

Ombesiktning



Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Muntliga upplysningar lämnade av nuvarande husägare, renoveringar som är utförda efter ursprungsbesiktningen:

- 2025 Färdigställt byte av fasadpanel.
- 2025 Nya lister, målat väggar och nytt golv i kök och vardagsrum.
- 2025 Monterat duschkabin i badrummet.
- 2025 Färdigställt kring fönster invändigt.
- 2025 Tagit bort genomföring i golv i badrummet.
- Tagit bort utvändiga delen på luft-/luftvärmepumpen.
- Element i allrum är borttagna.

Ursprungsprotokoll med nr 67913492 daterat 2023-11-01 gäller i sin helhet

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

Utvändigt / Markförhållanden



Mark som lutar mot huset förekommer.



69119633

Ombesiktning

Utvändigt / Torpar-/plintgrund



Lucka finns ej till utrymmet, dock noterades mikrobiell påväxt på trossbotten via springor i sockel, både på nyare och äldre del.

Torpar-/plintgrunder med bjälklag av organiskt material har ofta fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta kan resultera i mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) och, i värsta fall, rötskador. Mikrobiell lukt kan då spridas till boendemiljön. Grunden har inte kunnat besiktigas fullt ut eftersom lucka saknas.

Vi rekommenderar att lucka öppnas upp och kontakt med utredningstekniker tas för en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning.



Utvändigt / Fasad



Otätheter kring pumphus/teknikrum, så som:

- Där pumphus möter husfasad.
- Kring dörr.

Risk finns att vatten rinner in i otätheter och orsakar fuktrelaterade skador.



Ombesiktning



- Fasadpanel är i behov av målning/underhåll, endast grundmålad.
- Vindskivor som är omålade noterades.
- Fasadpanel som ej är jämnt avkapade förekommer i nederkant.

För att öka livslängden på fasadbeklädnaden rekommenderas målning och underhåll.



Utvändigt / Fönster



- Fönsterbleck saknas delvis på fönster.
- Otätheter förekommer kring fönsterbleck.

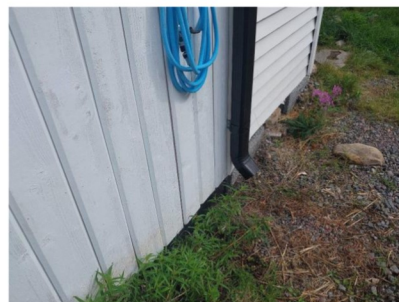
Avsaknad av fönsterbleck medför en ökad risk för att vatten kan rinna in och orsaka fuktrelaterade skador i omkringliggande konstruktioner.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



- Vatten från stuprör leds ej bort från huset.



Ombesiktning

Utvändigt / Tak



- Yttertak på utbyggnad sviktar något.
- Plåt på baksidan som ej är jämnt avkapad med övriga förekommer.
- Dropplåt saknas delvis.



Entréplan / Allmänt hela huset



Elgolvvärme fungerar bristfälligt (hall och badrum)

Kontakt med behörig elektriker rekommenderas för kontroll och åtgärd.

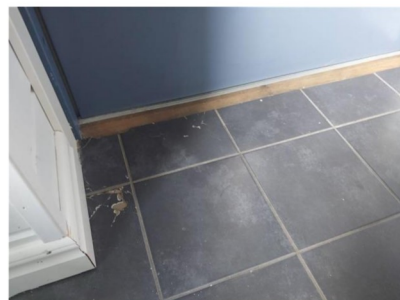


Ojäмна golv och golvknarr.

Entréplan / Hall



- Fogsläpp förekommer.
- Skador noterades i klinkergolv.



Entréplan / Allrum



- Fogsläpp och sprickor i klinker vid kamin.
- Tilluftsdon finns ej.

Ombesiktning

Entréplan / Sovrum 1



Laminatgolv sviktat något.

Entréplan / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänksskåp.

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.



Upphångningsbygel saknas på avloppsslang från diskmaskinen.

För att hindra brott på avloppsslang rekommenderas komplettering av upphångningsbygel.



Ej begränsad svängradie på blandare.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Entréplan / Sovrum 2/Klädkammare



Inget att notera.

Ombesiktning

Entréplan / Badrum



Brister noterades, så som:

- Golvbrunn ligger för nära vägg.
- Väggbeklädnad är ej våtrumsanpassad.
- Sprickor noterades i fogar. Klinker som släppt förekommer.
- Sprickor förekommer i klinkers.

Brister finns i utrymmet vilket kan leda till fuktskador i bakomliggande och intilliggande konstruktioner.

Vi rekommenderar kontakt med behörig våtrumsentreprenör för kontroll och åtgärdsförslag.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Ursprungsprotokoll med nr 67913492 daterat 2023-11-01 gäller i sin helhet.

Ombesiktning

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Amanda Fagerlönn
Namn

Piteå
Kontor

2025-08-11
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 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.

69119633

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.