrum. (Via Folksam)

Entrédörrar målas. (Egen regi).

Renovering av garageport. (Delar byts ut) reklamation. (Garageportexperten).

2025:

Tätat läckande hängrännor. (Egen regi)

Trädfällning. Röjt i bergen. (Trädspecialisterna).

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.

69436016



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

Utvändigt / Fönster



Lokalt är fönster äldre samt vissa är punkterade

Äldre isolerglasfönster betyder att tätningen mellan fönsterrutorna kan vara sämre. Detta kan leda till att missfärgning/imma kan uppstå mellan glasrutorna.

Isolerglas som är punkterade tyder på att tätningen mellan rutorna är bristfälliga.

Kontakta glasmästare för åtgärdsförslag och bedömning av omfattningen av ett eventuellt fönsterbyte.

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Hängrännor är lokalt skräpfyllda.

Eftersom hängrännor är fulla med skräp finns risk för fuktskador på fasad och sockel då vatten kan svämma över.

För att förhindra översvämning rekommenderas rensning av hängrännor.



Utvändigt / Tak



Yttertaket är äldre.

Takpannor av Eternit, plåtdetaljer och underlagspapp har enligt vår bedömning en begränsad livslängd. Eftersom husets taktäckning är äldre har det ett minskat motstånd mot vatteninträngning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på träläkt och vidare ner i underliggande konstruktioner.

Taket besiktigat från stegen lutad mot hängränna.

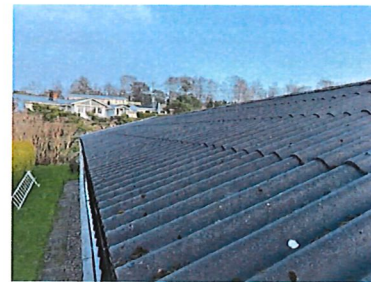
* Livslängd på Eternittak
är ca 60-70 år.



69436016



Försäkringsbesiktning



Utvändigt / Vind



Nockvind är ej aktuellt då innertaket följer yttertaket (parallella tak)
Ev. förekomst av bakomliggande luftspalt och uppbyggnad av densamma
går därför ej att bedöma.
Detta i sig är ej en allmänt känd riskkonstruktion utan ett vedertaget sätt
att isolera yttertak av denna typ

Utvändigt / Förråd



Inget att notera.

Entréplan / Allmänt



Golvknarr förekommer i bostaden.

Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

69436016



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Wc



Utrymmet är äldre fukttekniskt (enligt dagens branschregler)

Detta medför en ökad risk för att vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner och orsakar fuktskador



Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Entréplan / Matplats



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

Entréplan / Kök



Komplett fuktskydd saknas i diskbänksskåp samt under diskmaskin.

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 fuktskydd alternativt installera ett fuktläckagelarm i diskbänksskåpet och ett fuktskydd under diskmaskinen.

Syftet med denna installation är att förebygga skada vid ett ev. läckage. För att detta skall fungera är det viktigt att batteribyte sker enligt tillverkarens anvisningar.

69436016



Försäkringsbesiktning



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Sovrum 2



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 3



Inget att notera.

Entréplan / Hall



Inget att notera.

Entréplan / Dusch/Wc/Tvättstuga



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Inget övrigt att notera.



69436016



Försäkringsbesiktning

Souterrängplan / Allmänt hela huset



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

Grundläggningen består av en betongplatta på mark utan underliggande isolering och med ett uppreglat golv dikt an betongplattan samt utreglade och isolerade väggar på souterrängplanet. Entréplanet har en betongplatta på mark med uppreglade golv.

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 %

Provhål 1 togs i allrumets östra vägg. Fuktkvoten uppmättes till 12,9% i den utreglade väggen som har kontakt med grundmuren. Normal lukt upplevdes i konstruktionen.

Provhål 2 togs i allrumets golv. Fuktkvoten uppmättes till 18,3% i en regel som har kontakt med bottenplattan.

Mikrobiell lukt upplevdes i konstruktionen.

Golv, syllar och väggreglar 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 alla husets uppreglade golv, syllar och utreglade väggar.



Utvändigt fuktskydd är äldre.

Eftersom källarens utvändiga fuktskydd (dagvattenssystem, dräneringssystem samt källarytterväggarnas utvändiga fuktskydd) är äldre, så kan systemet ha nedsatt funktion. Detta ökar risken för invändiga fuktskador i källaren.



Souterrängplan / Allrum

Inget att notera.

69436016



Försäkringsbesiktning

Souterrängplan / Förråd/ Pannrum.



Äldre gjutjärnsbrunn.

Gjutjärnsbrunnen bör bytas ut vid en framtida renovering då risk finns att den rostar sönder med avvikande lukter som följd.

Byt golvbrunn och kontrollera anslutningar vid renovering.

Byggtreprenör kan med fördel kontaktas för bedömning av omfattning och prisuppgift för ovan rekommenderade åtgärder.



Souterrängplan / Garage



Inget att notera.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Magnus Uhlegård
Namn

Göteborg
Kontor

2025-12-10
Datum

69436016



Försäkringsbesiktning

Vad man kan förvänta sig av ett hus

Ett hus kräver kontinuerligt underhåll, då alla byggnadsdelar från grunden till taket och även samtliga installationer, 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 krypgrund 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.
Asbest	Asbest är ett ämne som är vanligt förekommande i äldre byggnader. Asbest kan finnas i exempelvis eternit som tidigare användes som konstruktionsmaterial bl.a. för tak, fasad och väggar. Asbest kan även finnas i murbruk/fix/fog, mattlim, golvbeläggningar ventilationstrummor, isoleringsmaterial etc. Sedan 1982 är det förbjudet att använda asbest. Asbest förbjöds att användas i nya produkter och material men asbest kan finnas i äldre produkter och byggnaden.
Bjälklag	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
Blindbotten	Undersidan av ett bjälklag i en krypgrund eller torpargrund.
Boardskivor	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
Dagvattensystem	Ett dagvattensystem med ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör.
Dränering	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.
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.
Fördelningsskåp	Fördelningsskåp för golvvärmeslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.
Krypgrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast krypbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).
Källarens utvändiga fuktskydd	Källarens utvändiga fuktskydd består normalt av tre delar. Dagvattensystem, dränering samt fuktskydd. Fuktskyddet kan vara en värmeisolering med dränerande funktion eller en fuktspärri i ett vattentätt material.
Läkt (strö- och bärläkt)	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
Lättbetong	Ett byggnadsmaterial i form 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.
Markplan	Det plan som ligger i kontakt med marken, dvs det nedersta planet i huset.
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.

69436016

