

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING TRYGGA KÖP +



SOLNA KYRKVÄRDEN 4

Johan Olof Wallins väg 5
171 64 SOLNA

Enspecta AB

Besiktningsdatum

2025-10-28

Objektnr

2022542

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OBJEKTINFORMATION.....	3
1. TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT	
INFORMATION FRÅN SÄLJARE.....	4
2. OKULÄR BESIKTNING.....	5
3. RISKANALYS.....	
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING.....	

BILAGOR

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

AVTAL OM BESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT ENSPECTA-MODELLEN

OBJEKT

Fastighetsbeteckning	SOLNA KYRKVÄRDEN 4
Adress	Johan Olof Wallins väg 5
Postnr/ort	171 64 SOLNA
Kommun	Solna

Besiktningsman	Eskil Vikström
----------------	----------------

Telefon	010-33 33 365, 0700-620726
---------	----------------------------

E-post	eskil.vikstrom@enspecta.se
--------	--

Besiktningsdag	2025-10-28 Klockan 13:29
----------------	--------------------------

Närvarande	Eskil Vikström Säljare
------------	---------------------------

Besiktningens genomförande och omfattning	2025-10-24 överlämnades en uppdragsbekräftelse till beställaren. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen. Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats.
---	---

BESIKTNING

1 TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJARE

Mäklarföretag	Notar Mäklare Älvsjö
Mäklare	Jakob Nilsson
Tillhandahållna handlingar	Inga handlingar mottogs vid besiktningstillfället.
Förvärv	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2020
Säljarens information	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
Upplysningar	Säljaren ärvde huset 2020 av sin far. Fönster bytta till 3glas iso på 90-tal. Inga övriga uppgifter lämnades.

2 OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler.

Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

Notering "--" innebär att utrymmet eller ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

Väderlek	Växlande molnighet
Temperatur	12,3 °C
Byggnadstyp	2-plans villa
Byggnadsår	1943

Grundläggning	Källare, Krypgrund, Betongplatta på mark garage
Stomme	Träreglar, Sten
Fasad	Puts
Fönster	3-Glas Isolert
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmning	Bergvärme
Ventilation	Självdreg
Vindsbjälklag	Trä

NOTERING

Allmänt

Missfärgningar förekommer på flera ställen i fastigheten.

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningsstillfället.

Mikrobiell påväxt förekommer på flera ställen i fastigheten.

Då det vid besiktingen upptäcktes mikrobiell påväxt i utrymmet indikerar detta på att fuktig luft inte ventilerats ut korrekt under en längre tid.

Brister i tilluftsventileringen.

När det finns brister i tilluftsventileringen minskar ventilationsförmågan och avledningen av fuktig luft blir sämre. Den fuktiga luften riskerar då att söka sig upp till angränsande konstruktioner via diffusion och orsaka förhöjd fuktstatus.

Övre Plan

Sovrum 1

Sovrum 2

Sovrum 3

Masterbedroom

Sovrum 4 duschrum**Brunnsmanschett ej synlig.**

Då bruk, fix eller annat material täcker ytan i brunnen där brunnsmanschetten ansluter till klämringen kan vi ej se om brunnsmanschetten är applicerad där.

Avlopp till vask ligger för nära vägg, mindre än 60mm.

Då avloppsrör är placerat för nära väggen finns det risk för att tätskiktmembranet inte går att applicera på korrekt vis och därigenom garantera täthet i installationen.

Hall

Sovrum 4 duschrum, badrum**Rörgenomföringar nära vägg.**

Avstånd mellan vägg eller golv understiger 6 cm. Detta är inte enligt monteringsanvisningarna i Säker Vatten.

Fogsprickor.

Då fogsprickor noterats, finns det risk att vatten kan tränga in bakom ytskiktet och orsaka förhöjd fuktstatus.

Badrum**Bristfällig/avsaknad av avloppsstos.**

Avloppsstos, avloppsrör eller hylsor ska sticka upp 40 mm över golv när tätskikt installeras. Då avloppsstos är bristfällig/saknas finns risk för att fukt tränger in och orsakar förhöjda fuktvärden i närliggande konstruktioner.

Brunnsmanschetten är avslutad på ett felaktigt sätt.

Då brunnsmanschetten är avslutad på ett felaktigt sätt och inte enligt monteringsanvisningen, finns det risk att klämringen inte fäster i sitt koniska säte.

