

Besiktningsprotokoll

Ombesiktning

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Lustigs 4	
Fastighetsadress: Gamla Högbovägen 4	
Postnummer: 811 35	Ort: Sandviken

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2024-11-27	Protokollnummer: 68703917
Temperatur: 4 °C	Väderlek: Duggregn
Tekniker: Christer Bergström	
E-post: christer.bergstrom@anticimex.se	
Kontor: Gävle	
Närvarande: Marie Hultén Öberg, fastighetsägare	



Ombesiktning



Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Nuvarande ägare har ägt huset sedan 2009.

Entrétrappan har åtgärdats provisoriskt efter att det blivit frostsprängningar i betongen så att vatten läckte ner i utrymmet under.

Ett källarfönster vid entrétrappan har renoverats på grund av rötskador.

Golvet i uterummet har gjorts om på grund av att det kom in vatten från utedelen.

Klickgolvet i köket har bytts ut på grund av att det var fuktskadat. Orsaken var kondensvatten från kylskåpet.

Sotning och brandskyddskontroll är utförd.

Jordfelsbrytare finns installerad.

Ovanstående upplysningar är lämnade av fastighetsägaren.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

Utvändigt / Sockel



Inget att notera.

Utvändigt / Altan



Inget att notera.

68703917



Ombesiktning

Utvändigt / Fasad



Mindre rötskador finns i fasadpanelen.

Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador.



Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

Utvändigt / Fönster



Fönsterbleck lutar fel.

Eftersom fönsterblecken lutar åt fel håll finns risk att vatten rinner in i väggen vilket i sin tur kan leda till fuktskador i väggkonstruktionen.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Inget att notera.

Utvändigt / Balkong



Tröskelbleck saknas under dörren.

Avsaknad av tröskelbleck medför att vatten kan rinna in och orsaka fuktskador på tröskel och angränsande konstruktioner.

68703917



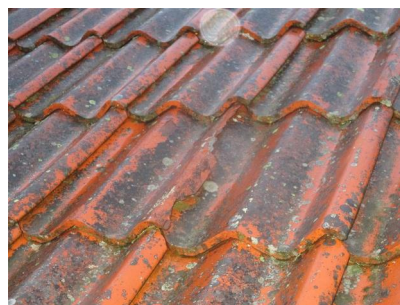
Ombesiktning

Utvändigt / Tak



Yttertaket är äldre.

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.

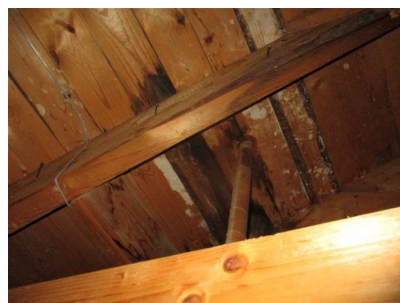


Utvändigt / Vind



Vinden har endast besiktats från lucka på övre plan på grund av begränsad framkomlighet (luckan sitter över hyllor i ett förråd). Av den anledningen kunde det inte utföras någon fuktmätning i yttertaketets insida.

Från luckan kan man se att det fuktas runt en genomföring i yttertaket. För att konstatera orsaken till samt omfattningen av detta rekommenderas det att en fördjupad undersökning genomförs.



68703917



Ombesiktning

Entréplan / Hall



Inget att notera.

Entréplan / Toalett



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades felkoppling.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.



Entréplan / Lekrum



Inget att notera.

Entréplan / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänksskåp.

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.



Ombesiktning

Entréplan / Uterum



det är en vattensamling på golvet i den delen som har golvmatta.

Orsaken till detta är en spricka i plast taket.



Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Källarplan / Hall



Inget att notera.

Källarplan / Sovrum 1



Inget att notera.

Källarplan / Sovrum 2



Inget att notera.

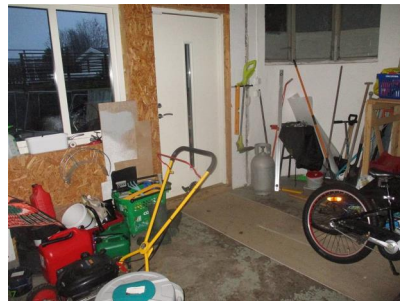


Ombesiktning

Källarplan / Förråd



Utrymmet har tidigare varit garage.



Källarplan / Tvättstuga



Inget att notera.

Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Källarplan / Fd matkällare



Utrymmet ligger under entrétrappan.

Runt ett ventilationsrör sitter det en Plywoodskiva som är väldigt blöt.

Den organiska skivan bör bytas ut mot ett icke fuktkänsligt material samt att utrymmet bör göras torrare.



Källarplan / Walk in closet



Inget att notera.

Övre plan / Hall



Inget att notera.

68703917



Ombesiktning

Övre plan / Sovrum 3



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 4



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 5



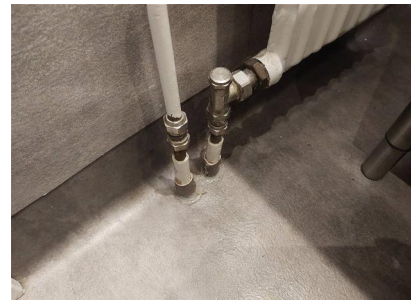
Inget att notera.

Övre plan / Dusch/Toalett



Rör genomföring finns i golv.

Rör genomföringar i golvet medför en ökad risk för att vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner och orsakar fuktskador.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

68703917



Ombesiktning

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Besiktningsteknikers underskrift

Christer Bergström
Namnförtydligande

Gävle
Kontor

2024-11-27
Datum

68703917



Ombesiktning

Ombesiktning

För denna ombesiktning gäller samma villkor som för ursprungsbesiktningen. Ursprungsprotokollet gäller i sin helhet med de förändringar som noterats i detta protokoll.

Vad man kan förvänta sig av ett hus

Ett hus kräver kontinuerligt underhåll, då alla byggnadsdelar 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 källaryttersvägg 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 kryppgrund 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.
Bjälklag	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
Blindbotten	Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund 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 golvsivor 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 golvvärmslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.
Kryppgrund	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 fuktspärr i ett vattentätt material.
Läkt (strö- och bärläkt)	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
Lättbetong	Ett byggnadsmaterial i forma av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringssegenskaper. 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.

68703917



Ombesiktning

Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Innergolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.
Relativ fuktighet (RF)	Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur och anges i %. Vid 75% RF finns det risk för mikrobiell tillväxt.
Radon	Osynlig, luktfri radioaktiv gas som bildas då grundämnet radium sönderfaller. Radon kan förekomma i byggnadsmaterial blå lättbetong (blåbetong) eller i marken. Enda sättet att upptäcka radon är att göra en mätning. Blåfärgad lättbetong har använts som byggnadsmaterial från slutet av 1920-talet till slutet av 1970-talet. Radon kan även förekomma i vatten
Råspont	Hyvlade och spontade brädor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.
Syll (syllkonstruktion)	Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.
Taktäckning	Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.
Torpargrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför sockeln/grundmuren är oftast inte krypbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)
Tryckimpregnering	Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.
Uppreglat golv	Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.
Utreglad vägg	Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttervägg.
Yttertakspanel/ underlagstak	Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.

68703917

