

Utredningsprotokoll

Anticimex Utredningsuppdrag



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Romo 2:62	
Fastighetsägare: Therése Tettinger	
Fastighetsadress: Romo 442	
Postnummer: 837 96	Ort: Undersåker

Uppdragsgivare

Namn: Therése Tettinger	
Adress: Enköpings-Näs Trogsta 29	
Postnummer: 745 92	Ort: Enköping

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2026-08-11	Protokollnummer: 69862940
Tekniker: Evelina von Sneidern	
E-post: Evelina.von.sneidern@anticimex.se	
Kontor: Östersund	
Övriga närvarande: Ingen närvarande	

Utredningsprotokoll

Anticimex Utredningsuppdrag

Innehåll

Uppdrag	3
Uppdragets omfattning	3
Sammanfattning av utredningen	3
Insamlad information	4
Byggnadsbeskrivning	4
Konstruktionsbeskrivning	4
Iakttagelser	5
Fördjupad undersökning	5
Invändigt	5
Utvändigt	5
Provhål, tagna stickprovsmässigt i golvkonstruktionen	6
Mätmetoder och analyser	7
Mätningar och analysresultat	7
Slutsatser	8
Åtgärdsförslag	8
Övriga rekommendationer utomhus	8
Inomhus	8
Besiktningsvillkor	10

Utredningsprotokoll

Anticimex Utredningsuppdrag

Uppdrag

Fuktteknisk utredning av golvkonstruktion.

Uppdragets omfattning

Inspektion av synliga brister i golvkonstruktionen. Fuktmätning, samt stickprovsmässig provhålstagning i golvkonstruktionen för okulär kontroll och luktanalys.

Rekommendationer till eventuella åtgärder för att motverka fukt och luktproblem.

Sammanfattning av utredningen

Vid utredningen har jag kunnat konstatera att ytterväggsyllarna påverkas av markfukt och fukt utifrån, och därmed drabbats av mikrobiella skador.

För att komma tillrätta med fuktproblemen behöver ytterväggsyllen bytas ut och fuktsäkras.

Golvkonstruktionen i övrigt verkar ha klarat sig utan skador men luftfuktigheten är relativt hög, varför jag rekommenderar att en undertrycksventilation kopplas mot den befintliga golvkonstruktionen.

Utredningsprotokoll

Anticimex Utredningsuppdrag

Insamlad information

Vid överlåtelsebesiktningen som utfördes 2026-07-09 uppmättes förhöjda fuktvärden i golvkonstruktionen och en vidare teknisk undersökning rekommenderades.

Byggnadsbeskrivning

Hustyp:	Fritidshus, 1 ½ plan
Byggår:	1988-1992 (Betongplatta och stomme/fasad/tak). 2022 färdigställdes huset.
Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Träregelstomme
Fasad:	Liggande träpanel
Fönster:	2-glas isolerfönster
Tak:	Sadeltak med yttertäckning av plåt
Uppvärmning:	Direkt el, luft/luftvärmepump
Ventilation:	Självdrag

Konstruktionsbeskrivning

Grund:	Betongplatta på mark
Golvbjälklag:	Betongplatta Träreglar (med luftspalt mot betongplattan), mellanliggande cellplastisolering Golvspånskiva Klickgolv

Utredningsprotokoll

Anticimex Utredningsuppdrag

Iakttagelser

Fördjupad undersökning

Invändigt

- Ingen avvikande lukt känns vid inträde till huset.
- Fuktindikering är utförd i kök och våtutrymme utan anmärkning.

Utvändigt

- Marken lutar lokalt mot huset.

Det finns, enligt uppgifter och fotodokumentation ett dräneringsrör nedgrävt i anslutning till betongplattan.



- Ett stuprör (under altan) avslutas nära husgrund.



Utredningsprotokoll

Anticimex Utredningsuppdrag

Provhål, tagna stickprovsmässigt i golvkonstruktionen

Provhål 1, Allrum, mot yttervägg, bredvid glaspartier:

- Från provhål och materialprover upplevs ingen avvikande lukt.
- Fuktkvoten uppmättes i träregel till 14 %, det är under den nivå på ca 17 % som krävs för mikrobiell tillväxt och lukt.
- Relativ fuktighet uppmättes mellan betongplatta och cellplastisolering till 69 %, det är under den nivå på ca 70-75 % som krävs för mikrobiell tillväxt och lukt.

-Innerväggsyll står uppe på golvspånskivan.

