

# Besiktningssprotokoll

Varudeklarerat - Försäkring som skyddar både säljare och köpare.

Varudeklarerat är ett samarbete mellan Svensk Fastighetsförmedling och Anticimex Försäkringar AB.



## Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Ed 3:122	
Fastighetsägare: Ewa Lindblom Boman & Dödsbo efter :Gunnar Roine Boman	
Fastighetsadress: Bigatan 11	
Postnummer: 742 35	Ort: Östhammar

## Uppdragsgivare

Namn: Gunnar Roine Boman	
Adress: Bigatan 11	
Postnummer: 74235	Ort: Östhammar

## Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2023-10-20	Protokollnummer: 67903084
Temperatur: 3 °C	Väderlek: Mulet
Tekniker: Magnus Stjerngren	
E-post: magnus.stjerngren@anticimex.se	
Kontor: Uppsala	
Närvarande: Fastighetsägare och Makan till Gunnar Roine Boman	

## Varudeklarerat Säljare



### Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1978	Fönster: 2-glas kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan	Värmesystem: Luft/luftvärmepump samt direktverkande el
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, råspont, underlagspapp, läkt och betongpannor	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Kalksandsten och träpanel	Garage: Fristående garage och förråd

Övrigt:

67903084

# Varudeklarerat Säljare

## Besiktningens utlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastigheten är ett dödsbo efter Gunnar Roine Boman som ägt fastigheten sedan 1979.

Händelser i huset:

2021

\* Gäst toaletten renoverad. Arbetet är utfört av fackman.

2023

\* Renspolning av avlopp.

I övrigt har löpande underhåll skett.

Uppgifterna har lämnats av fastighetsägaren vid besiktningstillfället.

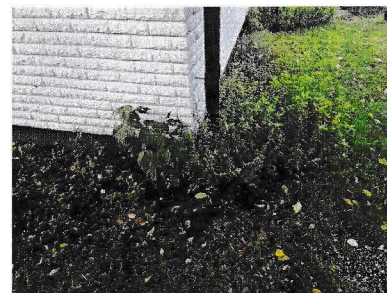
### 2. Besiktning, analys av risker samt rekommendationer om fördjupande undersökningar

#### Utvändigt / Markförhållanden



Växter finns i anslutning till grundmur.  
Kondensvatten från luftvärmepumpens utedel leds inte bort från  
husgrunden.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.



#### Utvändigt / Sockel



Sprickor, puts och färgsläpp finns i sockel.

Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador.



67903084

## Varudeklarerat Säljare

### Utvändigt / Fasad



Fasadpanelen är i behov av målning/underhåll.

För att öka livslängden på fasadbeklädnaden rekommenderas målning och underhåll.

Sprickor noteras i fasad av kalksandsten.



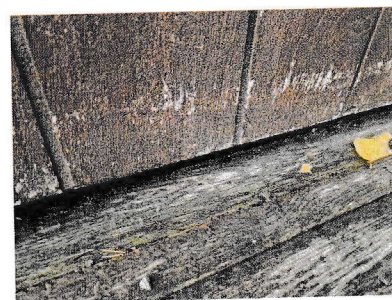
### Utvändigt / Dörrar



Dörr är i behov av målning/underhåll.  
Tröskelbleck finns ej.

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

För att öka livslängden på dörr rekommenderas målning och underhåll.



### Utvändigt / Fönster



Fönster är i behov av målning/underhåll.

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.



67903084

## Varudeklarerat Säljare

### 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.

För att minska fuktbelastningen på grunden rekommenderas att vatten från stupröret leds bort från byggnaden.

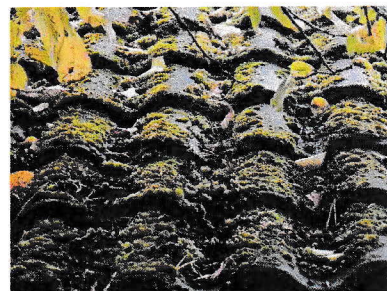


### Utvändigt / Tak



Yttertaket är äldre.  
Mosspåväxt finns på takpannor.

Takpannor, 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.