Mikrobiell påväxt.

Då det vid besikten upptäcktes mikrobiell påväxt i utrymmet indikerar detta på att fuktig luft inte ventilerats ut korrekt under en längre tid.

Tröskelhöjd bristfällig.

Då tröskelhöjden är för låg, finns det risk att vatten kan rinna ut i angränsande utrymme och därmed orsaka förhöjd fuktstatus.

Garderob

Ej besiktigt
Belamrat utrymme.

Entréplan**Toalett****Rörgenomföringar nära vägg.**

Avstånd mellan vägg eller golv understiger 6 cm. Detta är inte enligt monteringsanvisningarna i Säker Vatten.

Bristfällig/avsaknad av avloppsstos.

Avloppsstos, avloppsrör eller hylsor ska sticka upp 40 mm över golv när tätskikt installeras. Då avloppsstos är bristfällig/saknas finns risk för att fukt tränger in och orsakar förhöjda fuktvärden i närliggande konstruktioner.

Allrum

Matrum**Avrinningsskydd under kyl.**

Då avrinningsskydd saknas under kyl & frys finns det risk att vatten kan läcka utan att man upptäcker det.

Vardagsrum

Hall

Kök**Avrinningsskydd i vaskskåp saknas.**

Då avrinningsskydd saknas i vaskskåp finns det risk att vatten kan läcka utan att man upptäcker det i tid.

Missfärgningar vid rörkopplingar.

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningstillfället.

Källarplan**Allmänt****Blottlagda armeringsjärn.**

Då det noterats blottlagda armeringsjärn finns det risk att dessa rostar.

Putssläpp och mineralutfällningar i källare.

Putssläpp och mineralutfällningar är oftast en följd av att väggarna kapillärt suger vatten från angränsande mark.

Förråd

Belamrat utrymme, delvis besiktigat.

Hall

Sovrum 1

Sovrum 2

Duschrum**Fogsprickor.**

Då fogsprickor noterats, finns det risk att vatten kan tränga in bakom ytskiktet och orsaka förhöjd fuktstatus.

Brunnsmanschett saknas.

Risk för förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktioner.

Sovrum intill duschrum**Mikrobiell påväxt.**

Då det vid besiktingen upptäcktes mikrobiell påväxt i utrymmet indikerar detta på att fuktig luft inte ventilerats ut korrekt under en längre tid.

Toalett**Bristfällig/avsaknad av avloppsstos.**

Avloppsstos, avloppsrör eller hylsor ska sticka upp 40 mm över golv när tätskikt installeras. Då avloppsstos är bristfällig/saknas finns risk för att fukt tränger in och orsakar förhöjda fuktvärden i närliggande konstruktioner.

Allrum

Utvändigt**Fönster****Trä ligger diktan plåtbleck.**

Trä som sitter dikt an plåtbleck har benägenhet att kapillärt suga upp vatten med förhöjd fuktstatus som följd.

Samtliga trädetaljer**Underhåll av snickerier eftersatt.**

Då underhållet av byggnadens snickerier är eftersatt finns risk för högre fuktupptag i dessa delar.

Stuprör**Stuprörens fals är vänd inåt byggnaden.**

Falsen ska vara riktad utåt ifrån huset. Vid stopp i stupröret under vintertid riskerar vattnet att frysa vilket kan leda till läckage från stuprörets fals.

Altan**Rötskador.**

I trä som har rötskador så försämrar hållfastheten. Detta medför ökad risk för att fukt tränger in i angränsande konstruktion.

Utvändigt Tak

Allmänt**Spruckna takpannor.**

När spruckna takpannor har noterats finns det risk att angränsande konstruktioner utsätts för fritt vatten och därmed belastas av förhöjd fuktstatus.

Besiktigtat från taklucka då stege saknas.

Mossa på takpannor.

Mossa på takpannor binder fukt och försämrar avrinningen, under vintertid kan mossan även orsaka frostsprängningar i takpannorna.

Utvändigt Grundmur**Allmänt****Sprickor och putssläpp i grundmuren.**

Då det noterats sprickor i grundmuren finns det risk att vatten kan tränga in i dessa och orsaka förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktioner.

Avledning av ytvatten.

Marken intill byggnaden lutar mot grundmuren vilket leder till ökad fuktstatus i grundmuren.

