

Besiktningsprotokoll

Kompletterande besiktning

Anticimex Överlåtelsebesiktning Nivå 2 i samarbete med Länsförsäkringar Fastighetsförmedling



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Älvsala 1:202	
Fastighetsägare: Ronnie Tyrone Wallman	
Fastighetsadress: Spireavägen 12	
Postnummer: 139 56	Ort: Värmdö

Uppdragsgivare

Namn: Ronnie Tyrone Wallman	
Adress: Spireavägen 12	
Postnummer: 13956	Ort: Värmdö

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2026-07-02	Protokollnummer: 69795677
Temperatur: +21 °C	Väderlek: Halvklart
Tekniker: Jonnie Loberg	
E-post: Jonnie.Loberg@anticimex.se	
Kontor: Stockholm Syd	
Närvarande: Jonnie Loberg, Anticimex. 072-1453934	

Kompletterande besiktning



Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Följande muntliga upplysningar har lämnats av fastighetsägare

- Yttertak är troligtvis original från byggnadsår.
- Duschrum är troligtvis original från byggnadsår.
- Ny elcentral ca 2021.
- Uppvärmning av huset fungerar utan problem.
- Avlopp samt kall/varmvatten försörjning fungerar utan problem.
- Ingen imma/kondens eller fläckar har noterats i/på insida fönster.
- Ingen för fastighetsägare känd skadehistorik finns.

Övriga uppgifter saknas.

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

Utvändigt / Markförhållanden



-Kondensvatten från luftvärmepumpens utedel leds inte bort från husgrunden.

Detta kan medföra en ökad fuktbelastning mot plintgrunden.



69795677

Kompletterande besiktning

Utvändigt / Dörrar



-Entrédörr är i behov av målning/underhåll.

Målning/underhåll rekommenderas.



Utvändigt / Fönster



-Fönster är i behov av målning/underhåll, kitsläpp förekommer.

Målning/underhåll rekommenderas.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



-Stuprör leds ej bort från husgrunden.

-Hängrännor noteras rostiga med flertalet mindre hål i samt med rensbehov.

Detta kan innebära en ökad fuktbelastning mot fasad, altan och plintgrund vilket kan leda till fuktrelaterade skador.

Hängrännor bör bytas ut.



69795677

Kompletterande besiktning

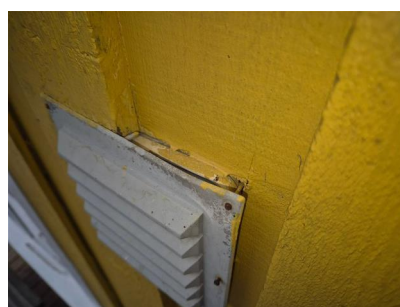
Utvändigt / Fasad



- Delar av fasaden är i behov av målning ing/underhåll, övermålade rötskador förekommer i fasad och knutbrädor(se bild 1).
- Otätheter noteras runt ventilationsgenomföring(se bild 2).

Målning/underhåll rekommenderas, i samband med detta bör rötskadade delar bytas ut och även bakomliggande konstruktion kontrolleras för eventuella följskador.

Ventilationsgenomföringen bör tätas ordentligt för att undvika att vatten tar sig in i väggkonstruktionen.



Utvändigt / Vind



- Vid kontroll av vinden har fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt uppmätts, dock finns mikrobiell påväxt på underlagstak.
- Avloppsluftning avslutas på vind(se bild 1).

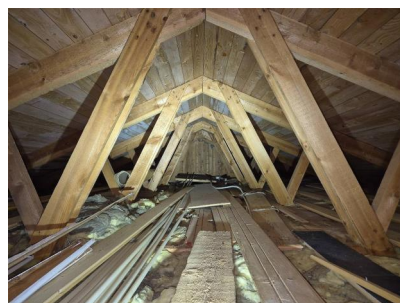
Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till ca 8%Fk.

Det finns risk för mikrobiell tillväxt om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 %. I furuvirke motsvarar det en fuktkvot (FK) på 17 %.

Den upptäckta mikrobiella påväxten på underlagstaket är ett tecken på att vinden har tillförts eller tillförs fukt inifrån bostaden. Observera att besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget.

