

Besiktningsprotokoll

Ombesiktning

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Tynnered 15:6	
Fastighetsadress: Norra Fiskebäcksvägen 28	
Postnummer: 426 79	Ort: Västra Frölunda

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2025-05-06	Protokollnummer: 68972260
Temperatur: 14 °C	Väderlek: Klart
Tekniker: Patrik Bergenstav	
E-post: patrik.bergenstav@Anticimex.se	
Kontor: Göteborg	
Närvarande: Fastighetsägare och mäklare Magnus Forsberg	



Ombesiktning



Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Ägare har uppfört huset 1975

Dessa upplysningar lämnades muntligen av fastighetsägare vid besiktningstillfället.

Utförda renoveringar:

2023 Ny bergvärmepump.

2019 Installation av solceller utfört av Solkraftverket.

2018 Tak läggs om samt nya takfönster, utfört av Tak i Väst.

2017 Nytt badrum på övre plan, utfört av Din renovering, kvalitetsdokument finns.

2006 Installation av bergvärme utfört av Collianders Rör.

1997 Ny tvättstuga och dusch utfört av Amodeo plattsättning mm.

1997 Nytt kök o golv i kök, hall och sovrum utfört av ägare.

1997 Garageport flyttas, utfört av ägare.

1990-1991 Övervåning inreds, utfört av ägare. Träpanelen/fönster är löpande underhållet.

EL: Förändringar har gjorts vid renoveringar.

ELDSTAD: Eldstad saknas.

VVS: Förändringar har gjorts vid renoveringar. Äldre gjutjärnsbrunnar finns.

VENTILATION: Original självdrag (S)(förstärkt i våtutrymmen). Rekommenderar komplettering med tilluftsventiler.

68972260



Ombesiktning

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

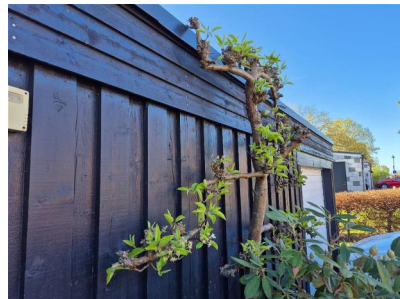
Utvändigt / Markförhållanden



Växter finns i anslutning till byggnaden.

När det finns rabatter och växter nära byggnaden 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



Inget att notera, dock täcker växtlighet en del av den.

Utvändigt / Fasad



Fasadbeklädnaden har lokalt mindre rötskador, sprickor och målningsbehov (framför allt på och ovan garage).

Mindre rötskador finns i fasadpanelen. Dessa bedöms dock inte ha lett till bakomliggande skador.

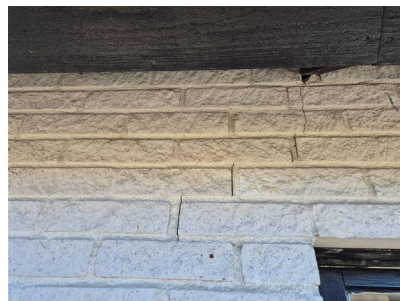
För att undvika följdskador kan rötskadad träpanel bytas ut.



Sprickor finns lokalt i kalksandstensfasaden.

Tunna sprickor i fasader av kalksandsten är vanligt förekommande. Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador.

Kalksandsten ett starkt och tåligt fasadmateriäl som kräver lite underhåll. Ofta förekommer tunna sprickor vilket oftast har kosmetisk betydelse. Med tiden behöver dock oftast fogar kompletteras samt fasadens kramling (förankring i stommen) kan rosta sönder/lossna vilket innebär att fasaden kan bukta/svikta. Vanligt förekommande är även att armeringen över fönster/dörrar rostar (utvidgas) varvid den kraften kan orsaka fogsläpp och sprickbildning i fasader. Ovanstående kan i sin tur leda till fuktskador i bakomliggande konstruktioner. Stora avvikelser förekommer dock beroende på hur utsatt fasaden är.



68972260



Ombesiktning

Utvändigt / Dörrar/Fönster



Altandörrar och fönster har färg- och kittsläpp, torrsprickor samt mindre otätheter mellan karm/fasad.