Provhål 2, Kök, mot yttervägg, bredvid kyl/frys:

- Från provhål upplevs ingen avvikande lukt.
- Från materialprover av ytterväggsyllen upplevs en svag mikrobiell lukt.
- Mikrobiell påväxt noteras på syllen.
- Fuktkvoten uppmättes i ytterväggsyll till 18 %, det är över den nivå på ca 17 % som krävs för mikrobiell tillväxt och lukt.
- Relativ fuktighet uppmättes mellan betongplatta och cellplastisolering till 87 %, det är över den nivå på ca 70-75 % som krävs för mikrobiell tillväxt och lukt.



Provhål 3, (befintligt provhål) Kök, mot yttervägg bredvid DM:

- Från materialprover av cellplastisolering upplevs ingen avvikande lukt.
- Fuktkvoten uppmättes i träregel till 23 %, det är över den nivå på ca 17 % som krävs för mikrobiell tillväxt och lukt.
- Relativ fuktighet uppmättes mellan betongplatta och cellplastisolering till 94 %, det är över den nivå på ca 70-75 % som krävs för mikrobiell tillväxt och lukt.

Kommentar:

Ytterväggsyllen var ej möjlig att komma åt, men man kan anta att fuktkvoten är ännu högre i den.

Mät punkt, i entréhall mot innervägg till dusch/wc:

- Relativ fuktighet uppmäts i provhål, mot betongplattan, till ca 69 %, det är under nivå på ca 70-75 % som krävs för mikrobiell tillväxt och lukt.

Utredningsprotokoll

Anticimex Utredningsuppdrag

Mätmetoder och analyser

Relativ fuktighet och lufttemperatur har uppmätts med Vaisala och tillhörande mätprober.

Fuktkvotsmätning har utförts med elektrisk resistansmätare typ Bollman och Protimeter.

Fuktindikation utfördes med mätinstrument Protimeter.

Mätningar och analysresultat

Risk för tillväxt av mögelsvampar finns om den relativa fuktigheten (RF) överstiger 75 %.

Samma risk finns om fuktkvoten (FK) i trävirke är mer än 17 %. Kritisk fuktkvot för rötsvampstillväxt ligger vid ca 28 %.

Nr.	Mätplats	RF %	Temp °C	Ånghalt g/m ³	Fukt- tillskott g/m ³	FK %	Kommentar
Ref. U	Referens utomhus	75	10,6	7,31			
Ref. I	Referens inomhus	43	21,2	7,93			
PH 1	Allrum	69	11,8	7,27			
PH 2	Kök	87	11,1	8,78	0,85		
PH 3	Kök	94	10,6	9,18	1,25		
MP	Entréhall	69	13,9	8,32	0,39		

Kommentar: I provhålen mot betong, uppmäts lokat ett fukttillskott på ca 1 gram. Detta visar att markfukt/fukt utifrån tillförs luften i konstruktionen mot yttervägssyll.

Utredningsprotokoll

Anticimex Utredningsuppdrag

Slutsatser

En uppreglad golvkonstruktion, där trä kommer i kontakt med betongplattan som ligger på mark, utgör ofta ett problem. Markfukt, i form av vatten eller ånga, tränger upp genom betongplattan och ger förhöjd fuktighet i syllar, reglar, isolering och annat organiskt material med mikrobiell aktivitet och lukt som följd.

I aktuell golvkonstruktion kan jag konstatera att ytterväggsyllen påverkas av markfukt.

De uppmätta fuktvärdena visar att fukt i ångform tränger in från marken och sannolikt även fukt utifrån med nederbörd som rinner mot grunden. Den mikrobiella lukt som känns från materialprov av ytterväggsyllen visar att mikrobiella angrepp förekommer.

Golvkonstruktionen i övrigt har sannolikt klarat sig utan skador, men luftfuktigheten är relativt hög vilket innebär risk för eventuella framtida problem.

Jag rekommenderar att befintlig golvkonstruktion ventileras med mekanisk undertrycksventilation.

Åtgärdsförslag

Rekommenderar att syllbytet utförs utifrån.

1. Fasadpanelen demonteras nerifrån, ca 30-50 cm, tillräckligt för att komma åt syllen och nederkant på väggreglarna.
2. Ytterväggsyllen avlägsnas.
3. Betongplattan rengörs noggrant med industridammsugare eller liknande. Absolut minsta mängd spån, skräp med mera lämnas kvar.
4. Betongplattan Odoxbehandlas (kemisk sanering mot lukt, bakterier och mögel etc).
5. Ny ytterväggsyll av vanligt konstruktionsvirke monteras med fördel i stålskena för att skydda mot fukt. Stålskenan tätas mot betongplattan med Tecca T-syll eller liknande. Lufttäta sedan med mjukfog ytterst noggrant mellan betongplatta och syllen, detta för att den mekaniska ventilationen (i golvkonstruktionen inomhus) behöver vara lufttät för att fungera tillfredställande.
6. Fasadpanel återmonteras.

