

Inspektionsrapport

Datum för inspektion	2026-08-14
Objekt	Bandyvägen 46 129 49 Hägersten
Beställare	Brf Måldomaren,
Kontaktperson	Denise Vestin



Bakgrund och omfattning

Besiktning har utförts med anledning av att fastighetsägaren uppmärksammat färg- och putssläpp samt sprickbildning på invändiga väggytor i anslutning till balkong/dörrparti.

Enligt uppgift genomfördes en takomläggning omkring år 2021.

Postadress
Nimrodsgatan 22B
115 43 STOCKHOLM

Mobil
Mikael 070-778 09 74

Telefon
08-663 05 40

Hemsida/mail
www.jucomi.se
info@jucomi.se

Org.nr
556678-3857

Inspektionsrapport

Besiktningen har omfattat okulär kontroll av tillgängliga delar av tak, takfot, plåtanslutningar och berörda invändiga ytor. Fuktindikering har även utförts på de invändiga ytor där skador noterats.

Besiktningen är okulär och har utförts utan destruktiva ingrepp i konstruktionen.

Takkonstruktion och avvattningssystem

Fastigheten är försedd med ett tegeltäckt tak där nederbörd primärt avleds via takteglet till hängrännor och stuprör.

Under takteglet finns ett sekundärt tätskikt vars funktion är att omhänderta och avleda det vatten som kan ta sig förbi den yttre taktäckningen. Sådant vatten ska kunna ledas ned mot takfoten och vidare ut ur konstruktionen utan att nå underliggande eller invändiga byggnadsdelar.

Vid takomläggningen omkring år 2021 har enligt vad som kunnat konstateras nytt tätskikt monterats och hängränorna bytts. Befintliga plåtbeslag och anslutningsdetaljer har däremot behållits och endast målats.

Vid besiktningen noterades att det nya tätskiktet på flera ställen har anslutits mot och förts ut över befintliga äldre plåtbeslag. Det äldre tätskiktet finns därmed kvar under delar av dessa beslag och anslutningar.

Det innebär att det på delar av taket finns två olika nivåer för vattenavledning.

Vatten som träffar det nya tätskiktet kan ledas ut över de befintliga beslagen och vidare mot takfoten. Vatten som däremot tar sig in vid exempelvis takkupor, vägganslutningar, genomföringar eller andra hinder och hamnar innanför de äldre beslagen kan istället nå det äldre underliggande tätskiktet.

För vatten som hamnar på denna nivå har någon säkerställd avledning ut över de senare monterade beslagen och vidare till hängrännan inte kunnat konstateras.

lakttagelser – tak och plåtanslutningar

Vid kontroll av taket noterades anslutningar mellan nytt tätskikt och kvarvarande äldre plåtbeslag.

Utförandet medför att vatten som når det äldre tätskiktet kan få en annan vattenväg än vatten som avleds på det nya tätskiktet.

Postadress

Nimrodsgatan 22B
115 43 STOCKHOLM

Mobil

Mikael 070-778 09 74

Telefon

08-663 05 40

Hemsida/mail

www.jucomi.se
info@jucomi.se

Org.nr

556678-3857

Inspektionsrapport

Vid takfot och andra anslutningar har det inte kunnat konstateras att den äldre tätskiktsnivån har en kontinuerlig och säkerställd avledning ut till hängrännan.

Detta är särskilt relevant vid takkupor, vägganslutningar och andra hinder där vatten kan ledas bakom eller innanför de äldre plåtbeslagen.



Takfot

Vid okulär kontroll av takfoten noterades att infästningar i spont/underbrädning har vandrat ut ur träunderlaget.

Postadress

Nimrodsgatan 22B
115 43 STOCKHOLM

Mobil

Mikael 070-778 09 74

Telefon

08-663 05 40

Hemsida/mail

www.jucomi.se
info@jucomi.se

Org.nr

556678-3857

Inspektionsrapport

Spikvandring kan uppkomma genom rörelser i träkonstruktionen och kan bland annat påverkas av variationer i träets fuktkvot och dimension.



Övriga observationer

Vid kontroll av taket noterades även en takgenomföring i bristfälligt skick.

Postadress

Nimrodsgatan 22B
115 43 STOCKHOLM

Mobil

Mikael 070-778 09 74

Telefon

08-663 05 40

Hemsida/mail

www.jucomi.se
info@jucomi.se

Org.nr

556678-3857

Inspektionsrapport

Utförandet bedöms inte ge en tillräckligt robust och långsiktigt säker anslutning mot underlaget. Genomföringen bör ses över och anslutningen mot tätskiktet åtgärdas.