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

För att öka livslängden på dörr rekommenderas målning, underhåll och tätning med mjukfog.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Inget att notera.

Utvändigt / Balkong

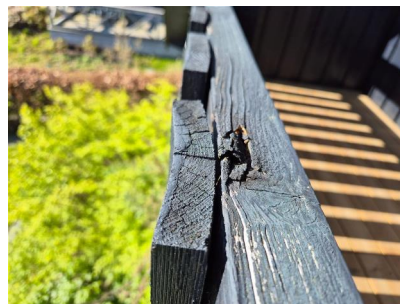


Takpappen under trätrallen är äldre.

En äldre takpapp innebär att fuktskyddet har nedsatt funktion, vilket kan leda till fuktskador i underliggande konstruktioner.

Vi rekommenderar att du kontakter en takläggare för att bedöma orsak och omfattning.

Vidare har räcket mindre rötskador och underhållsbehov.



Utvändigt / Tak



Kontroll har gjorts vid takfot, garagetak samt marken.
Inget att notera. Observera att ytor under solpaneler, ej kan kontrolleras.

68972260



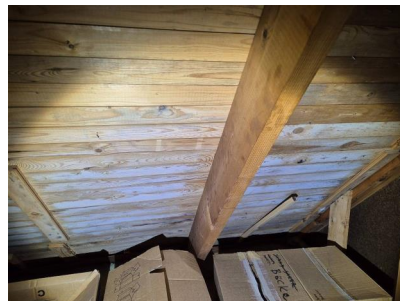
Ombesiktning

Utvändigt / Vind



Mikrobiell påväxt finns på underlagstaket.

Den upptäckta mikrobiella påväxten på underlagstaket kan vara ett tecken på att vinden tillförs fukt inifrån bostaden och/eller uteluften.
Se även notering Allmänt 2.



Utvändigt / Förråd



Enklare konstruktion, inget att notera.

Entréplan / Allmänt - Kontroll av konstruktion

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.

I provhål i golv i trappförråd uppmättes fuktkvoten till 16,1 % och normal lukt upplevdes.

I befintligt hål i golv i skåp vid hjärtvägg i kök uppmättes fuktkvoten till 9,9 % och normal lukt upplevdes.

Befintlig golvkonstruktion och eventuella väggssyllar 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 väggssyllarna är tryckimpregnerade kan även en kemisk lukt förekomma.

Ingen avvikande lukt noterades vid luktkontroller i golv/väggvinklar.



Entréplan / Allmänt 1



Golvlut och golvknarr förekommer lokalt i huset.
Bedöms vara kosmetiskt.

68972260



Ombesiktning

Entréplan / Allmänt 2



För att skapa en god inomhusmiljö samt undvika fukttillskott till vind-/takkonstruktioner (med risk för fuktrelaterade skador), rekommenderas det att skapa ett undertryck inomhus genom att installera mekaniska frånluftsfläktar på vind/tak, alternativt montering av badrumsfläktar i samtliga våtrum (badrum/tvättstuga) (finns redan).

Dessa badrumsfläktar (helst sådana som går kontinuerligt och ökar vid fuktbelastning) kan monteras i befintliga frånluftskanaler/alternativt genom vägg. Det rekommenderas även att friskluftsventiler/spaltventiler installeras/finns i samtliga sov- och vistelserum (ej kök och våtrum). Viktigt är också att eventuella vindsluckor är täta.

Observera att besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget. Se även notering vind.

Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

Entréplan / Badrum/Wc



Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.
Övrigt noterades att klämringen saknas i golvbrunnen, fönster och elkoppling finns i våtzone.

Eftersom funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet ska vara vattentätt, kan vara nedsatt finns en ökad risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskadorna i omkringliggande konstruktioner som följd.

Stickprovskontroll av jordade vägguttag gjordes med godkänt resultat.

Entréplan / Sovrum 2



Inget att notera.

68972260



Ombesiktning

Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Entréplan / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänksskåp samt vattenledningar bör fästas i vägg.

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 ett fuktskydd samt fäst rör.

Stickprovskontroll av jordade vägguttag gjordes med godkänt resultat.

Entréplan / Tvättstuga



Våutrymmet har äldre yt-/tätskikt.