Övriga rekommendationer utomhus

- Marken/singel etc. grävs bort mot norr. Sedan stryks betongplatta/sockel med kallasfalt.
- Stuprör som avslutas nära husliv leds längre från huset.

Inomhus

- Ett mekaniskt fläktsystem kopplas mot befintlig golvkonstruktion. Rådgör med sytemtillverkare (typ Nivell, Granab, GHIA eller likvärdig) angående placering av fläkt, tilluft osv.

Utredningsprotokoll

Anticimex Utredningsuppdrag

Med vänliga hälsingar

Anticimex



Besiktningsteknikers underskrift

Evelina von Sneidern

Namnförtydligande

Östersund

Kontor

2026-08-13

Datum

Evelina.von.sneidern@anticimex.se 073 – 083 12 02

Epost

Telefonnummer

Utredningsprotokoll

Anticimex Utredningsuppdrag

Besiktningsvillkor

1. Avtalets omfattning

- 1.1 Omfattningen av Anticimex åtagande framgår av offert, beställning, avtal, bekräftelse annan handling eller överenskommelse mellan parterna.
- 1.2 Träffar parterna överenskommelse på plats om utvidgning, inskränkning eller annan ändring av uppdragets omfattning så är sådan överenskommelse giltig.

2. Anticimex åtaganden

- 2.1 Anticimex åtar sig att utföra uppdraget fackmässigt och med den omsorg som specificerats i bekräftelsen och/eller som överenskommit på plats.
- 2.2 Uppdraget utförs av Anticimex tekniker för byggnadsmiljö.

3. Tillträde för Anticimex personal

- 3.1 Under ordinarie arbetstid ska uppdragsgivaren ge Anticimex utredningspersonal tillträde för undersökning av alla utrymmen som angivits i uppdragsbekräftelsen. Uppdragsgivaren godkänner att Anticimex i före-kommande fall upptar provhåll.
- 3.2 Godkända stegar, även omfattande så kallad skylift, ska vid behov finnas på plats förutsatt att inte annat avtalats.

4. Samarbete

- 4.1 Avtalet bygger på ett förtroendefullt samarbete mellan Anticimex och kunden för att uppdraget ska kunna genomföras på ett tillfredsställande sätt.
- 4.2 Kunden är skyldig att tillhandahålla Anticimex uppgifter om byggnaden och andra upplysningar som kan vara av betydelse för uppdragets utförande.
- 4.3 Kunden ska efterfölja de instruktioner och råd samt anvisningar, som meddelas av Anticimex inför uppdragets utförande.

5. Rapportering och dokumentation

- 5.1 Anticimex ansvarar för att rapporter, åtgärdsförslag, m.m. dokumenteras och arkiveras. Sådan dokumentation är Anticimex egendom.
- 5.2 Anticimex ska förse kunden med en rapport över uppdraget. Till samtlig erhållen dokumentation förvärvar kunden nyttjanderätt för eget bruk.

6. Betalningsvillkor och följder av ogenomfört uppdrag eller avbokning

- 6.1 Lämnad prisoffert gäller i 30 dagar. Priset gäller inklusive resekostnader och, när kunden är privatperson, mervärdesskatt. Fakturering sker i samband med att Anticimex lämnar sin rapport i hela eller delar av uppdraget och betalning ska erläggas inom 15 dagar från fakturadatum.
- 6.2 Träffar parterna överenskommelse på plats om utvidgning av uppdraget så debiterar Anticimex tillkommande arbetstid enligt gällande tariff förutsatt att inte parterna kommit överens om annat pris.

- 6.3 Kan arbetet inte utföras på avtalad tid därför att Anticimex inte får tillgång till byggnaden eller att uppdraget avbokas inom 48 timmar före avtalad tid äger Anticimex rätt att debitera kostnader för förlorad intäkt och administrativa kostnader enligt Anticimex fastställd prislista.
- 6.4 Kan endast del av arbetet utföras därför att Anticimex inte får tillgång till delar av byggnaden, såsom enskilda lägenheter eller lokaler, kommer dessa inte att omfattas av utredningsprotokollet. Kompletterande utredning av dessa delar kan beställas som särskilt uppdrag och faktureras särskilt.