Befintlig antenn bedöms inte längre fylla någon funktion och används i dagsläget som sitt- och viloplats för fåglar. Detta medför en koncentrerad förekomst av fågelspillning på underliggande takytor.

Fågelspillning medför nedsmutsning och kan över tid bidra till påväxt och påverkan på takteglets ytskikt. Antennen rekommenderas därför att demonteras om den inte längre är i bruk.



Invändiga iakttagelser

På invändiga väggytor i anslutning till balkong/dörrparti konstaterades omfattande färg- och putssläpp samt sprickbildning.

Postadress

Nimrodsgatan 22B
115 43 STOCKHOLM

Mobil

Mikael 070-778 09 74

Telefon

08-663 05 40

Hemsida/mail

www.jucomi.se
info@jucomi.se

Org.nr

556678-3857

Inspektionsrapport

Skador förekommer framför allt i de nedre delarna av vägg-/pelarpartiet vid dörren men även högre upp i anslutande vägg- och takpartier.

Skadebilden är förenlig med att ytorna tidigare eller återkommande har varit utsatta för fuktbelastning.

**Postadress**

Nimrodsgatan 22B
115 43 STOCKHOLM

Mobil

Mikael 070-778 09 74

Telefon

08-663 05 40

Hemsida/mail

www.jucomi.se
info@jucomi.se

Org.nr

556678-3857

Inspektionsrapport



Fuktindikering

Fuktindikering utfördes på de invändiga ytor där skador konstaterades.

Vid besiktningstillfället noterades inga förhöjda fuktvärden.

Det bör beaktas att besiktningen genomfördes efter en längre period utan nederbörd. Resultatet visar således förhållandet vid mättillfället men utesluter inte att konstruktionen periodvis utsätts för fukt i samband med nederbörd, vinddrivet regn eller snösmältning.

Samlad bedömning

Postadress

Nimrodsgatan 22B
115 43 STOCKHOLM

Mobil

Mikael 070-778 09 74

Telefon

08-663 05 40

Hemsida/mail

www.jucomi.se
info@jucomi.se

Org.nr

556678-3857

Inspektionsrapport

Vid besiktningen konstaterades tydliga invändiga skadeindikationer i form av färg- och putssläpp samt sprickbildning. Skadebilden är förenlig med tidigare eller återkommande fuktbelastning.

Någon pågående fuktbelastning kunde inte verifieras vid den fuktindikering som utfördes vid besiktningstillfället.

Vid kontroll av taket noterades samtidigt flera förhållanden som kan påverka konstruktionens förmåga att på ett kontrollerat sätt avleda vatten.

Den mest betydande observationen är utförandet efter den tidigare takomläggningen, där nytt tätskikt har monterats samtidigt som ett flertal äldre plåtbeslag och delar av det tidigare tätskiktssystemet har behållits.

Det nya tätskiktet har på flera ställen förts ut över de äldre plåtbeslagen. Därmed finns en fungerande avledning för vatten som hamnar på det nya tätskiktet, medan motsvarande säkerställda avledning inte har kunnat konstateras för vatten som hamnar på det äldre tätskiktet innanför de befintliga beslagen.

Vatten som tar sig in vid exempelvis takkupor, genomföringar, vägganslutningar eller andra hinder riskerar därför att hamna på den äldre tätskiktsnivån och därifrån ledas vidare bakom senare utförda plåt- och takfotsdetaljer istället för ut till hängrännan.

Även anslutningen vid balkong/dörrpartiet samt den noterade takgenomföringen utgör riskpunkter som bör ses över.

Vid takfoten har dessutom noterats att infästningar i spont/underbrädning har vandrat ut, vilket visar att rörelser förekommit i träkonstruktionen. Orsaken till dessa rörelser har inte fastställts.

Sammantaget bedöms det finnas brister och riskpunkter i takets anslutningar och sekundära vattenavledning som innebär att ett periodiskt fuktinträngande i samband med nederbörd inte kan uteslutas.

De invändiga skadorna är lokaliserade till ett område där vatten från ovanliggande konstruktion potentiellt kan nå bakomliggande byggnadsdelar.

Rekommenderade åtgärder

Postadress

Nimrodsgatan 22B
115 43 STOCKHOLM

Mobil

Mikael 070-778 09 74

Telefon

08-663 05 40

Hemsida/mail

www.jucomi.se
info@jucomi.se

Org.nr

556678-3857

Inspektionsrapport

De befintliga anslutningarna mellan nytt tätskikt och kvarvarande äldre plåtbeslag bedöms inte ge en tillräckligt säker och sammanhängande sekundär vattenavledning.

