

Utredningsprotokoll

Anticimex Utredningsuppdrag



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Törnskatan 4	
Fastighetsägare: Petra Renman	
Fastighetsadress: Edgatan 24	
Postnummer: 941 50	Ort: Piteå

Uppdragsgivare

Namn: Petra Renman	
Adress: Edgatan 24	
Postnummer: 941 50	Ort: Piteå

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2025-09-22	Protokollnummer: 69236750
Tekniker: Johan Söderberg	
E-post: johan.soderberg@anticimex.se	
Kontor: Piteå	
Övriga närvarande: Johan W Söderberg - Anticimex	

Utredningsprotokoll

Anticimex Utredningsuppdrag

Innehåll

Uppdrag.....	3
Uppdragets omfattning	3
Sammanfattning av utredningen	3
Insamlad information	4
Byggnadsbeskrivning	4
Konstruktionsbeskrivning	4
Fördjupad undersökning.....	5
Invändigt.....	5
Provhål, tagna stickprovvis i den uppreglade golvkonstruktionen	6
Mätmetoder och analyser	8
Mätningar och analysresultat	8
Slutsatser.....	8
Åtgärdsförslag.....	9
Golvkonstruktion	9
Besiktningsvillkor	10

Utredningsprotokoll

Anticimex Utredningsuppdrag

Uppdrag

Fuktteknisk utredning av avvikande lukt i bostad

Uppdragets omfattning

Inspektion av synliga brister i bostaden, fuktmätning samt stickprovsmässig provhålstagning i eventuella riskkonstruktioner för okulär kontroll och luktanalys.

Rekommendationer till eventuella åtgärder för att motverka fukt- och luktproblem.

Sammanfattning av utredningen

Vid utredningen har jag kunnat konstatera att det finns en avvikande lukt i den tillbyggda delen av huset. Främst i sovrum 3 där även fastighetsägarna upplevt lukt. Lukten kommer från material som utsatts för fuktbelastning i skarvens mellan den nya och gamla betongplattan. Väggsyll och isolering har drabbats av mikrobiella skador och lukt.

För att komma tillrätta med fukt- och luktproblemet måste luktskadat material tas bort och ersättas med nytt. För att minska risken att problem uppstår i framtiden rekommenderar jag att skarven mellan betongplattorna tätas. För att kunna göra ovanstående åtgärder behöver golvkonstruktionen ovanför skarven mellan nya och gamla betongplatta tas upp.



Johan Söderberg
Utredningstekniker
Certifierad besiktningstekniker

Utredningsprotokoll

Anticimex Utredningsuppdrag

Insamlad information

- Fastighetsägarna upplever en avvikande lukt i ett av sovrummen i den tillbyggda delen av huset.

Byggnadsbeskrivning

Hustyp:	Villa, 1-plan
Byggår:	1962/1980
Grundläggning:	Betongplatta på mark med uppreglad golvkonstruktion
Stomme:	Regelverk av trä
Fasad:	Stående träpanel
Fönster:	3- och 2-glas fönster
Yttertak:	Sadeltak med yttertakstäckning av takplåtar
Uppvärmning:	Bergvärme
Ventilation:	Självdug

Konstruktionsbeskrivning

Grund:	Betongplatta på mark
Golvbjälklag huvudbyggnad:	Betongplatta Elefantmatta Klossar Träreglar Mineralullsisolering Övergolv
Golvbjälklag tillbyggnad:	Plastfolie Förhydningspapp Betongplatta Klossar Träreglar Mineralullsisolering Övergolv