7. Ansvarsbegränsning

- 7.1 Anticimex svarar enligt skadeståndsrättsliga regler för skada som vållats genom försummelse av Anticimex personal vid utförandet av uppdraget.
- 7.2 Anticimex ansvar är under alla förhållanden begränsat till 15 basbelopp per skadetillfälle. Anticimex friskriver sig vidare för samtliga skador understigande 20 % av prisbasbeloppet. Är kunden en konsument och är något avtalsvillkor till nackdel för denne i jämförelse med bestämmelserna i konsumenttjänstlagen eller konsumentköplagen gäller vad som stadgas i dessa lagar.
- 7.3 Anticimex tar inget ansvar för andra delar av byggnaden än de faktiskt besiktigade och/eller för annat uppdrag än det faktiskt utförda. Anticimex tar således endast ansvar för de punkter som upptas i protokollet efter utförandet av uppdraget. Vill kunden göra gällande att det överenskomna uppdraget var mer omfattande än som framgår av protokollet så ska kunden begära ändring av protokollet snarast efter att det erhållits.

8. Reklamation

- 8.1 Om kunden är missnöjd med Anticimex utförande av uppdraget eller i övrigt vill framställa anmärkning mot Anticimex ska kunden underrätta Anticimex genom reklamation snarast möjligt efter det att kunden märkt eller bort märka felet.
- 8.2 Reklamation ska ske senast inom tre månader från det att den reklamerade tjänsten har vidtagits, eller om kunden är privatperson senast inom två år.
- 8.3 Försummas dessa reklimationsfrister får kunden inte göra gällande eventuella fel.

Utredningsprotokoll

Anticimex Utredningsuppdrag

9. Befrielsegrunder

- 9.1 Om fullgörandet av Anticimex åtaganden enligt avtalet hindras eller väsentligen försvåras av omständigheter som Anticimex inte råder över och inte heller har kunnat förutse såsom krig, mobilisering, uppror, beslag, valuta-restriktioner, knapphet på transportmedel, allmän varuknapphet eller inskränkningar i fråga om drivkraft, störningar på arbetsmarknaden, myndighetshinder, exceptionella väderförhållanden eller andra omständigheter utanför Anticimex kontroll är Anticimex inte skyldigt att utföra sina åtaganden så länge hindret eller svårigheterna varar och inom skälig tid herefter. Består hindret eller svårigheterna alltså efter sex månader, har kunden rätt att säga upp avtalet till omedelbart upphörande.

10. Hävning av avtalet

- 10.1 Betalas priset för sent, eller medverkar kunden inte till tjänstensutförande, eller annars inte fullgör sina åtaganden mot Anticimex, Anticimex rätt att häva avtalet.
- 10.2 Om Anticimex häver avtalet är kunden skyldig att betala för tjänsten som om kunden avbokat tjänsten den dag hävningen skedde.

11. Tillämplig lag och behörig domstol

- 11.1 Tvist i anledning av detta avtal ska prövas av svensk domstol och i enlighet med svensk rätt.

PERSONUPPGIFTER, KUNDUPPGIFTER MM

Anticimex behandlar personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och

kontaktpersoner. Vi samlar in uppgifterna direkt från dig. Ibland kan vi erhålla uppgifterna direkt från din mäklare på ditt uppdrag. Om uppdraget beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra uppdraget.

De uppgifter vi behandlar är namn- och adressuppgifter, personnummer och i vissa fall även uppgifter om vissa ekonomiska förhållanden, t.ex. vid en eventuell kreditupplysning. Vi samlar även in och behandlar uppgifter om fastigheter, byggnader, verksamheter och andra serviceobjekt. Ändamålet med vår behandling är att vi ska kunna teckna, fullgöra och administrera avtal, tillvarata rättsliga skyldigheter, framställa rättsliga anspråk samt för att kunna uppfylla de krav som ställs på verksamheten. Mot bakgrund av Anticimex berättigade intresse behandlas också uppgifter för marknadsföring, sammanställa marknads- och kundanalyser samt statistik. Uppgifterna är avsedda att i första hand användas av bolag inom Anticimex-gruppen men personuppgifter kan komma att lämnas ut till andra företag, föreningar och organisationer som Anticimex-gruppen samarbetar med, exempelvis försäkrings-bolag, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag. Du har rätt att efter en skriftlig ansökan kostnadsfritt få besked om vilka person-uppgifter vi har om dig. Du har också rätt att begära att vi rättar felaktiga personuppgifter och raderar personuppgifter. Märk ansökan med "Dataskydd" och skicka den till Anticimex, Box 470 25, 100 74 Stockholm eller sweden.privacy@anticimex.se. Läs mer på anticimex.se/personuppgifter. Om du har synpunkter på vår personuppgiftsbehandling kan du kontakta oss eller inge klagomål till Datainspektionen.