

# Besiktning

Ombesiktning  
Anticimex försäkringsbesiktning



## Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Kärra 56:9	
Fastighetsägare: Sarie Chahrour	
Fastighetsadress: Fredholmogatan 31	
Postnummer: 425 30	Ort: Hisings Kärra

## Uppdragsgivare

Namn: Sarie Chahrour	
Adress: Fredholmogatan 31	
Postnummer: 42530	Ort: Hisings Kärra

## Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2023-06-05	Protokollnummer: 67627584
Temperatur: 18 °C	Väderlek: Klart
Tekniker: Mikael Mårtensson	
E-post: Mikael.Martensson@anticimex.se	
Kontor: Göteborg	
Närvarande: Fastighetsägare med sällskap	

## Ombesiktning



### Besiktningens utlåtande

#### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Nuvarande ägare har haft huset i sin ägo sedan 2011

Löpande underhåll har skett kontinuerligt

Inga kända fel eller brister finns i bostaden

Dessa upplysningar lämnades muntligen av fastighetsägare vid besiktningstillfället

2008

-Fönster byttes ut (ej i källaren)

2010

-Tvättstugan renoverades

2011

-Dränering runt huset sker

-Badrum på källarplan renoverades

2015

-Det vidbyggda garaget byggdes om till bostadsyta

-Luft/vattenvärmepumpen installerades

2019

-Badrum på övre plan renoverades

# Ombesiktning

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

### Utvändigt / Markförhållanden



Utvändigt fuktskydd ligger oskyddat ovan mark.

Risk finns att det utvändiga fuktskyddet skadas och funktionen försämras.

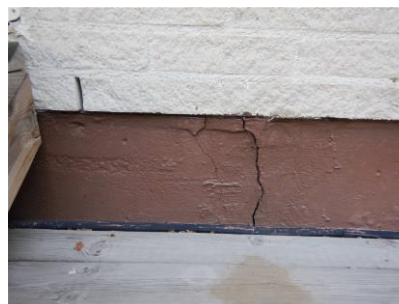


### Utvändigt / Sockel



Sprickor samt puts & färgsläpp finns i sockel.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning.



### Utvändigt / Fasad



Tätade sprickor finns i tegelfasaden samt så saknas tegelsten lokalt ovan vidbyggd del.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning tillsammans med en murare för att bedöma orsak och omfattning.

Fasadpanelen och övriga utvändiga träkonstruktioner är i behov av målning/underhåll samt så förekommer otätheter lokalt

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



## Ombesiktning



Anslutning mellan papptak och gavelvägg på den vidbyggda delen är bristfälligt utförd.

Detta medför risk för att regnvatten kan rinna in mellan anslutningen och gavelväggen, vilket i sin tur kan leda till mikrobiella skador i tak och väggkonstruktioner.




---

### Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

---

### Utvändigt / Fönster



Inget att notera.

---

### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör

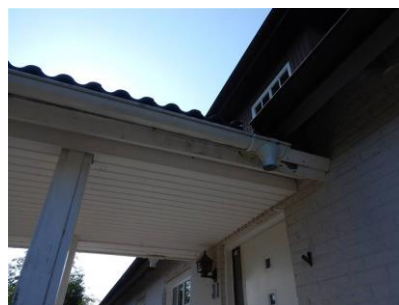


Stuprör saknas på entrétaket.

Eftersom stuprör saknas utsätts fasaden och grunden för ökad fuktbelastning, vilket i sin tur kan leda till fuktskador i bakomliggande konstruktioner.

Hängrännor lutar lokalt fel.

När hängrännor har en felaktig lutning (bakfall) finns risk att regnvatten svämmar över vilket i sin tur kan leda till fuktskador på fasad och sockel.



## Ombesiktning



### Lövsilar saknas lokalt

När det saknas lövsilar så finns det risk att det blir stopp i dagvattenledningen.

För att hindra stopp i dagvattenledningar rekommenderas komplettering av lövsilar.

---

### Utvändigt / Vind

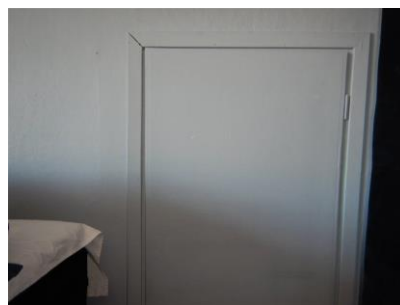


Nockvindsutrymmet är ej krypbart samt så gick lucka till sidovind från sovrum 4 ej att öppna vid besiktningstillfället

Dessa vindsutrymmen kunde således inte besiktas

På övriga sidovindar noterades tilltäppt takfotsventilation.