Stuprör**Avrinning från stuprör intill grundmur.**

Då vatten från stuprör inte leds bort genom dagvattenledningar eller stenkistor, finns det risk att vattnet tränger in i grundkonstruktionen och orsakar förhöjd fuktstatus.

Vidbyggd del**Allmänt****Missfärgningar.**

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningsstillfället.

Mikrobiell påväxt.

Då det vid besiktingen upptäcktes mikrobiell påväxt i utrymmet indikerar detta på att fuktig luft inte ventilerats ut korrekt under en längre tid.

Avrinningsskydd under samtliga installationer.

Då avrinningsskydd saknas under diskmaskin, kyl/frys och i vaskskåp finns det risk att det kan läcka vatten utan att man upptäcker det i tid.

Bristfällig/avsaknad av avloppsstos.

Avloppsstos, avloppsrör eller hylsor ska sticka upp 40 mm över golv när tätskikt installeras. Då avloppsstos är bristfällig/saknas finns risk för att fukt tränger in och orsakar förhöjda fuktvärden i närliggande konstruktioner.

Brister i tilluftsventileringen.

När det finns brister i tilluftsventileringen minskar ventilationsförmågan och avledningen av fuktig luft blir sämre. Den fuktiga luften riskerar då att söka sig upp till angränsande konstruktioner via diffusion och orsaka förhöjd fuktstatus.

Duschrum

Ej besiktigat
Belamrat utrymme.

Krypgrund

Ej besiktigat
Lucka till krypgrund var ej öppnad åt besiktningsmannen.

Utvändigt förråd

Ej besiktigat
Belamrat utrymme.

Tak**Mossa på takpannor.**

Mossa på takpannor binder fukt och försämrar avrinningen, under vintertid kan mossan även orsaka frostsprängningar i takpannorna.

Saknas stege till tak, besiktigat från marknivå.

Vindsutrymme**Mikrobiell påväxt.**

Då det vid besiktingen upptäcktes mikrobiell påväxt i utrymmet indikerar detta på att fuktig luft inte ventilerats ut korrekt under en längre tid.

Missfärgningar.

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningsstillfället.

Garage**Invändigt****Putssläpp och mineralutfällningar.**

Putssläpp och mineralutfällningar är oftast en följd av att väggarna kapillärt suger vatten från angränsande mark.

Belamrat utrymme, delvis besiktigat.

Stora sättnings sprickor.

Sättnings sprickor och putssläpp förekommer invändigt. Risk för genomgående sprickor då vatten kan komma in och frysa och expandera.

Vind

Ej besiktigat
Ej tillgänglig för inspektion.

Fasad**Sprickor i fasaden & grundmur.**

Då det noterats sprickor i fasaden & grundmur finns det risk att vatten kan tränga in i dessa och orsaka förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktioner.

Tak**Mossa på takpannor.**

Mossa på takpannor binder fukt och försämrar avrinningen, under vintertid kan mossan även orsaka frostsprängningar i takpannorna.

RISKANALYS

Allmänt

Rörkopplingar utan läckageskydd förekommer på flera ställen i fastigheten.

Då det noterats att det finns rörkopplingar utan läckageskydd finns det risk att det kan uppstå förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktioner vid ett eventuellt läckage.

Vindsutrymme

Nockvind

Mikrobiell påväxt på råspont.

Den upptäckta mikrobiella påväxten på underlagstaket indikerar att vinden periodvis tillförs eller har tillförts fukt inifrån bostaden, som den kallare delen av året kondensera mot underlagstaket (sk konvektionsskada).

Vindbjälklag har tilläggsisolerats.

Då ett vindsbjälklag i ett äldre hus har tilläggsisolerats, finns det en risk att förhållandena i vindsutrymmet samt dess konstruktioner har förändrats så att man kan uppnå en förhöjd fuktstatus.

Övre Plan

Sovrum 4 duschrum

Frånluft saknas.

Då det saknas frånluft i våtutrymmet kommer varm och fuktig luft att stå kvar i utrymmet och öka fuktbelastningen i angränsande konstruktioner.

Sovrum 4 duschrum, badrum

Äldre våtutrymmen.

I våtutrymme skall det finnas tillfredsställande fuktskydd. Material åldras och är ej beständiga, så risk föreligger att skador uppstår när materialen blir utarmade. Även genomföringar såsom brunnar, avlopp och rörgenomföringar kan påverkas negativt då tätheten vid dessa inte går att garantera.

Badrum

Frånluft finns men är igenstängd.

