

Besiktning

Ombesiktning

Anticimex Överlåtelsebesiktning - Säljarförsäkrat



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Yngsjö 13:97	
Fastighetsägare: Peter Nilsson	
Fastighetsadress: Sandnejlikegränd 8	
Postnummer: 296 38	Ort: Åhus

Uppdragsgivare

Namn: Bengt-Göran Peter Nilsson	
Adress: Videvägen 16	
Postnummer: 29638	Ort: Åhus

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2024-04-25	Protokollnummer: 68227873
Temperatur: 1 °C	Väderlek:
Tekniker: Arian Nareman	
E-post: arian.nareman@Anticimex.se	
Kontor: Kristianstad	
Närvarande: Fastighetsägaren	

Ombesiktning



Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Huset har varit uthyrt men stått tomt sedan en månad tillbaka och fastighetsägaren lämnade följande upplysningar:

Inga förändringar har skett i huset förutom att expansionskärlet byttes ut detta år. Detta utfördes av JS Röntreprenad.

Kaminerna är inte sotade och godkända för användning för tillfället.

I denna ombesiktning noteras endast förändringar som skett mellan den första besiktningen och dagens besiktning. I övrigt se tidigare utförd besiktning den 2022-05-25 med protokollnummer 66927759.

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

Utvändigt / Fasad



Lös tegelsten ovan fönster på framsidan av huset.

Rekommenderas att lös tegelsten återmonteras. Vid osäkerhet kontakta fackman.



Ombesiktning

Utvändigt / Uterum



Uterummets träkonstruktioner är i behov av målning/underhåll.

Rekommenderas att målning/underhåll utförs för att undvika framtida rötskador samt öka livslängden.



Utvändigt / Garage



Garagets träkonstruktioner/dörrar/fönster är i behov av målning/underhåll.

Träkonstruktioner med målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga. För att öka livslängden rekommenderas målning och underhåll.

- Inga uppgifter finns på hur gammalt garagetaket är och det noterades att stora delar av taket var täckt med barr vid besiktningstillfället. Rekommenderas att detta rensas för att skydda papptaket.

- Kontroll av konstruktion i ytterväggsyll utfördes i garaget och det noterades att syllen är träskyddsbehandlad och saknar underliggande fuktskydd. Observera att utrymmet är ouppvärm/oisolerat. Detta innebär att fuktmetning i syllkonstruktionen är av mindre relevans då fukthalten i utrymmet till stor del följer utomhusklimatet och därför är det inte ovanligt med något förhöjda fuktvärden i syllen.

Syllar riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan då det saknas underliggande fuktskydd. Fuktvandring kan ske från marken genom betongen till organiskt material genom så kallad kapillärsugning och diffusion, vilket kan leda till skador med mikrobiell lukt. När väggsyllarna är tryckimpregnerade kan även en avvikande lukt förekomma.



Ombesiktning

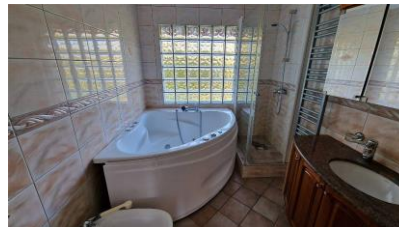
Entréplan / Badrum med badkar



Följande noteringar gjordes i badrummet:

- Badrummet är äldre.
- Rör genomföring finns i golv.
- Tätskikt sticker ut under klämringen i golvbrunnen.
- Fönster är placerat i dusch/badzonen.

Eftersom funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet ska vara vattentätt, kan vara nedsatt samt pga. ovanstående noteringar finns en ökad risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd.



Det noterades att elkablarna till badkaret är avklippta.

Rekommenderas att elektriker kontaktas för att hjälpa er med rätt typ av åtgärd.



Normala fuktvärden indikerades mot klinker/kakel.

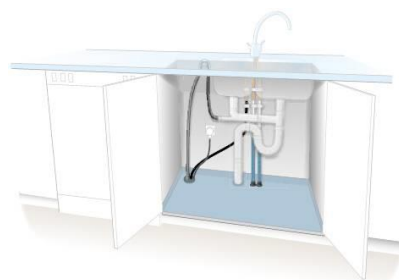
En viss fukt tränger alltid in bakom kakel/klinker via fogarna, detta är helt normalt och innebär inte att tätskiktet/ våtrumsisoleringen under kaklet/klinkern är bristfälligt eller ur funktion.

Entréplan / Kök



Fuktskydd i plast saknas i diskbänkskåpet.

Utan fuktskydd är det svårt att upptäcka läckage från rörledningar. Vatten kan då tränga in i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador. För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd. Rekommenderar även att avloppslangen från diskmaskinen fästs upp i undersida bänkskiva enligt gällande monteringsanvisning.



Ombesiktning

Entréplan / Tvättstuga



Tvättstugan är äldre.

Eftersom funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet ska vara vattentätt, kan vara nedsatt finns en ökad risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd. Vid en framtida renovering av utrymmet rekommenderas att golvbrunnen byts ut.



- Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

- Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Entréplan / Badrum intill sovrum



Följande noteringar gjordes i badrummet:

- Badrummet är äldre och det noterades att klämringen i golvbrunnen är lös.
- Det finns en tät duschväggsockel som avskiljer duschzonen från övrig golvyta.
- Bristfällig golvlutning.

Eftersom funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet ska vara vattentätt, kan vara nedsatt samt pga. ovanstående noteringar finns en ökad risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd.



- Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

- Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Ombesiktning

Källarplan / Matkällare



Blå lättbetong finns i byggnaden, grundmuren mot krypgrunden.

Denna typ av lättbetong är i vissa fall radonhaltig.

Vi rekommenderar en radonmätning eller att du kontrollerar om radonmätning har genomförts tidigare.



Med vänliga hälsningar
Anticimex

Arian Nareman
Besiktningsteknikers underskrift

Arian Nareman
Namnförtydligande

Kristianstad
Kontor

2024-04-25
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 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 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 golvvärmeslingor 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 (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Inngolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.

68227873

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.