

Besiktningsprotokoll

Ombesiktning / Komplettering

Varudeklarerat är ett samarbete mellan Svensk Fastighetsförmedling och Anticimex Försäkringar AB.
Varudeklarerat - Försäkring som skyddar både säljare och köpare.



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Astronomen 14	
Fastighetsägare:	
Fastighetsadress: Hyltegatan 43	
Postnummer: 302 37	Ort: Halmstad

Uppdragsgivare

Namn: Dödsbo efter :Kerstin Anna Maria Bauer	
Adress: c/o Thomas Bauer	
Postnummer: 312 60	Ort: Mellbystrand

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2021-01-27	Protokollnummer: 66038099
Temperatur: 2°C	Väderlek: Mulet, regn
Tekniker: Bengt Olsson	
E-post: bengt.olsson@anticimex.se	
Kontor: Halmstad	
Övriga närvarande:	

Varudeklarerat



Hylteatan 43

Besiktningsutlåtande Hylteatan 43

1. Insamling av uppgifter och handlingar

Observera att detta endast är ett kompletterande protokoll till den tidigare gjorda besiktningen (2021-01-13) med protokollnummer 65999509.

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

Utvändigt / Tak



Husets tak består både av låglutande taktor med taktäckning av papp samt av ett valmat tak med taktäckning av betongpannor.

Takpappen på låglutande taktor är äldre. Bubblor/blåsor finns i pappen. Rikligt med löv finns på taket och takbrunnarna är i behov av att rensas. Vatten står på delar av takytan.

Tätskiktet på ett platt/låglutande tak har enligt vår bedömning en begränsad livslängd. Eftersom takpappen är äldre har det ett minskat motstånd mot vattengenomträngning. Detta i sin tur kan leda till att takkonstruktionen drabbas av fuktskador.



66038099

Varudeklarerat



Mossa växer på takets del med taktäckning av betongpannor vilket gör det svårt att upptäcka eventuella trasiga/skadade takpannor. Där betongpannorna ansluter mot papptaket ligger dessa felaktigt direkt mot pappen. Läkt saknas.
Se även under rubrik "Vind under det valmade taket".



Vind / Vind under det valmade taket



Vindsutrymmet nås via en utvändigt taklucka.
Lokala missfärgningar finns i råsponten orsakat av läckage genom taket.

Kontroll av konstruktion:
Fuktkvoten mättes i missfärgad råspont till >28%.

Det finns risk för mikrobiell tillväxt om den relativa fuktigheten (RF) i luften är över 75%, vilket i gran- och furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på ca 17%. Vid en långvarig fuktkvot på >28% finns risk för rötskador.

För att ta reda på orsaken till och omfattningen av skadorna i takkonstruktionen, rekommenderas att en fördjupad undersökning görs.



Med vänliga hälsningar
Anticimex

Bengt Olsson

Besiktningsteknikers underskrift

Bengt Olsson
Namnförtydligande

Halmstad
Kontor

2021-01-27
Datum

66038099

Varudeklarerat

Om besiktningen

För denna om-/ kompletterande besiktningen 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.
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.
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).
Läkt (strö- och bärkläkt)	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.
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.
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 bräder som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.
Syll (syllkonstruktion)	Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.

66038099

Varudeklarerat

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.

66038099