Då det är bristfällig frånluft i våtutrymmet kommer varm och fuktig luft att stå kvar i utrymmet och öka fuktbelastningen i angränsande konstruktioner.

Entréplan

Toalett

Rörkopplingar utan läckageskydd.

Då det noterats att det finns rörkopplingar utan läckageskydd finns det risk att det kan uppstå förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktioner vid ett eventuellt läckage.

Kök**Rörkopplingar utan läckageskydd.**

Då det noterats att det finns rörkopplingar utan läckageskydd finns det risk att det kan uppstå förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktioner vid ett eventuellt läckage.

Källarplan**Allmänt****Uteluftsventilerad källare.**

Klimatet i källare styrs av rådande utomhusklimat. Även fukttransport från väggar och golv påverkar klimatet i en källare samt ytor bakom vägg nära möblemang. Under sommarhalvåret råder i regel ett gynnsamt klimat för fuktrelaterade skador på organiskt material.

Reglade konstruktioner i en källare.

Utifrån erfarenhet är det känt att uppreglad konstruktion mot golv och vägg i källarutrymmen är riskkonstruktioner. På grund av naturlig fuktpåverkan finns risk att detta orsakar förhöjd fuktstatus i konstruktionen.

Duschrum**Rör genomföringar i våtzon 1.**

Då rör genomföringar finns i våtzon 1, finns det risk att fukt kan tränga in i angränsande konstruktionen och där orsaka förhöjd fuktstatus.

Toalett**Frånluft saknas.**

Då det saknas frånluft i våtutrymmet kommer varm och fuktig luft att stå kvar i utrymmet och öka fuktbelastningen i angränsande konstruktioner.

Duschrum, tvättstuga/pannrum**Äldre våtutrymmen.**

I våtutrymme skall det finnas tillfredsställande fuktskydd. Material åldras och är ej beständiga, så risk föreligger att skador uppstår när materialen blir utarmade. Även genomföringar såsom brunnar, avlopp och rör genomföringar kan påverkas negativt då tätheten vid dessa inte går att garantera.

Tvättstuga/pannrum**Tätskikt i utrymme med varmvattenberedare/värmepump.**

I utrymme med varmvattenberedare bör det finnas tätskikt och brunn, tätskiktet bör vara applicerat på golvet med uppvik på vägg om minst 50 mm. När detta saknas är skadat eller bristfälligt finns det risk för att bakomliggande konstruktion utsätts för fuktskador vid ett eventuellt läckage.

Utvändigt

Litet tak baksida.**Äldre tak.**

Då den tekniska livslängden på taket är passerat finns det risk att man kan få rostangrepp och att plåtanslutningarna blir bristfälliga. Således kan vatten tränga in i konstruktionen och orsaka förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktioner.

Utvändigt Tak**Allmänt****Äldre underlagstak.**

Underlagstaket är en äldre konstruktion och har uppnått sin tekniska livslängd. Om yttertakets inte inspekteras med jämna mellanrum finns det risk att angränsande konstruktioner utsätts för en förhöjd fuktstatus.

Utvändigt Fasad**Allrum****Sprickor i fasaden.**

Då det noterats sprickor i fasaden finns det risk att vatten kan tränga in i dessa och orsaka förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktioner.

Allmänt**Revertering av träfasad (avsaknad av ventilerings).**

Putsad fasad på trästomme utan ventilerings är en riskkonstruktion. Det kan inte uteslutas att skador från fuktpåverkan kan tränga in i konstruktionen om ventilerings saknas i den reverterade fasaden. Detta kan komma att påverka byggnaden och eventuellt även inomhusmiljön negativt.

Utvändigt Grundmur**Samtliga byggnader****Växter/rabatter intill grundmur/fasad.**

Av erfarenhet vet man att problem kan uppstå i dagvattenledningar, grundmur, fasad samt dräneringssystem då växtlighet finns intill byggnaden.

Vidbyggd del**Allmänt****Uteluftsventilerad kryppgrund.**

Klimatet i en uteluftsventilerad kryppgrund beror på rådande utomhusklimat. Material i utrymmet fuktas upp under sommarhalvåret och torkar ut under vintern. Under uppfuktningsperioden råder i regel gynnsamt klimat för förhöjd fuktstatus.

Tak**Äldre underlagstak.**

Underlagstaket är en äldre konstruktion och har uppnått sin tekniska livslängd. Om yttertaket inte inspekteras med jämna mellanrum finns det risk att angränsande konstruktioner utsätts för en förhöjd fuktstatus.

