

Besiktningsprotokoll

Ombesiktning

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Gunnarsbo 1:90	
Fastighetsadress: Björkängsvägen 14	
Postnummer: 565 32	Ort: Mullsjö

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2025-04-03	Protokollnummer: 68938680
Temperatur: 13 °C	Väderlek: Klart
Tekniker: Niklas Stockhaus	
E-post: niklas.stockhaus@Anticimex.se	
Kontor: Jönköping	
Närvarande: Ingen närvarande	



Ombesiktning



Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Ombesiktning med nya fuktkontroller mm.

I övrigt hänvisas till föregående protokoll.

67893249 Överlåtelsesbesiktning. 2023-10-12.

67995773 Kompletterande besiktning. 2023-11-29.

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

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.

Stuprör är inte anslutna 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.

Vid ombesiktning hade hängrännor rensat från skräp/mossa/löv.

68938680



Ombesiktning

Utvändigt / Vind



Vindsutrymmet saknar landgångar och är för trångt för att besiktiga helt. Vinden är enbart besiktigad från vindsluckan.

Vindsutrymmet kunde inte besiktas helt.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning om landgång monterats och att hela vindsutrymmet blir helt besiktingsbart och krypbart.



Underlagstaket har troligtvis äldre fuktfläckar samt äldre rötskador.

Noterade fuktfläckar och rötskador uppstod troligtvis innan takomläggningen.



Vid kontroll av vinden vid vindsluckan uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt.

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 %.

Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 12 %.

Vid ombesiktning uppmättes fuktkvoten till 8%.

Hela huset / Allmänt



Avvikande lukt känns vid inträdet till huset och vid vägg/golvvinklar på entréplan.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning av lukten som upplevs i huset. Det är viktigt att tänka på att denna rekommendation om fördjupad undersökning gäller hela hela huset.

Golvknarr och golv som lutar förekommer.

Elanläggningen i huset är till viss del äldre.

Äldre elanläggningar och elkablar är en säkerhetsrisk som kan orsaka både personskador och brand. Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.

68938680

Ombesiktning

Kompletterande kontroll gällande noterad avvikande lukt.

Vid nytt besök kan konstateras att lukt som upplevs enligt min bedömning är ammoniak mest troligt från katturin då fastighetsägare haft katter som även ska ha kissat inne i fastigheten. En dörrmatta har kastats ut som luktade kraftigt och i entréhall luktar det nu mycket mindre än vad det tidigare ska ha gjort.

För mig upplevs lukten nu som starkast i allrum direkt till höger om entréhallen och det kan vara så att katturin luktskadat golvet i detta utrymme.

För att komma till rätta med detta kan man prova diverse rengöringsmedel/saneringsmedel avsedda för just katturin men om dessa inte hjälper är det ändå fullt garanterande sättet att byta ut materialet (golvet) som blivit luktskadat.

Observera att denna kompletterande besiktning endast berör just avvikande lukt som noterats, det har fortfarande inte gjorts någon kontroll av krypgrund eller andra punkter under "Hela huset -"Allmänt" vilket innebär att detta komplement inte friskriver grund eller andra punkter från de noteringar som gjorts vid överlåtelsebesiktningen.

Vid ombesiktning upplevdes det mindre lukt i huset än vid tidigare besiktningstillfälle.

Entréplan / Kök



Golvet sviktar vid dörren till dusch/WC och har angrepp av träskadeinsekter samt att en avvikande lukt kan kännas i sprickor i golvet.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak till lukten samt kontrollera underliggande konstruktion.



Fuktskydd saknas i diskbänksskåp samt att avloppslangen inte sitter fast förankrad mot väggen.

Utan fuktskydd är det svårt att upptäcka läckage från rörledningar. Vatten kan då tränga in i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador.

När upphängningsbygel saknas till avloppslangen ökar risken för brott på slangen med läckage som möjlig följd.

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd och montera fast avloppslangen mot väggen.



Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Vid ombesiktning upplevdes en avvikande lukt vid golvet mot dusch/WC.

68938680



Ombesiktning

Entréplan / Dusch/WC/Tvättmaskin



Golvlutningen är bristfällig/svag i vissa delar av utrymmet.

Brister i golvets och/eller tätskiktets lutning medför risk för att vatten tränger in i omkringliggande konstruktioner/utrymmen vilket i sin tur orsakar fuktrelaterade skador. Det medför också ökad risk för att vatten blir stående i golvets lågpunkter, vilket kan orsaka missfärgningar på klinker/fogar samt att "unken" lukt uppstår.

Normala fuktvärden indikerades mot klinker/kakel.

En viss fukt tränger alltid in bakom kakel/klinker via fogarna, detta är helt normalt och innebär inte att tätskiktet/ våtrumsisoleringen under kaklet/klinkern är bristfälligt eller ur funktion.

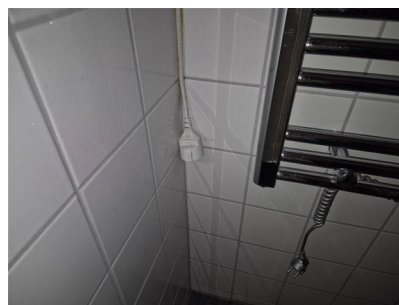


Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades felkoppling.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.

Vid ombesiktning noterades felkoppling.



Vid ombesiktning uppmättes inga onormala fuktindikationer.

Övre plan / Toalett



Fuktindikering i utrymmet gav inga onormala fuktindikationer.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Vid ombesiktning uppmättes inga onormala fuktindikationer.

Vid ombesiktningens stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.



Ombesiktning

Källarplan / Källartrapp/Förråd



Fuktkontroll av träkonstruktioner.

Vid fuktkontroll av träkonstruktioner uppmättes fuktvärden över kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och mikrobiell lukt upplevdes i utrymmet.

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 %.

Fuktkvoten uppmättes till mellan 18-30 % samt att mikrobiell påväxt och rötskador finns på träkonstruktioner.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning. Det är viktigt att tänka på att denna rekommendation om fördjupad undersökning gäller hela källarutrymmet.

Man bör vara medveten om att det alltid kommer att finnas naturlig fukt under huset och även till viss del upp i väggarna. Man bör av denna anledning undvika organiskt material mot golv och väggar i källaren.

Vid ombesiktning uppmättes fuktkvoten till 25 % i underlagstak/träkonstruktioner.



Med vänliga hälsningar
Anticimex

Niklas Stockhaus
Namn

Jönköping
Kontor

2025-04-03
Datum

68938680



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 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 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 golvschivor 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 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.

68938680



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.