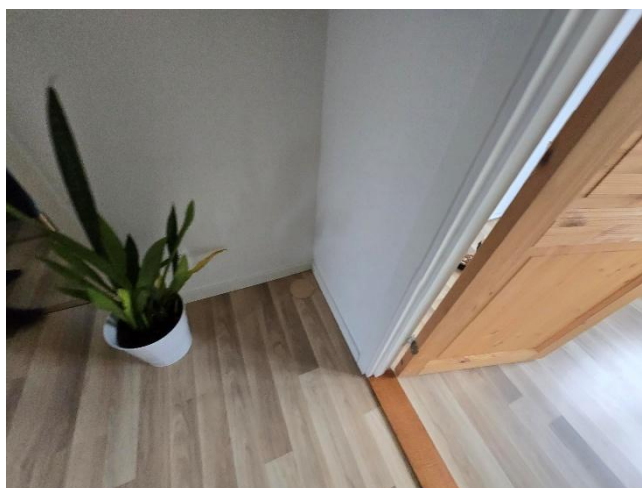
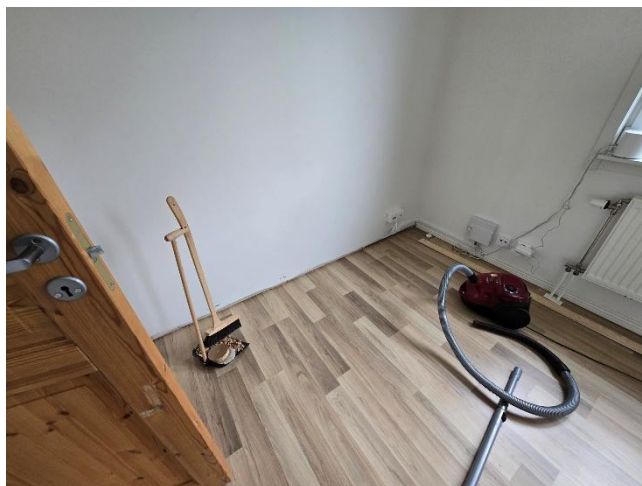
Utredningsprotokoll

Anticimex Utredningsuppdrag

Fördjupad undersökning

Invändigt

- Vid inträde i huset känns, vid besiktningstillfället ingen avvikande lukt.
- I sovrum 3 noteras en tydlig avvikande lukt av kemisk karaktär.
- Lukten är som tydligas i golv- väggvinkel mot köket.
- Utbyggnaden av huset består av hall, två sovrum och badrum.



Utredningsprotokoll

Anticimex Utredningsuppdrag



Provhål, tagna stickprovvis i den uppreglade golvkonstruktionen

Provhål 1. I passage, mot innervägg:

- Från provhål och isolering känns en avvikande kemisk lukt.
- Relativ fuktighet uppmäts i provhål, mot betongplattan, till 83 %. Detta är över den nivå på ca 70-75 % som krävs för mikrobiell tillväxt och lukt.

Provhål 2. I sovrum 3, mot innervägg:

- Från provhål och isolering känns en avvikande kemisk lukt.
- Från väggsyll och isolering belägen precis vid skarven mellan de båda betongplattorna känns en kraftigt avvikande kemisk lukt.
- Relativ fuktighet uppmäts i provhål, i skarven, mot betongplattan, till 80 %.



Utredningsprotokoll

Anticimex Utredningsuppdrag

Provhål 3. I sovrum 3, mot ytterväggshörn:

- Från provhål och isolering känns ingen avvikande lukt.
- Relativ fuktighet uppmäts i provhål, i skarven, mot betongplattan, till 53 %. Detta är under den nivå på ca 70-75 % som krävs för mikrobiell tillväxt och lukt.



Provhål 4. I kontor, mot innervägg:

- Från provhål och isolering känns ingen avvikande lukt.
- Relativ fuktighet uppmäts i provhål, i skarven, mot betongplattan, till 64 %.

Mät punkt 1. I kök, mot yttervägg:

- Relativ fuktighet uppmäts mot betongplattan, till 48 %.

Mät punkt 2. I vardagsrum, mot innervägg:

- Relativ fuktighet uppmäts mot betongplattan, till 53 %.

Utredningsprotokoll

Anticimex Utredningsuppdrag

Mätmetoder och analyser

Relativ fuktighet och lufttemperatur har uppmätts med Vaisala och tillhörande mätprober.
Fuktkvotmätning har utförts med elektrisk resistansmätare typ Bollman och Protimeter.
Fuktindikation utfördes med mätinstrument Protimeter.