Övrigt noterades att golvbrunnen är inte utbytt i samband med renovering, samt är placerad nära vägg och att rörgenomföringar i finns i golv

Eftersom funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet ska vara vattentätt, kan vara nedsatt finns en ökad risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd.

Stickprovskontroll av jordade vägguttag gjordes med godkänt resultat.

Entréplan / Dusch



Våutrymmet har äldre yt-/tätskikt.

Övrigt noterades bom bristfälligt vidhäftning och fogsläpp finns på klinkergolv över större yta, sprucken kakelplatta i dusch, rörgenomföringar i golv (och för nära vägg) samt golvbrunnen är inte bytt vid renovering.

Eftersom funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet ska vara vattentätt, kan vara nedsatt samt ovannämnda noteringar finns en ökad risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd.

Stickprovskontroll av jordade vägguttag gjordes med godkänt resultat.

68972260



Ombesiktning

Entréplan / Bastu



Inget att notera.

Entréplan / Trappförråd



Inget att notera.

Övre plan / Allrum



Inget att notera.

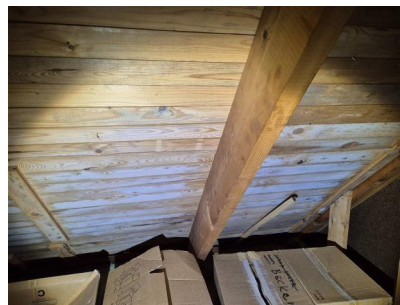
Övre plan / Sidovind 1



Inget att notera.

Övre plan / Sidovind 2

Mindre mängd mikrobiell påväxt finns på råspont. Se notering Vind och Entréplan/Allmänt 2



Övre plan / Klädkammare



Inget att notera.



Ombesiktning

Övre plan / Sovrum 1



Väggen har lokalt fuktfläckar, på tapeten, torrt vid kontroll med fuktindikator.
Fuktfläckar kan bero på olika saker, och kan vara ett tecken på en tidigare eller en pågående fuktskada.

Rekommenderar att hålla det under uppsikt. Se även notering Garage/Utvändigt.

Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.

Övre plan / Dusch/Toalett



Lokalt bristfälligt fall/bakfall noterades på golv, tät sarg finns runt golvbrunnen (utströmmande vatten utanför kan inte ta sig till golvbrunnen), väggbriklar saknas på genomföringar för "rör i rör" samt enkelisolerade elkablar finns lokalt.

Ovannämnda innebär risk för att fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) kan uppstå i anslutande konstruktioner.

Stickprovskontroll av jordade vägguttag gjordes med godkänt resultat.

Övre plan / sidovind 3



Inget att notera.



Ombesiktning



Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

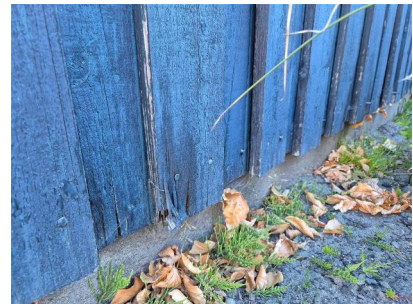
2. Besiktning, analys av risker samt rekommendationer om fördjupande undersökningar

Utvändigt / Fasad



Mindre rötskador finns i fasadpanelen.

Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador.



68972260



Ombesiktning

Utvändigt / Fönster



Fönster har lokalt färgsläpp, torrsprickor samt otätheter.

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

För att öka livslängden rekommenderas tätning med mjukfog, målning och underhåll.



Utvändigt / Tak



Platta/låglutande tak med invändigt takavlopp innebär risk för läckage, med åtföljande fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador), vid brister i utförandet t.ex. skarvsläpp, bristfälliga anslutningar mot genomföringar och fasader

Takpappen är äldre och har sprickor. Detta innebär att fuktskyddet har nedsatt funktion, vilket kan leda till fuktskador i underliggande konstruktioner.

Vi rekommenderar att du kontaktar en takläggare för omläggning av taket.

Garage invändigt / Allmänt - Kontroll av konstruktion



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

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten i den omgivande luften i utrymmet är över 75 %, vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot på 17 %.

Fuktkvoten uppmättes till 16,7 %, vilket är under riskvärdet.

