

Besiktningsprotokoll

Ombesiktning

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Buffeln 1	
Fastighetsadress: Övre Kammarbergsvägen 4	
Postnummer: 511 57	Ort: Kinna

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2024-08-19	Protokollnummer: 68349002
Temperatur: 14 °C	Väderlek: Klart
Tekniker: Andreas Olla	
E-post: andreas.olla@anticimex.se	
Kontor: Borås	
Närvarande: Fastighetsägare	



Ombesiktning



Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Detta är en ombesiktning till protokoll 67411954 då uppdraget gått ur tiden.

Följande förändringar har utförts under 2023 efter föregående besiktning.

- Skorstenen plåtarbete som tidigare haft beläggning av flyggrost och sot har tvättats och målats.
- Nockvinden har försetts med ny vindslucka.
- Markytan i de åtkomliga krypgrundsdelarna har rensats från organiskt material och klätts med thermo-plast som ångspärr.
- Diskbänkskåpet har klätts med ett fuktskydd.
- Skadade och ej färdigställda ytskikt på övre plat har lagats eller färdigställts. Arbetena har utförts i egen regi.

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

Utvändigt / Altan



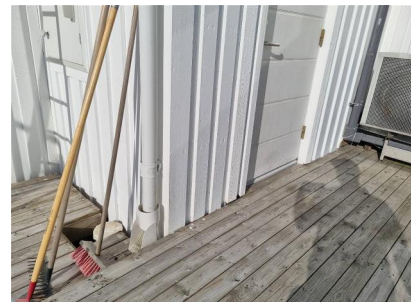
Altanen är i behov av tvätt underhålls samt att vissa delar är ojämna.

Utvändigt / Fasad



- Fasaden vid entrédelen avslutas närmre marken än vad som rekommenderas
- Delar av fasaden är vid byggd mot fasaden.
- Det otät i ovankant över elmätarskåpet i fasaden där överbleck saknas.

Detta medför en ökad fuktbelastning vilket sig kan leda till fuktnrelaterade skador samt altanen placering försvårar åtkomligheten vid målning och underhållsarbeten.



68349002



Ombesiktning

Utvändigt / Dörrar



Baksidans entrédörr och altandörren har färgsläpp och torrsprickor på ytskikt och karm.



Utvändigt / Fönster



- Fönsterbleck vid ett av fönsterna på baksidan är otätt vid infästning och inte förankrad.
- Vissta/enstaka fönster har mindre färgsläpp och torrsprickor.
- Vissa fönster har äldre isolerglas.

Detta medför en ökad risk för fuktrelaterade skador på grund av sämre vattenavvisande förmåga medan äldre isolerglas ökar risken för kondens och missfärgningar mellan glas.



Utvändigt / Tak



Plåttaket (enkel falsat) ovan tillbyggnadsdelen har lägre lutning än vad som rekommenderas samt att skorstenen plåtarbete inte är korrekt anslutet mot plåttaket.

Vid husets sadeltak noterades följande:

- Nedersta pannrader ligger direkt mot underlagspappen utan fotplåtar.
- Det finns ingen nocktätning.
- Yttre pannrader och vissanockpannor är inte förankrade

Detta medför en ökad risk för att taktäckningarna inte håller tätt eller att livslängden försämras vilket i sig kan relatera i läckage och fuktrelaterade skador i underliggande konstruktioner.



68349002



Ombesiktning



Utvändigt / Krypgrunder/torpargrund



Vid kontroll av krypgrunden under tillbyggnadsdel och kök/sovrumsdel uppmättes fuktvärden över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt samt att mindre missfärgningar av mikrobiell påväxt noterades. Vid utrymmet under badrummets tillbyggnadsdelen noterades en svag lukt katturin som att luckor till krypgrunderna saknas eller inte var monterade vid besiktnings tillfället.

Uteluftsventilerade krypgrunder med bjälklag av organiskt material har ofta fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Fuktkvoten uppmättes till 19,3 % under tillbyggnad samt 17,0% vid könsdelen, vilket är över gränsvärdet (17%) för mikrobiell tillväxt. Observera att torpargrund under ursprungsbyggnad och krypgrunden under entrédelen inte är besiktningsbara då luckor saknas.

En vidare teknisk undersökning rekommenderas av husets grundläggning i sin helhet för att bedöma orsak och omfattning av det förhöjda fuktvärdena samt vilka åtgärder som erfordras.



Entréplan / Kök



Fuktskyddet i diskbänksskåpet är inte tätat runt rörgenom föringarna eller korrekt monterat.

För att fuktskyddet ska fungera bör det tätas och monteras på rätt sätt eller bytas ut mot ett nytt.



68349002



Ombesiktning

Entréplan / Badrum/dusch



Vid ytan under badkaret som inte kunde besiktigas vid föregående uppdrag noterades nu badkaret är direktanslutet mot avloppet utan brunn, vilket i sig inte bedöms utgöra någon risk för skador då det finns en brunn intill badkaret (mitten av golvet).



Vidare noterades tätskikt vid trösklarna inte är helt korrekt anslutet, dock bedöms detta inte kunna leda till skador då golvfall och dess nivåer är korrekt utförda.

Vid fuktindikering noterades inga avvikelser.



Övre plan / Toalett



Utrymmet yt/tätskikt är av äldre standard samt att golvbeläggning är otät vid handfatsavloppet.

Detta medför att vatten vid eventuella läckage kan tränga ner i kringliggande konstruktioner med fuktskador som följd.



Med vänliga hälsningar
Anticimex

Besiktningsteknikers underskrift

Andreas Olla
Namnförtydligande

Borås
Kontor

2024-08-20
Datum

68349002



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 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 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.
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.
Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstytad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Inngolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.

68349002



Ombesiktning

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.

68349002