Mätningar och analysresultat

Risk för tillväxt av mögelsvampar finns om den relativa fuktigheten (RF) överstiger ca 70-75 %.
Samma risk finns om fuktkvoten (FK) i trävirke är mer än 17 %. Kritisk fuktkvot för rötsvampstillväxt ligger vid ca 28 %.

Nr.	Mätplats	RF %	Temp °C	Ånghalt g/m ³	Fukt-tillskott g/m ³	FK %	Kommentar
Ref. I	Referens inomhus	54	21	9,95			
PH 1	Passage	83	17	12,23	2,28		Kemisk lukt
PH 2	Sovrum 3	79	18	11,98	2,03		Kemisk lukt
PH 3	Sovrum 3	53	16	7,28			
PH 4	Kontor	64	17	9,43			
MP 1	Kök	48	20	8,07			
MP 2	Vardagsrum	53	19	8,77			

Kommentar: Där de två betongplattorna möts mellan den äldre delen och utbyggda delen av huset noteras ett fukttillskott i golvkonstruktionen på ca 2 gram/m³. Detta visar att golvkonstruktionen tillförs markfukt på grund av den otäta skarven mellan betongplattorna.

Slutsatser

- En uppreglad golvkonstruktion, där trä och mineralull kommer i kontakt med betongplattan som ligger på mark, utgör ofta ett problem.
- Markfukt, i form av vatten eller ånga, tränger upp genom betongplattan/otätheter kring yttervägg och orsakar förhöjd fuktighet i träkilar, klossar, sågspån, isolering eller annat organiskt material med mikrobiell aktivitet och lukt som följd.
- I den aktuella golvkonstruktionen kan man konstatera att den påverkas lokalt av fukt. Skarven mellan betongplattorna där den ursprungliga delen av huset och den utbyggda delen möts är otät och här kommer fukt upp i konstruktionen från marken under.
- De uppmätta fuktvärdena och den mikrobiella lukt som känns visar att konstruktionen är mikrobiellt angripen.
- För att få bort fuktproblemet och lukten ur ovanstående del av golvkonstruktion krävs att befintlig golvkonstruktion med luktskadade material rivs ut och att frilagda ytor rengörs noggrant och saneras. Jag bedömer att det räcker med att ta upp ca 1,5 meter åt båda hållen från väggen.

Utredningsprotokoll

Anticimex Utredningsuppdrag

Åtgärdsförslag

Golvkonstruktion

1. Del av golvkonstruktion i skarven mellan den ursprungliga delen av huset och den utbyggda rivs ut och betongplattan friläggs helt.
2. Innerväggar pallas upp och innerväggssyllar samt gamla träpallningar under syllarna avlägsnas.
3. Bila upp 20 cm på av betongplattorna längs hela skarven.
4. Lägg ut plastfolie mot marken och gjut igen mellan betongplattorna
5. Betongplattan städas och rengörs ytterst noggrant med industridammsugare eller liknande. Absolut minsta mängd spån, skräp, damm, etc. lämnas kvar.
6. Betongplatta samt kvarlämnade delar av ytterväggssyll Odoxbehandlas (kemisk sanering mot lukt, bakterier och mögel).
7. Nya innerväggssyllar pallas upp med plastkilar och allting fuktsäkras mot betongplattan.
8. Ny golvkonstruktion byggs upp.

Med vänliga hälsningar
Anticimex


Besiktningsteknikers underskrift

Johan Söderberg
Namnförtydligande

johan.soderberg@anticimex.se
Epost

Piteå
Kontor

076-496 49 54
Telefonnummer

2025-09-26
Datum

Utredningsprotokoll

Anticimex Utredningsuppdrag

Besiktningsvillkor

1. Avtalets omfattning

- 1.1 Omfattningen av Anticimex åtagande framgår av offert, beställning, avtal, bekräftelse annan handling eller överenskommelse mellan parterna.
- 1.2 Träffar parterna överenskommelse på plats om utvidgning, inskränkning eller annan ändring av uppdragets omfattning så är sådan överenskommelse giltig.