För att erhålla en fungerande vattenavledning rekommenderas att befintliga plåtgärningar vid berörda hinder och anslutningar demonteras.

Efter demontering bör nytt underlagstätskikt monteras vid de berörda partierna och anslutas med erforderligt överlapp till det tätskikt som monterades vid takomläggningen. På så sätt skapas ett sammanhängande tätskikt där eventuellt inträngande vatten kan ledas utåt på rätt nivå och vidare mot takfoten.

Därefter utförs nya plåtgärningar med underbeslag och överbeslag. Underbeslagen ska anslutas till tätskiktet så att vatten som når underlagstäckningen leds ut ur konstruktionen, medan överbeslagen utförs och ansluts mot taktäckningen så att nederbörd leds ut över takteglet.

Principen bör tillämpas vid samtliga berörda takkupor, hinder, genomföringar och övriga anslutningar där äldre plåtgärningar har behållits i samband med takomläggningen.

Den noterade takgenomföringen bör samtidigt byggas om så att även denna erhåller en långsiktigt säker anslutning till tätskikt och taktäckning.

I samband med att plåtgärningarna demonteras bör bakomliggande träkonstruktion och underlagstäckning kontrolleras med avseende på fuktpåverkan och eventuella skador. Skadat material bör vid behov bytas innan konstruktionen återställs.

Med anledning av de invändiga skadorna rekommenderas även att berörda konstruktioner kontrolleras i samband med öppningen. Detta ger möjlighet att bedöma om det finns spår efter tidigare vatteninträngning och, om möjligt, klarlägga sambandet mellan takets utförande och de konstaterade invändiga skadorna.

Tidigare utförd takentreprenad

Eftersom takomläggningen enligt uppgift utfördes omkring år 2021 rekommenderas att fastighetsägaren tar fram avtal, offert, fakturor, eventuella besiktningshandlingar samt garanti- och entreprenadvillkor från den tidigare takomläggningen.

Det bör särskilt klargöras vilken omfattning entreprenaden hade och om befintliga plåtbeslag uttryckligen skulle behållas eller om erforderliga plåt- och anslutningsarbeten ingick i entreprenörens åtagande.

Med hänsyn till tidpunkten för takomläggningen bör även eventuell kvarvarande garanti samt möjligheten till reklamation kontrolleras.

Postadress

Nimrodsгатan 22B
115 43 STOCKHOLM

Mobil

Mikael 070-778 09 74

Telefon

08-663 05 40

Hemsida/mail

www.jucomi.se
info@jucomi.se

Org.nr

556678-3857

Inspektionsrapport

Innan större rivnings- eller korrigeringsarbeten utförs av annan entreprenör rekommenderas att den entreprenör som utförde takomläggningen underrättas om de noterade förhållandena och ges möjlighet att själv undersöka utförandet samt ta ställning till eventuellt avhjälpande.

Detta bör ske innan konstruktionen förändras, så att befintliga förhållanden kan dokumenteras och bedömas även ur garanti- och ansvarssynpunkt.

Budgetindikation

För att ge fastighetsägaren en uppfattning om kostnadsnivån för ovan rekommenderade åtgärder har en översiktlig budgetindikation upprättats.

Åtgärd	Budget exkl. moms
Ställning för erforderliga takarbeten	ca 200 000 kr
Demontering av befintliga plåtgärningar samt utbyte/komplettering av underlagstätskikt och utförande av nya plåtgärningar vid 4 st takkupor	ca 170 000 kr
Kontroll och erforderliga mindre åtgärder vid genomföringar, skorsten, avluftningar, takluckor och ventilation	ca 60 000 kr
Total budgetindikation	ca 430 000 kr

Budgeten är en preliminär kostnadsbedömning och ska inte betraktas som en offert.

Bedömningen utgår från de förhållanden som varit synliga vid den okulära besiktningen. Eventuella bakomliggande skador i träkonstruktion, råspont eller andra byggnadsdelar kan först bedömas när befintliga plåtgärningar och tätskikt öppnas.

Kostnader för eventuellt utbyte av fukt- eller rötskadat trä, mer omfattande åtgärder av bakomliggande konstruktion samt återställning av invändiga ytskikt ingår därför inte i ovanstående budgetindikation.

Slutlig omfattning och kostnad bör fastställas efter öppning och kontroll av berörda konstruktioner.

Besiktning är utförd av Dennis Jonaesson den 14 augusti 2026.

/Mikael Andersson Jucomi Bygg & Fastighets AB