Garage**Allmänt**

Betongplatta på mark.

En betongplatta på mark som inte är kapillärbrytande anses som en riskkonstruktion. Detta innebär att det finns en risk att man kan få fuktrelaterade skador på material som är fuktkänsliga.

Tak**Äldre underlagstak.**

Underlagstaket är en äldre konstruktion och har uppnått sin tekniska livslängd. Om yttertaket inte inspekteras med jämna mellanrum finns det risk att angränsande konstruktioner utsätts för en förhöjd fuktstatus.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Vindsutrymme

Nockvind

Aktiva missfärgningar.

Då aktiva missfärgningar har observerats, finns det risk att man har skador i konstruktionen. Kontakt med fackman bör ske för att utreda orsak och omfattning av missfärgningarna.

Övre Plan

Sovrum 4

Omfattande missfärgningar.

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningsstillfället. Dessa missfärgningar rekommenderas att utredas vidare med behörig fackman.

Källarplan

Duschrum

Aktiva missfärgningar.

Då aktiva missfärgningar har observerats, finns det risk att man har skador i konstruktionen. Kontakt med fackman bör ske för att utreda orsak och omfattning av missfärgningarna.

Utvändigt Tak

Plåtdetaljer

Plåtanslutningar på tak.

Då plåtanslutning på byggnadens tak är rostiga och bristfälliga bör en fackman kontaktas för vidare konsultation.

Signatur



Eskil Vikström

Besiktning och fuktkontroll i byggnad och riskkonstruktion

Redovisning av fuktkontroll i samband med överlåtelse av fastighet

Syfte

Besiktningen och fuktkontrollen syftar till att kontrollera utförande, konstruktion och material i byggnaden och dess riskkonstruktioner (**gäller ej enstegsfasad och parallelltak**). Besiktningen och fuktkontrollen utförs på uppdrag av beställare som separat uppdrag.

Utförande

Besiktningen och fuktkontrollen utförs genom besiktning av byggnad och avser huvudbyggnad och fuktmätning i provhål som stickprovskontroll i byggnadens riskkonstruktioner (**gäller ej enstegsfasad och parallelltak**) av tekniker som erhållit godkännande genom prov.

Provhålen tas upp i golv och väggar efter godkännande av fastighetsägaren och återlagas inte. Fuktmätningen görs med minst 2st mätpunkt per riskkonstruktion (gäller ej enstegsfasad och parallelltak) om inget annat avtalats. Om det vid första mätningen noteras SKADA, kommer en FTU (fortsatt teknisk utredning) föreslås och då behövs det inte ytterligare mätning i riskkonstruktionen där SKADA påträffats.

Fuktmätningen utförs med mätinstrument med kalibreringscertifikat samt genom egenkontroll av instrumenten före varje mätning. Uppmätta mätvärden kan variera på olika ställen i byggnaden och konstruktionen och vid olika årstider och är endast en stickprovskontroll.

Riskkonstruktion

Riskkonstruktioner är konstruktioner som erfarenhetsmässigt visat sig ha förhöjda fuktvärden och fukt- och mögelskador. Exempel på sådana konstruktioner är betongplatta på mark med uppreglat golv, krypgrund, inredd källare, vind, fasader/syllar och våtutrymmen.

Resultat

Resultat från besiktningen av byggnaden och fuktkontrollen i aktuell byggnads riskkonstruktioner redovisas i ett mätprotokoll.

Redovisningen innehåller en kort beskrivning av byggnaden och dess riskkonstruktioner samt resultat från besiktningen och fuktkontrollen såsom byggfel, skadesignaler, förhöjda fuktvärden och skador med utvärdering av resultat och ev. rekommendation till fortsatt utredning.

Besiktningen och fuktkontrollen är ej tillräcklig som underlag för utarbetande av förslag till åtgärder och kostnadsbedömningar. I dessa fall kan fortsatt utredning utföras.

I utvärdering av resultat från besiktning och fuktkontroll bedöms varje riskkonstruktion samt en sammanfattning för byggnaden som helhet.

Följande noteras i rapporten:

N (normalt) = riskkonstruktion med normala fuktvärden och inga noterade skadesignaler.

ÖG (över gränsvärde) = riskkonstruktion med förhöjda fuktvärden, noterade skadesignaler och skada i konstruktion t.ex. fukt, mögel, röta och lukt.