2. Anticimex åtaganden

- 2.1 Anticimex åtar sig att utföra uppdraget fackmässigt och med den omsorg som specificerats i bekräftelsen och/eller som överenskommit på plats.
- 2.2 Uppdraget utförs av Anticimex tekniker för byggnadsmiljö.

3. Tillträde för Anticimex personal

- 3.1 Under ordinarie arbetstid ska uppdragsgivaren ge Anticimex utredningspersonal tillträde för undersökning av alla utrymmen som angivits i uppdragsbekräftelsen. Uppdragsgivaren godkänner att Anticimex i förekommande fall upptar provhål.
- 3.2 Godkända stegar, även omfattande så kallad skylift, ska vid behov finnas på plats förutsatt att inte annat avtalats.

4. Samarbete

- 4.1 Avtalet bygger på ett förtroendefullt samarbete mellan Anticimex och kunden för att uppdraget ska kunna genomföras på ett tillfredsställande sätt.
- 4.2 Kunden är skyldig att tillhandahålla Anticimex uppgifter om byggnaden och andra upplysningar som kan vara av betydelse för uppdragets utförande.
- 4.3 Kunden ska efterfölja de instruktioner och råd samt anvisningar, som meddelas av Anticimex inför uppdragets utförande.

5. Rapportering och dokumentation

- 5.1 Anticimex ansvarar för att rapporter, åtgärdsförslag, m.m. dokumenteras och arkiveras. Sådan dokumentation är Anticimex egendom.
- 5.2 Anticimex ska förse kunden med en rapport över uppdraget. Till samtlig erhållen dokumentation förvärvat kunden nyttjanderätt för eget bruk.

6. Betalningsvillkor och följder av ogenomfört uppdrag eller avbokning

- 6.1 Lämnad prisoffert gäller i 30 dagar. Priset gäller inklusive resekostnader och, när kunden är privatperson, mervärdesskatt. Fakturering sker i samband med att Anticimex lämnar sin rapport i hela eller delar av uppdraget och betalning ska erläggas inom 15 dagar från fakturadatum.
- 6.2 Träffar parterna överenskommelse på plats om utvidgning av uppdraget så debiterar Anticimex tillkommande arbetstid enligt gällande tariff förutsatt att inte parterna kommit överens om annat pris.

- 6.3 Kan arbetet inte utföras på avtalad tid därför att Anticimex inte får tillgång till byggnaden eller att uppdraget avbokas inom 48 timmar före avtalad tid äger Anticimex rätt att debitera kostnader för förlorad intäkt och administrativa kostnader enligt Anticimex fastställd prislista.

- 6.4 Kan endast del av arbetet utföras därför att Anticimex inte får tillgång till delar av byggnaden, såsom enskilda lägenheter eller lokaler, kommer dessa inte att omfattas av utredningsprotokollet. Kompletterande utredning av dessa delar kan beställas som särskilt uppdrag och faktureras särskilt.

7. Ansvarsbegränsning

- 7.1 Anticimex svarar enligt skadeståndsrättsliga regler för skada som vållats genom försummelse av Anticimex personal vid utförandet av uppdraget.
- 7.2 Anticimex ansvar är under alla förhållanden begränsat till 15 basbelopp per skadetillfälle. Anticimex friskriver sig vidare för samtliga skador understigande 20 % av prisbasbeloppet. Är kunden en konsument och är något avtalsvillkor till nackdel för denne i jämförelse med bestämmelserna i konsumenttjänstlagen eller konsumentköplagen gäller vad som stadgas i dessa lagar.
- 7.3 Anticimex tar inget ansvar för andra delar av byggnaden än de faktiskt besiktigade och/eller för annat uppdrag än det faktiskt utförda. Anticimex tar således endast ansvar för de punkter som upptas i protokollet efter utförandet av uppdraget. Vill kunden göra gällande att det överenskomna uppdraget var mer omfattande än som framgår av protokollet så ska kunden begära ändring av protokollet snarast efter att det erhållits.