Det rekommenderas att detta åtgärdas för att förhindra fuktrelaterade skador som möjlig följd.





## Ombesiktning

### Utvändigt / Tak

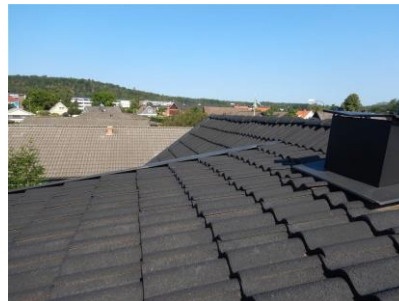


Då yttertaket med betongpannor är äldre (original) har det ett minskat motstånd mot vatteninträngning.

Vidare är taktäckningen på takkuporna inte anpassad till taklutningen.

Detta i sin tur kan leda till fuktskador på träläkt och vidare ner i takkonstruktionen.

Det är att förvänta sig att taket bör läggas om inom en rimlig framtid, varpå det rekommenderas att en takläggare kontaktas för bedömning om när en sådan renovering bör ske



### Utvändigt / Balkong

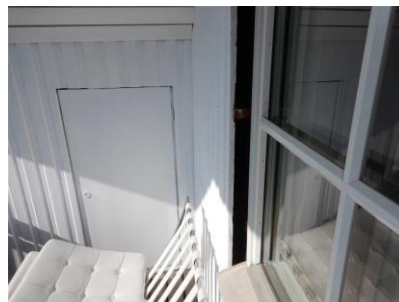


Balkonggolvet är ej besiktningsbart.

Balkonggolvet har ej kunnat besiktigas då det ligger ett tralldäck över denna beklädnad. Detta tak utgör yttertaket för delar av underliggande bostad.

Vidare är inklädnad runt fönster och fönsterdörr ej färdigställt

Det rekommenderas att detta åtgärdas för att förhindra vatteninträng, med fuktrelaterade skador som möjlig följd.



### Entréplan / Entréhall



Kopplingsställe för vatten saknar skvallerrör

Ett sådant kopplingsställe skall enligt dagens branschregler vara försedd med skvallerrör. När det saknas så ökar risken för att ett läckage inte upptäcks i tid.

Det kan leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner. Det rekommenderas att ett vattenläckagelarm eller liknande installeras för att förebygga skada.



## Ombesiktning

---

---

### Entréplan / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänkskåp.

Utan fuktskydd är det svårt att upptäcka smygläckage från rörledningar. Vatten kan då tränga in i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador.

---

### Entréplan / Matplats



Inget att notera.

---

### Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

---

### Entréplan / Tvättstuga



Rör genomföring finns i golv, golvfallet är bristfälligt samt så saknas tätskikt och klämring i golvbrunn.

Rör i golvet samt när tätskikt saknas i golvbrunnen innebär det risk för fuktskador.

Vatten kan tränga ner i omkringliggande konstruktioner med fuktrelaterade skador som följd.

Brister i golvets och/eller tätskiktets lutning har medfört att vatten blivit stående i golvets lågpunkter, vilket har orsakat missfärgningar på klinker/fogar.

Rör genomföringar i golvet medför en ökad risk för att vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner och orsakar fuktskador.

---

### Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

---

### Entréplan / Sovrum 2




Inget att notera.


## Ombesiktning

---


### Entréplan / Entréhall på vidbyggd del

 Inget att notera.

### Entréplan / Allrum i vidbyggd del


 Inget att notera.

### Övre plan / Tv-rum


 Formförändringar noterades lokalt ovan fönster - dessa visade vid besiktningstillfället inga förhöjda fuktindikationer, dock rekommenderas det att detta hålls under uppsikt för att säkerställa att det inte sprider sig.



### Övre plan / Sovrum 3


 Inget att notera.

### Övre plan / Dusch / Wc / Bad

 Golvlutningen är lokalt bristfälligt utfört.

Brister i golvet och/eller tätskiktets lutning medför risk för att vatten blir stående i golvet lågpunkter, vilket kan orsaka missfärgningar på klinker/fogar

### Övre plan / Sovrum 4

 Inget att notera.



