

KUNDUPPGIFTER

Datum	Skadenummer	Adress	Beställare	Utförd Av
05-01-2026	1092	Björkgatan 10 742 41 Öregrund	Ulrika Häggström ulricahaggstrom@hotmail.com 0737180220	Optum AB 556704-2972 info@optum.se



1. Bakgrund

Besiktning har utförts på uppdrag av fastighetsägaren som ett kompletterande tekniskt underlag efter tidigare besiktning utförd av Anticimex.

Syftet med besiktningen har varit att:

- tekniskt förklara noterade avvikelser,
- bedöma fuktförhållanden i källare och vind,
- samt redovisa lämpliga åtgärder utifrån byggnadens konstruktion och nuvarande användning.

Besiktningen omfattar okulär kontroll, genomgång av mottagna bilder samt indikativa fuktmätningar i väggar och golv.

2. Byggnadstekniska förutsättningar

Källare

- Källarväggarna är invändigt uppreglade med regelstomme och cirka 45 mm isolering bakom gipsskivor.
- Denna konstruktion innebär att fukt från grundmur kan hållas kvar bakom invändig beklädnad utan att alltid ge tydliga synliga skador.
- Håltagning har utförts i vägg för indikativ fuktmätning i grundmur, vilket förklarar de öppningar som syns på bilderna.

Vind

- Enligt tidigare besiktning förekommer mikrobiell påväxt på vinden.
 - Påväxten bedöms vara kopplad till klimatförhållanden och begränsad luftomsättning snarare än ett enskilt läckage.
-

3. Fuktmätning

Indikativa fuktmätningar har utförts i:

- källargolv,
- källarväggars nederdel,
- samt i anslutning till grundmur via håltagning.

Mätningarna visar:

- Normala till måttligt förhöjda värden i referensytor
- Förhöjda värden lokalt i grundmur och i anslutning till golv/vägg-vinklar i källaren

Mätvärdena bedöms vara förenliga med:

- markfukt,
 - begränsad uttorkning,
 - samt periodvis låg inomhustemperatur.
-

4. Teknisk bedömning

Efter genomgång av mottagna bilder och underlag bedöms:

- Dräneringen vara utförd enligt fackmannamässigt utförande.
- Inga tydliga tecken på akut dräneringsfel har identifierats.

Den fukt som noterats i källaren bedöms i första hand bero på:

- invändigt isolerade källarväggar,
- begränsad ventilation,
- samt att byggnaden står kall under perioder, vilket försämrar uttorkning.

Den mikrobiella påväxten på vinden bedöms vara relaterad till:

- låg luftomsättning,
 - fuktig inomhusluft som ventileras upp,
 - samt otillräcklig ventilation i yttertaket.
-

5. Klimat- och riskbedömning

- Vid förhöjd och jämn inomhustemperatur minskar fuktvandringen från mark och grundmur.
- När byggnaden står kall ökar den relativa fuktigheten, vilket:
- försvårar uttorkning av källaren,
- ökar risken för mikrobiell påväxt på vinden,
- samt ger ett mer instabilt fukt klimat i hela byggnaden.

Risken bedöms vara klimat- och driftrelaterad, snarare än kopplad till ett specifikt byggfel.

6. Rekommenderade åtgärder

- Spolning och filmning av dräneringen för att verifiera funktion och utesluta dolda hinder.
 - Förbättrad ventilation i yttertaket för att öka luftomsättning och motverka fortsatt mikrobiell tillväxt på vinden.
 - Sanering av mikrobiell påväxt på vinden i den omfattning ytor är åtkomliga.
 - Installation av en kontinuerligt arbetande frånluftsfläkt för att säkerställa stabil luftomsättning, särskilt om byggnaden även fortsättningsvis används periodvis och står kall.
 - Anpassning av drift (temperatur/ventilation) för att minska fuktbelastning över tid.
-

Sammanfattning

Besiktningen visar att noterade fukt- och mikrobiella avvikelser främst är kopplade till byggnadens konstruktion, ventilation och driftförhållanden. Dräneringen bedöms vara korrekt utförd, men kompletterande kontroll rekommenderas. För att minska framtida risker krävs förbättrad ventilation, sanering av mikrobiell påväxt samt anpassning av byggnadens drift.