8. Reklamation

- 8.1 Om kunden är missnöjd med Anticimex utförande av uppdraget eller i övrigt vill framställa anmärkning mot Anticimex ska kunden underrätta Anticimex genom reklamation snarast möjligt efter det att kunden märkt eller bort märka felet.
- 8.2 Reklamation ska ske senast inom tre månader från det att den reklamerade tjänsten har vidtagits, eller om kunden är privatperson senast inom två år.
- 8.3 Försummas dessa reklamationsfrister får kunden inte göra gällande eventuella fel.

Utredningsprotokoll

Anticimex Utredningsuppdrag

9. Befrielsegrunder

- 9.1 Om fullgörandet av Anticimex åtaganden enligt avtalet hindras eller väsentligen försvåras av omständigheter som Anticimex inte råder över och inte heller har kunnat förutse såsom krig, mobilisering, uppror, beslag, valuta-restriktioner, knapphet på transportmedel, allmän varuknapphet eller inskränkningar i fråga om drivkraft, störningar på arbetsmarknaden, myndighetshinder, exceptionella väderförhållanden eller andra omständigheter utanför Anticimex kontroll är Anticimex inte skyldigt att utföra sina åtaganden så länge hindret eller svårigheterna varar och inom skälig tid härfter. Består hindret eller svårigheterna alltjämt efter sex månader, har kunden rätt att säga upp avtalet till omedelbart upphörande.

10. Hävning av avtalet

- 10.1 Betalas priset för sent, eller medverkar kunden inte till tjänstensutförande, eller annars inte fullgör sina åtaganden mot Anticimex, Anticimex rätt att häva avtalet.
- 10.2 Om Anticimex häver avtalet är kunden skyldig att betala för tjänsten som om kunden avbokat tjänsten den dag hävningen skedde.

11. Tillämplig lag och behörig domstol

- 11.1 Tvist i anledning av detta avtal ska prövas av svensk domstol och i enlighet med svensk rätt.

PERSONUPPGIFTER, KUNDUPPGIFTER MM

Anticimex behandlar personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar in uppgifterna direkt från dig. Ibland kan vi erhålla uppgifterna direkt från din mäklare på ditt uppdrag. Om uppdraget beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra uppdraget.

De uppgifter vi behandlar är namn- och adressuppgifter, personnummer och i vissa fall även uppgifter om vissa ekonomiska förhållanden, t.ex. vid en eventuell kreditupplysning.

Vi samlar även in och behandlar uppgifter om fastigheter, byggnader, verksamheter och andra serviceobjekt. Ändamålet med vår behandling är att vi ska kunna teckna, fullgöra och administrera avtal, tillvarata rättsliga skyldigheter, framställa rättsliga anspråk samt för att kunna uppfylla de krav som ställs på verksamheten. Mot bakgrund av Anticimex berättigade intresse behandlas också uppgifter för marknadsföring, sammanställa marknads- och kundanalyser samt statistik.

Uppgifterna är avsedda att i första hand användas av bolag inom Anticimex-gruppen men personuppgifter kan komma att lämnas ut till andra företag, föreningar och organisationer som Anticimex-gruppen samarbetar med, exempelvis försäkringsbolag, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag. Du har rätt att efter en skriftlig ansökan kostnadsfritt få besked om vilka personuppgifter vi har om dig. Du har också rätt att begära att vi rättar felaktiga personuppgifter och raderar personuppgifter. Märk ansökan med "Dataskydd" och skicka den till Anticimex, Box 470 25, 100 74 Stockholm eller sweden.privacy@anticimex.se. Läs mer på anticimex.se/personuppgifter. Om du har synpunkter på vår personuppgiftsbehandling