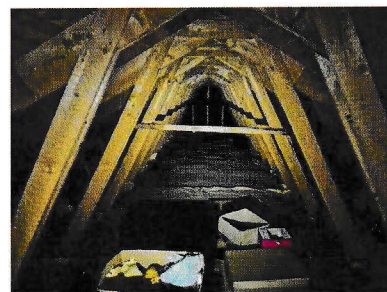
### Utvändigt / Vind

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

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 i underlagstak/takbjälkar uppmättes vid besiktningstillfället till ca 7 - 8 %.

Detta värde varierar dock under året beroende på årstid och utomhusklimat.



67903084

## Varudeklarerat Säljare



Avluftning för avlopp avslutas i utrymmet.

Risk finns att vakuumentilen för avloppet slutar att fungera, vilket resulterar i att varm och fuktig luft tränger upp på vinden med fuktskador som möjlig följd. Se över möjligheten att dra ut avluftningen igenom taket. Om inte det är möjligt, kontrollera och säkerställ vakuumentilens funktion med jämna mellanrum.



### Entréplan / Allmänt



Spricka/or finns i vägg.

Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador.



Vid kontroll av konstruktion uppmättes fuktvärden under kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och normal lukt upplevdes.

Grundläggningen består av en betongplatta på mark utan underliggande isolering och med ett uppreglat isolerat golv dikt an betongen.

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 %.

Via borrarat provhål (120mm) i golv noteras:

Ytskikt, golvspån, isolering, träfärgade reglar samt förhydringspapp mot betongen.

Fuktkvoten uppmättes till 12 - 13 %.

Via borrarat provhål (70 mm) i hjärtvägg noterades:

Spånskiva, isolering ner mot golvet samt träregel.

Fuktkvoten uppmättes till 11 - 12 %.

Befintlig golvkonstruktion och eventuella väggsyllar riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön. Om väggsyllarna är tryckimpregnerade kan även en kemisk lukt förekomma.



67903084

## Varudeklarerat Säljare

---

### Entréplan / Entréhall

Inget att notera.

---

### Entréplan / Toalett

Inget att notera.

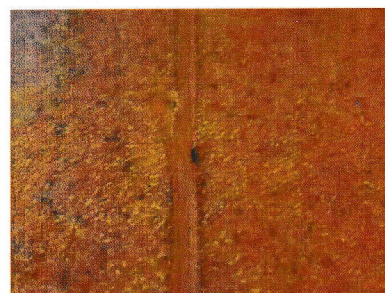
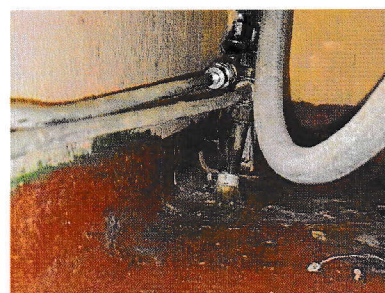
---

### Entréplan / Dusch/Toalett

Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.  
Rör genomföringar finns i golv.  
Golvbeklädnaden är otät vid skarvar.  
Toalettstolen är lös.

Utrymmet är äldre och har passerat tiden för sin tekniska livslängd.

Renovering av utrymmet rekommenderas. Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för en renovering. I samband med renoveringen bör omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följdskador.



---

### Entréplan / Sovrum 1

Inget att notera.

---

### Entréplan / Sovrum 2


Inget att notera.

67903084

## Varudeklarerat Säljare


---

### Entréplan / Sovrum 3

 Inget att notera.


---

### Entréplan / Vardagsrum

 Inget att notera.

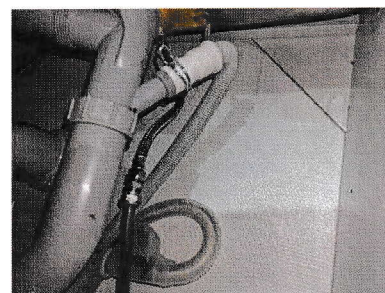
---


### Entréplan / Kök

 Fuktskydd saknas i diskbänksskåp samt under kyl och frys. Avloppslangen från diskmaskinen är ej upphängd med bygel. Rör för tappvatten är ej fastmonterad mot vägg.

Utän 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.



 Jordade och ojordade eluttag finns i samma rum.

När man blandar jordade och ojordade eluttag i samma rum finns det en ökad risk för personskador.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.

