

Besiktningsprotokoll

Anticimex Kompletterande besiktning



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning:	
Kaptenen 2	
Fastighetsägare:	
Ivo Ladan	
Fastighetsadress:	
Vretvägen 45	
Postnummer:	Ort:
352 48	Växjö

Uppdragsgivare

Namn:	
Ivo Ladan	
Adress:	
Vretvägen 45	
Postnummer:	Ort:
35248	Växjö

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum:	Protokollnummer:
2025-12-10	69437397
Temperatur:	Väderlek:
8 °C	Mulet
Tekniker:	
Ossian Möller	
E-post:	
ossian.moller@anticimex.se	
Kontor:	
Växjö	
Närvarande:	
Fastighetsägare	
Representant till fastighetsägare	
Ossian Möller, Anticimex	

Kompletterande besiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Ursprungsprotokoll "96302661, Vretvägen 45, Växjö"

Upplysningar lämnade av representant till fastighetsägare.

- Utreglad vägg i Hall på (Souterrängplan) togs bort och ersattes med en utreglad vägg med metall reglar.
- Uppreglat golv togs bort i Hall, Allrum och Förråd (Souterrängplan), i hallen byggdes nivellgolv utan mekanisk ventilation. Vid byggnationen av nivellgolvet i hallen gjordes fuktmätningar i Sovrum 1 & 2 som ej var fuktiga.
- Målning är utförd på enstaka ställen på fasaden där det var mindre färgsläpp.
- Fönsterruta byttes till källarfönster.
- Mossa har rensats från garagetak.
- 3-fasuttag i metall är bortkopplat i garaget.
- Lövsilar är monterade på stuprör.
- Mossa har rensats bort från sadeltaket.
- Vattplåt är tillbockad mot takpannor på västra gaveln.
- Ventilationsrör är isolerade på vinden.
- Isoleringen i vindsbjälklaget är lagd jämnt.
- Fuktskydd är installerat i diskssbänkskåp.
- Avloppsslangen är fastmonterad tätt i vattenlås.

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

Utvändigt / Fasad



Inget att notera.

Utvändigt / Fönster



Spruckna fönsterrutan är utbytt.

Se "Tidigare protokoll" angående övriga anmärkningar.

Utvändigt / Garage invändigt



Inget att notera.

Utvändigt / Garage utvändigt



Mossa är rensat från garagetaket.

Se "Tidigare protokoll" angående övriga anmärkningar.

Kompletterande besiktning

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Inget att notera.

Utvändigt / Tak



Mossan är rensad från sadeltaket samt är vattplåten tillböckad bättre över takpannor på västra gaveln.

Se "Tidigare protokoll" angående övriga anmärkningar.

Utvändigt / Vind



Ventilationsrör är isolerade, samt är isoleringen i bjälklaget lagd jämn.

Se "Tidigare protokoll" angående övriga anmärkningar.

Souterrängplan / Allmänt



Utreglad vägg i Hall på (Souterrängplan) togs bort och har ersatts med en utreglad vägg med metall reglar (oisolerad) och gipsskiva. Uppreglat golv togs bort i Hall, Allrum och Förråd (Souterrängplan), i hallen byggdes nivellgolv utan mekanisk ventilation.

Risk för mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) finns om fuktigheten är hög i de renoverade golv- och väggkonstruktionerna. Detta kan i sin tur leda till att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.

Se även "Lämnade upplysningar" angående kontroll av sovrumms golven i samband med renoveringen.



Se "Tidigare protokoll" angående övriga anmärkningar.

Souterrängplan / Allrum



Inget att notera.

Kompletterande besiktning

Entréplan / Kök



Inget att notera.

Entréplan / Badrum/Wc



Golvmattan tätad och fäst vid tröskel.

Se "Tidigare protokoll" angående övriga anmärkningar.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Ossian Möller
Namn

Växjö
Kontor

2025-12-11
Datum

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 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 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.
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.

Kompletterande besiktning

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.