

Besiktningssprotokoll

Anticimex Ombesiktning



Fastighetsuppgifter

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Fastighetsbeteckning: Dagsås 1:14 | |
| Fastighetsägare: Anders Rohdin | |
| Fastighetsadress: Dagsås 24 | |
| Postnummer: 432 77 | Ort: Tvååker |

Uppdragsgivare

| | |
|------------------------------|-----------------|
| Namn: Anders Gösta Rohdin | |
| Adress: Dagsås 24 | |
| Postnummer: 43277 | Ort: Tvååker |

Anticimex uppgifter

| | |
|-------------------------------------|------------------------------|
| Besiktningdatum: 2025-12-11 | Protokollnummer: 69440786 |
| Temperatur: 8 °C | Väderlek: Mulet |
| Tekniker: Tomas Forss | |
| E-post: tomas.forss@anticimex.se | |
| Kontor: Halmstad | |
| Närvarande: Ena fastighetsägaren | |

Ombesiktning



Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Detta protokoll är en ombesiktning av det ursprungliga besiktningens protokoll från 2024-12-09 med protokollnummer 68704804.

2024-12 gjordes det enskilda avloppet om med ny 3-kammarbrunn och infiltrationsbädd av fackman. Anläggningen godkändes 2025-06.

2025-12-01 gjordes brandskyddskontroll på braskaminen.

Ovanstående upplysningar lämnades av fastighetsägaren.

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

Utvändigt / Fönster



Isolerfönstren åt sydost är lokalt rötskadade och missfärgningar finns mellan isolerglasen.

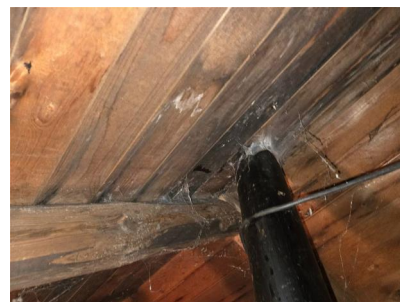
Utvändigt / Vind



Underlagstaket runt en avloppsluftning är blöt och vatten har droppat ner i underliggande bjälklagsisoleringen.

Fuktkvoten mättes i underlagstaket runt avloppsluftningen till >28 %. Det finns risk för mikrobiell tillväxt om den relativa fuktigheten (RF) i luften är över 75 %, vilket i gran- och furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på ca 17 %. För att rötsvampar ska kunna etablera sig och växa krävs att fuktkvoten överstiger 28 %.

Se föregående protokoll angående tak och vind.



69440786

Ombesiktning

Entréplan / Skorstensrum

- Missfärgningar finns i innertaket runt skorstenen.
Fuktindikering utfördes på missfärgningarna utan anmärkning.

Se föregående protokoll angående tak.

Källarplan / Allmänt

- Golvbrunnar har inspekterats. Inga anmärkningar fanns att notera.

Källarplan / Groventré / Apparatur

- Vatten ligger på golvet på grund av att en slang vattenfiltret som ska ligga ner i brunnen har hamnat på golvet.



Övre plan / Sovrum 2

- En instängd lukt upplevdes i utrymmet.

- Missfärgningar noterades i innertaket runt en hjälppläkt samt ytlig mikrobiell påväxt noterades i ytterhörnet av innertaket. Förhöjda fuktindikationer noterades på missfärgningarna.

För att konstatera orsaken till och omfattningen av detta rekommenderas att en fördjupad undersökning utförs.



Ombesiktning



I en klädkammare innanför sovrum 2 noterades mikrobiella skador med förhöjda fuktindikationer i snedtaket och intilliggande konstruktioner.

För att konstatera orsaken till och omfattningen av de fuktrelaterade skador som noterades rekommenderas att en fördjupad undersökning utförs.



Övre plan / Biljardrum



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 3



Missfärgningar noterades i innertaket runt en hjälppläkt. Inga förhöjda fuktindikeringar noterades på missfärgningarna.

Se under rubriken "Sovrum 2".

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Tomas Forss
Namn

Halmstad
Kontor

2025-12-15
Datum

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 källaryttvägg 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. |

Ombesiktning

| | |
|---|---|
| Platta på mark | Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Inngolvet 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. |