Befintliga väggssyllar riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan



68972260



Ombesiktning

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Patrik Bergenstav

Patrik Bergenstav
Namn

Göteborg
Kontor

2025-05-08
Datum

68972260



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 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 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 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.

68972260



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.



Vind – uppvärmt utrymme

Håll utkik efter fukt och mögel på din kalla vind

En vind ska inte släppa in vatten eller för mycket fukt, vare sig inifrån eller utifrån. Därför är det viktigt att inspektera vinden regelbundet.

I äldre hus består vindsutrymmets ventilation av några ventiler i gavlarna och ibland ett öppningsbart fönster. Dessa vindar har dessutom ett vindsbjälklag med en fyllning av sågspån eller kutterspån ovanpå gamla tidningar eller papp.

Trots att denna typ av vindsutrymme får ett fukttillskott via luft från bostaden så skapar detta sällan problem på vinden, om inte produktionen av fukt inomhus är extremt hög. Sågspånet släpper nämligen kontinuerligt igenom värme, vilket innebär att vinden håller en någorlunda jämn temperatur. Tack vare detta klarar sig vinden utan fuktskador.

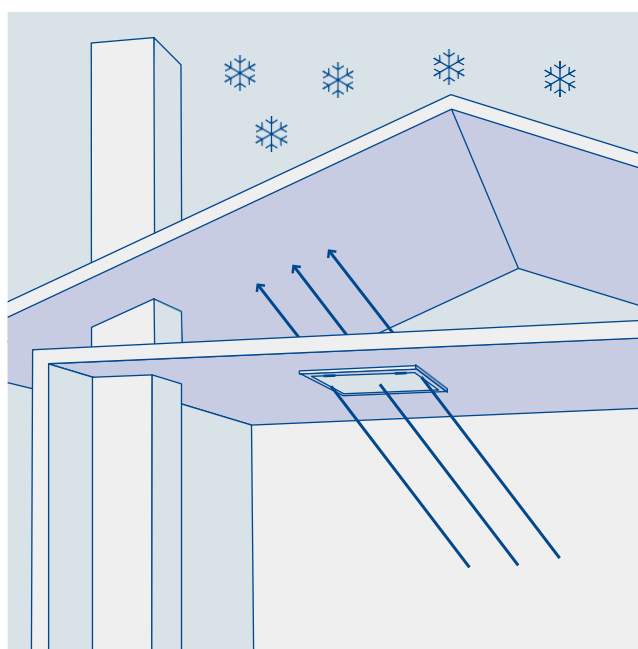
Kondens kan uppstå i välisolerade vindar

På en välisolerad vind i ett nyare hus eller i ett tilläggsisolerat äldre hus kan dock ett litet tillskott av fukt från bostaden orsaka stora problem med mikrobiell påväxt (mögel, bakterier och röta) på yttertakspanelen som följd. Problemen uppstår vintertid, då vinden blir kall och den fuktiga luften når den kalla yttertakspanelen. Kondens skapas, och ibland isbildning, som gör materialet fuktigt.

För att minska fukttillskottet har under många år rekommendationen om att öka vindsventilationen varit vanlig. Detta är dock en tveksam åtgärd, eftersom det är mycket sannolikt att vinden då blir ännu kallare vintertid.

Ventilation i boendemiljön förebygger problem

För att en välisolerad vind ska fungera, krävs i stället att ventilationen i själva bostaden är tillräcklig. Fukttillskottet inne ska vara minimalt samt att vindsbjälklaget är lufttätt, det vill säga, inte släpper igenom luft från bostaden. Självklart är det viktigt att yttertaket också är tätt.



När ett litet tillskott av fuktig luft från bostaden tränger upp, till exempel genom otät vindslucka, till ett uppvärmt, kallt vindsutrymme, kyls luften ned och kondensation kan uppstå. Det kan i sin tur leda till fukt- och mögelskador.

Utg. 2 Design och produktion: www.luxlucid.com

Tips

Om du har frågor om ventilation av din bostad bör du ta kontakt med en ventilationsentreprenör.

Läs mer om vindar på www.ri.se (RISE Research Institutes of Sweden).

För mer information om fuktproblem på vinden, kontakta oss på 075-245 10 00.