För att komma tillrätta med detta kan fuktillförseln inifrån bostaden behöva minskas. Det kan göras genom att ventilationen i bostaden förbättras samt att eventuella otätheter i vindsbjälklaget (tak-/väggvinklar, taklucka med mera) tätas. Läs Anticimex faktablad om uppvärmda vindsutrymmen för tips och råd.

Översiktsbild vind(se bild 2).



69795677

Kompletterande besiktning



-Spår av mus noteras på vinden.

Kontakt med fackman rekommenderas för lämplig åtgärd.

Utvändigt / Tak



- Yttertaket är äldre.
- Rötskador noteras i takfot vid övergång till uterummets skärmtak(se bild 1).
- Takpapp noteras spröd vid takfot.
- Nockband saknas.
- Takfotsplåt saknas.
- Spruckna takpannor förekommer(se bild 2).
- Mossa/lav och skräp förekommer på takpannor.

Kontakt med behörig takentreprenör rekommenderas för kontroll och lämpliga åtgärder.

Yttertaket är besiktigt från anliggande steg.



Utvändigt / Plintgrund



-Plintgrunden var vid besiktningstillfället ej fullt besiktningsbar pga låg höjd.

Från husliv noteras missfärgningar på trossbotten under duschrum(se bild). Samt organiskt material på markytan.

Trossbotten/bjälklaget ovan plintgrunden riskerar att drabbas av mikrobiella skador genom naturlig fuktpåverkan. Organiskt material på markytan kan utgöra en grogrund för mikrobiella organismer.



Utvändigt / Altan



-Altan har ett normalt slitage.

69795677

Kompletterande besiktning

Utvändigt / Uterum



- Mindre rötskada noteras lokalt.
- Uterummets skärmtak är bristfälligt monterat mot byggnadens yttertak.

Kontakt med fackman rekommenderas för kontroll och åtgärd.



- Fönster saknar fönsterbleck och överbleck.
- Enstaka ruta noteras sprucken.

Avsaknad av fönsterbleck och överbleck kan innebära en ökad risk att vatten kan ta sig in i väggkonstruktionen med fuktrelaterade skador som följd.



Entréplan / Allmänt



- Delar av golv upplevs ostadiga/sviktande.

En fördjupad undersökning rekommenderas för att bedöma orsak och omfattning.

Entréplan / Entréhall



- Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 1



- Fuktskydd saknas under frysboxar som är placerade i utrymmet.

Kompletterande besiktning

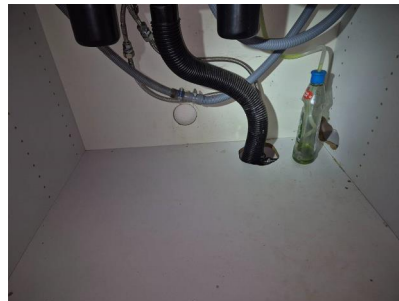
Entréplan / Kök



- Fuktskydd saknas i diskbänksskåp.
- Fuktskydd saknas under kyl/frys.
- Fuktskydd saknas under bänkdiskmaskin.

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

För att upptäcka eventuella läckage, installera fuktskydd.



- Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Sovrum 2



- Bristfälligt utförd elinstallation noteras i utrymmet.

Kontakt med behörig elektriker rekommenderas för kontroll och åtgärd.



Kompletterande besiktning

Entréplan / Dusch/Toalett



- Utrymmet är äldre och bedöms ej vara fackmässigt utfört.
- Sprickor finns i golv.
- Godkänt tätskikt bedöms saknas.
- Missfärgningar finns i golv/väggvinkel(se bild 1).
- Utrymme för varmvattenberedare saknar tätskikt och skvallerrör(se bild 2).
- Frånluftsventilation saknas i utrymmet
- Missfärgning noteras på trossbotten under duschrummet(se under Utvändigt/Plintgrund).

Kontakt med behörig våtrumsentreprenör rekommenderas för en renovering av utrymmet enligt gällande branschregler.
I samband med renovering bör alltid omkringliggande konstruktioner kontrolleras för eventuella följdskador.

Relevant fuktindikering ej utförd då utrymmet inte använts på en längre tid.



- Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Besiktningsteknikers underskrift

Jonnie Loberg
Namnförtydligande

Stockholm Syd
Kontor

2026-07-02
Datum

69795677

Kompletterande besiktning

Kompletterande besiktning

För denna kompletterande besiktning 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 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.
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 (förstytad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Inngolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.

69795677

Kompletterande besiktning

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.

Vind – uppvärmt utrymme

Håll utkik efter fukt och mögel på din kalla vind

En vind ska inte släppa in vatten eller för mycket fukt, vare sig inifrån eller utifrån. Därför är det viktigt att inspektera vinden regelbundet.

I äldre hus består vindsutrymmets ventilation av några ventiler i gavlarna och ibland ett öppningsbart fönster. Dessa vindar har dessutom ett vindsbjälklag med en fyllning av sågspån eller kutterspån ovanpå gamla tidningar eller papp.

Trots att denna typ av vindsutrymme får ett fukttillskott via luft från bostaden så skapar detta sällan problem på vinden, om inte produktionen av fukt inomhus är extremt hög. Sågspånet släpper nämligen kontinuerligt igenom värme, vilket innebär att vinden håller en någorlunda jämn temperatur. Tack vare detta klarar sig vinden utan fuktskador.

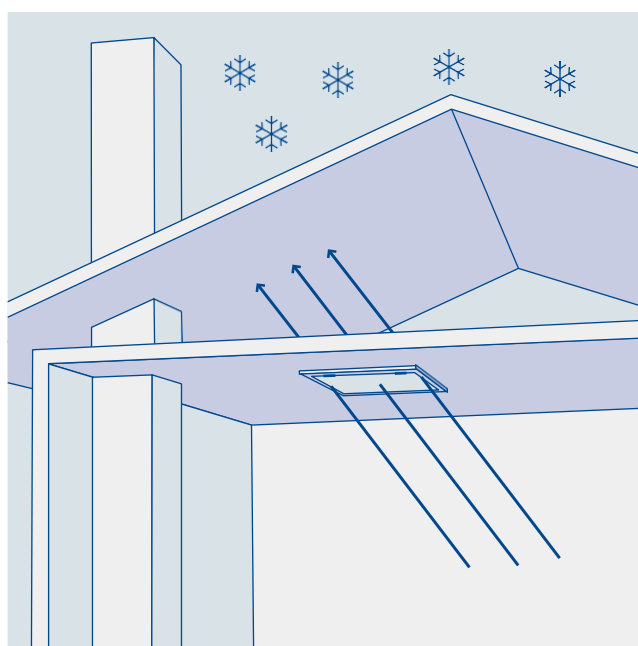
Kondens kan uppstå i välisolerade vindar

På en välisolerad vind i ett nyare hus eller i ett tilläggsisolerat äldre hus kan dock ett litet tillskott av fukt från bostaden orsaka stora problem med mikrobiell påväxt (mögel, bakterier och röta) på yttertakspanelen som följd. Problemen uppstår vintertid, då vinden blir kall och den fuktiga luften når den kalla yttertakspanelen. Kondens skapas, och ibland isbildning, som gör materialet fuktigt.

För att minska fukttillskottet har under många år rekommendationen om att öka vindsventilationen varit vanlig. Detta är dock en tveksam åtgärd, eftersom det är mycket sannolikt att vinden då blir ännu kallare vintertid.

Ventilation i boendemiljön förebygger problem

För att en välisolerad vind ska fungera, krävs i stället att ventilationen i själva bostaden är tillräcklig. Fukttillskottet inne ska vara minimalt samt att vindsbjälklaget är lufttätt, det vill säga, inte släpper igenom luft från bostaden. Självklart är det viktigt att yttertaket också är tätt.



När ett litet tillskott av fuktig luft från bostaden tränger upp, till exempel genom otät vindslucka, till ett uppvärmt, kallt vindsutrymme, kyls luften ned och kondensation kan uppstå. Det kan i sin tur leda till fukt- och mögelskador.

Utg. 2 Design och produktion: www.luxlucid.com

Tips

Om du har frågor om ventilation av din bostad bör du ta kontakt med en ventilationsentreprenör.

Läs mer om vindar på www.ri.se (RISE Research Institutes of Sweden).

För mer information om fuktproblem på vinden, kontakta oss på 075-245 10 00.