FUKTMÄTNINGAR

Rum	Väggar	Tak	Golv	Mätmetod
Källarplan	LF 38-63%	-	LF 30-42%	Fuktindikator

RF RELATIV FUKTIGHET ANGES I %

FK FUKTKVOT ANGES I %

HF HÖG FUKTINDIKERING

LF LÅG FUKTINDIKERING

FV FRITT VATTEN I KONSTRUKTIONEN

FI FUKTINDIKATION

NF NÅGOT FÖRHÖJD FUKTINDIKERING

MÄTMETODER

1 FUKTKVOTSMÄTARE

2 RF-MÄTARE

3 FUKTINDIKATOR

4 TEMPERATURMÄTARE

5 DAGGPUNKTSMÄTARE

ÅLDER PÅ YTSKIKT

Vid en fuktmätning gör vi i dom flesta fall en bedömning av ålder på ytskikt. Ålder på ytskikt är av oss endast en uppskattad bedömning och kan skilja från verklig ålder. I dom fall vi får uppgifter av bostadsinnehavaren om ålder skriver vi dessa.

SKADEORSAK

I dom fall där vi kan konstatera skadeorsak skriver vi denna i protokollet. I vissa fall är orsaken till skadan redan åtgärdad och vi kan därför inte kontrollera skadeorsaken till exempel vid ett läckage på ett rör som är utbytt eller en diskmaskin som är borttagen vid vårt besök. I dom fallen skriver vi den skadeorsak vi fått via information från förvaltare, försäkringsbolag, lägenhetsinnehavaren eller dyl. I vår tjänst Fuktmätning ingår inte att utföra en läckagesökning eller funktionskontroll av t.ex. diskmaskin, tvättmaskin, avloppsrör, tätskikt i badrum.

METODER VID FUKTKONTROLL

Vid en fuktkontroll används två metoder för att fastställa om det finns höga fuktnivåer som kan innebära att det uppstår emissioner eller mikrobiella skador på material:

- **Fuktindikering.** Vid en fuktindikering jämför man skillnaderna från punkt till punkt. Man kan på så sätt ringa in riskområden där högre indikerade utslag avviker från andra områden.
- **Fuktmätning.** Vid en fuktmätning uppmäter man ett faktiskt mätvärde i ett material, till exempel fuktkvot i trä eller relativ fuktighet i betong.

TERMER VI ANVÄNDER OSS AV VID FUKTINDIKERING

- **Låg fuktindikering** (förkortas **LF** . Betyder att dom material vi kontrollerat innehåller en låg eller normal fuktnivå vilket innebär att det inte finns någon risk för materiella skador och inga fukttekniska åtgärder är nödvändiga
- **Något förhöjd fuktindikering** (förkortas **NF** . Betyder att dom material vi kontrollerat har en högre fuktnivå än omkringliggande material men inte så hög att fukttekniska åtgärder är nödvändiga.
- **Hög fuktindikering** (förkortas **HF** . Betyder att dom material vi kontrollerat innehåller en hög fuktnivå vilket innebär att det finns en stor risk för materiella skador och fukttekniska åtgärder är nödvändiga.

TERMER VI ANVÄNDER OSS AV VID FUKTMÄTNING

- **Relativ fuktighet** (förkortas **RF**). Anger hur många procentvatten det finns i ett material eller luft i förhållande till vad dessa maximalt kan innehålla vid en viss temperatur.

GODKÄNDA VÄRDEN FÖR RELATIV FUKTIGHET:

< **85% RF** i betong, tegel.

< **75% RF** i lätt-betong, Slaggsten, Leca, Stenull, Glasull, Saggfyllning, Sand, Cellplast, Kutterspån.

- **Fuktkvot** (förkortas **FK**). Anger hur många procent av vikten på ett material som är vatten.

Godkända värden för fuktkvot:

< **17% FK** i trämaterial.

FUKTINDIKERING AV KAKEL OCH KLINKER

Vid en fuktindikering av kakel och klinker i badrum är det vanligt att man får hög fuktindikering på golv och väggar i duschzon. Orsaken till det är att fukt tränger in i fogar och in i fixet under kakel- och klinkerplattor. Den fukten orsakar inga problem utan endast om det finns brister på tätskiktet vilket leder till att fukten tränger ner under tätskiktet. Genom att bedöma omfattning av fukten, kontroll av väggar utvändigt eller kontroll av tak under badrum kan man eventuellt fastställa om det finns brister på tätskiktet.