## Ombesiktning

---

### Källarplan / Hall

✓ Inget att notera.

### Källarplan / Pannrum

⚠ Gjutjärnsbrunnen är rostangripen.

Det finns risk att golvbrunnen rostar sönder med fuktskador som följd.

### Källarplan / Allrum

✓ Inget att notera.

### Källarplan / Vardagsrum

✓ Inget att notera.

### Källarplan / Dusch / Wc

🔍 Klinker sitter lokalt bristfälligt mot underlag (bomljud)

Dessa klinkersplattor kan spricka vid punktbelastning.

Det rekommenderas att plattsättare kontaktas för bedömning & åtgärd

Kopplingsstället för vatten saknar vattentät botten.

Ett sådant kopplingsställe skall enligt dagens branschregler ha en vattentät botten och vara försedd med skvallerrör.

När det saknas så ökar risken för att ett läckage inte upptäcks i tid. Det kan leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner.

Det rekommenderas att ett vattenläckagelarm eller liknande installeras för att förebygga skada.



## Ombesiktning

---

### Källarplan / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänksskåp.

Utan fuktskydd är det svårt att upptäcka smygläckage från rörledningar. Vatten kan då tränga in i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador.

### Källarplan / Sovrum 5



Inget att notera.

### Källarplan / Trappförråd



Inget att notera.

### Källarplan / Trapphus



Utrymmet kunde inte besiktigas i sin helhet då det är belamrat med lösöre.

### Källarplan / Sovrum 6



Vid kontroll av konstruktion uppmättes fuktvärden under kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och normal lukt upplevdes.

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

Fuktkvoten uppmättes till 14,9 % & 15,2 %

Grundläggningen består av en betongplatta på mark utan underliggande isolering och med ytskikt dikt an betongen samt lokalt påbyggda och isolerade väggar

Flytande golv och väggkonstruktioner riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan om fuktskyddet är bristfälligt utfört alternativt saknas.

Fuktvandring kan ske från marken genom betongen till organiskt material genom så kallad kapillärsugning och

## Ombesiktning

---

### Hela huset / Allmänt



Golv lutar i bostaden (vanligt förekommande i detta område)

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning.

Bristfälligt antal tilluftsventiler noteras i bostaden.

För att bl.a ombesörja för god inomhusmiljö, så rekommenderas det att friskluftsventiler installeras i samtliga sov- och vistelserum (ej kök och våtrum) samt så rekommenderas det även att elektriska, fuktstyrda frånluftsfläktar installeras i samtliga våtrum (alternativt mekanisk frånluft) för att förhindra att ett överskott av varmluft tränger upp på vindsutrymmet, vilket kan leda till kondensutveckling vintertid. Observera att någon besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget.

Med vänliga hälsningar  
Anticimex

*Mikael Mårtensson*  
Besiktningsteknikers underskrift

Mikael Mårtensson  
Namnförtydligande

Göteborg  
Kontor

2023-06-05  
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 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 källarytternvägg 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

<b>Anlöpta/Anlöpning</b>	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
<b>Bjälklag</b>	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
<b>Blindbotten</b>	Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.
<b>Boardskivor</b>	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
<b>Dagvattensystem</b>	Ett dagvattensystem med ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör.
<b>Dränering</b>	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.
<b>Flytande golv</b>	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.
<b>Fuktkvot (FK)</b>	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
<b>Fördelningsskåp</b>	Fördelningsskåp för golvvärmslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.
<b>Kryppgrund</b>	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).
<b>Källarens utvändiga fuktskydd</b>	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.
<b>Läkt (strö- och bärläkt)</b>	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
<b>Lättbetong</b>	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.
<b>Mikrobiell lukt</b>	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
<b>Mikroorganismer</b>	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
<b>Okulär besiktning</b>	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.
<b>Platta på mark</b>	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.

67627584

## Ombesiktning

<b>Relativ fuktighet (RF)</b>	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.
<b>Radon</b>	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
<b>Råspont</b>	Hyvlade och spontade brädor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.
<b>Syll (syllkonstruktion)</b>	Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.
<b>Taktäckning</b>	Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.
<b>Torpargrund</b>	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.)
<b>Tryckimpregnering</b>	Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.
<b>Uppreglat golv</b>	Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.
<b>Utreglad vägg</b>	Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttervägg.
<b>Yttertakspanel/ underlagstak</b>	Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.