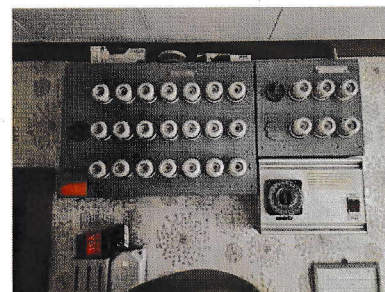
---

### Entréplan / Tvättstuga

 Jordfelsbrytare finns ej.

Det finns inget krav att hus byggda före år 2000 ska ha jordfelsbrytare. Jordfelsbrytaren minskar dock risken för personskador och brand orsakade av elanläggningen.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.



67903084



## Varudeklarerat Säljare



### Byggnadsbeskrivning Garage

Byggnadsår: Samtida med huvudbyggnad	Fönster: 2-glas kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Garage, 1-plan	Värmesystem: Ej uppvärmt
Taktyp, takbeläggning: Låglutande tak, papp lagd på underliggande träkonstruktion	Grundkonstruktion: Betongplatta på mark
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel på fasad. Liggande på taklåda	Garage: Fristående garage och förråd

Övrigt:

67903084

# Varudeklarerat Säljare

## Besiktningens utlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

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

---

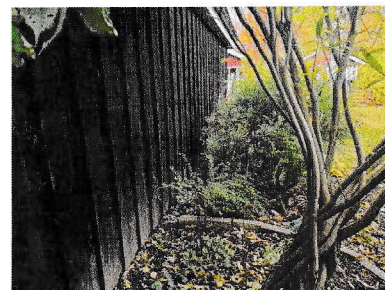
#### Utvändigt / Markförhållanden



Växter finns i anslutning till grundmur.

När det finns rabatter och växter nära grundmuren 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.



---

#### Utvändigt / Sockel



Sprickor, puts och färgsläpp finns i sockel.

Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador.

---

#### Utvändigt / Fasad



Enstaka panelbrädor har mindre rötskador. Fasadpanelen är i behov av målning/underhåll.

För att öka livslängden på fasadbeklädnaden rekommenderas målning och underhåll. I samband med ommålning rekommenderas att de rötskadade panelbrädorna byts ut.



67903084

## Varudeklarerat Säljare

---

### Utvändigt / Dörrar



Dörr är i behov av målning/underhåll.  
Rötskada finns i tröskel vid soprum.  
Tröskelbleck finns ej.

För att öka livslängden på dörr rekommenderas målning och underhåll.  
Rötskadade material skall bytas ut.



---

### Utvändigt / Fönster



Fönster är i behov av målning/underhåll.

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.



---

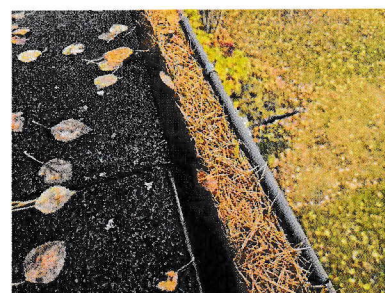
### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Hängrännor är 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.



67903084

## Varudeklarerat Säljare

### Utvändigt / Tak



Rikligt med skräp finns på taket.



### Garage invändigt / Garage



Inget att notera.

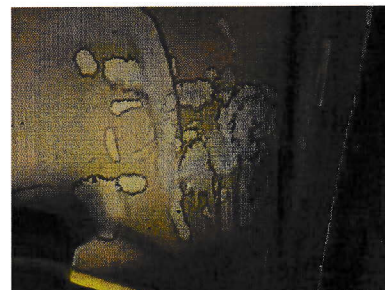
### Garage invändigt / Förråd



Väggen har fuktfläckar.

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

Vid besiktningstillfället var dessa fläckar torra men bör hållas under uppsikt. Skulle fläckarna tillta i omfattning rekommenderas att kontakt tas med fackman för en fördjupad undersökning. Vid framtida renovering av utrymmet rekommenderas att bakomliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följdskador.



Med vänliga hälsningar  
Anticimex

Besiktningsteknikers underskrift

Magnus Stjerngren  
Namnförtydligande

Uppsala  
Kontor

2023-10-20  
Datum

67903084