Fu (fortsatt utredning) = rekommenderas i riskkonstruktion när skadesignal eller skadans orsak och omfattning inte kan fastställas.

Vid bedömningen ÖG (över gränsvärde) och Fu (fortsatt utredning) i byggnad och riskkonstruktion rekommenderas fastighetsägaren att gå vidare med undersökning av skadan.

Besiktning och fuktkontroll i byggnad och riskkonstruktion

Redovisning av fuktkontroll i samband med överlåtelse av fastighet

Datum

2025-10-28

Utförd av

Eskil Vikström

Fastighet

SOLNA KYRKVÄRDEN 4

Byggnad beskrivning

Byggnadsår: 1943

2-plans villa

Besiktning och fuktkontroll resultat

Besiktningen av riskkonstruktion

Jämförda med risk för fuktigt klimat.

En relativ fuktighet i riskkonstruktion på mer än ca 80% RF (relativ fuktighet) vid en temperatur på ca 20C.

Utvärdering av resultat och sammanfattning

I utvärdering av resultat från besiktning och fuktkontroll bedöms varje riskkonstruktion samt en sammanfattning för byggnaden som helhet.

N (normalt) = riskkonstruktion med normala fuktvärden och inga noterade skadesignaler.

ÖG (över gränsvärde) = riskkonstruktion med förhöjda fuktvärden, noterade skadesignaler och skada i konstruktion tex. fukt, mögel, röta och lukt.

FU (fortsatt utredning) = rekommenderas i riskkonstruktion när skadesignal eller skadans orsak och omfattning inte kan fastställas.

Relativ Fuktighet (RF)

Luftens fuktighet mäts i % Relativ Fuktighet. RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur. Vid 100 % RF är luften mättad och fukten faller ut i form av små vattendroppar.

Fuktkvot (FK)

Ett materials fuktighet, t.ex. i en regel mäts oftast i fuktkvot (FK). FK är ett mått på förhållandet mellan fuktinnehåll i kg och mängden torrt material i kg. Vid fuktkvoter överstigande 17 % i gran och furuvirke finns det risk för mikrobiell tillväxt (mögel).

BESIKTNING OCH FUKTKONTROLL I BYGGNAD OCH RISKKONSTRUKTION

MÄTPROTOKOLL VID FUKTKONTROLL I SAMBAND MED ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET

Datum

2025-10-28

Utförd av

Eskil Vikström

Fastighet

SOLNA KYRKVÄRDEN 4

Mätinstrument:

Protimeter MMS2

Väder:

Växlande molnighet

Uteklimat

RF 59,5%

Temp 12,3 C

Ånghalt: 6,5 g/m3

Utrymme	Mätplats	Skadesignal	Fuktkontroll RF % ånghalt g/m3	Fuktkontroll fuktkvot i trämaterial vikt %	Utvärdering Normalt (N) Över gränsvärde (ÖG)	Fortsatt Utredning rek (FU)
Inomhus självdrag			RF51,8% 20,8°C Ånghalt: 9,38g/m3 Tillskott ånghalt: 2,91g/m3		N	
Vind			RF60,1% 13,4°C Ånghalt: 6,99g/m3 Tillskott ånghalt: 0,52g/m3		N	
Källare			RF56,7% 19,9°C Ånghalt: 9,74g/m3 Tillskott ånghalt: 3,27g/m3		ÖG	Fu
Uppreglad konstruktion	Trä vid el central			20,1%	ÖG	Fu
Uppreglad konstruktion	Källare			18,9%	ÖG	Fu
Entréplan	Vägg intill ytterdörr			28,0%	ÖG	Fu

Slutsats.

Mätresultatet visar att fukttillskottet i bostaden understiger gränsvärdet 3 g/m³.

Mätresultatet visar att fukttillskottet på vinden understiger gränsvärdet 2 g/m³.

Mätresultatet visar att fukttillskottet i källaren överstiger gränsvärdet 2 g/m³.

Om fukttillskottet överstiger gränsvärdet i något utrymme rekommenderas utökad ventilation.

Fuktkvotsmätningarna som gjordes i reglad konstruktion och trädetaljer i källare och vägg intill ytterdörr entréplan visade på värde över gränsvärdet (se nedan).

En avvikande lukt kunde uppfattas i fastigheten. Orsaken till detta bör utredas vidare av sakkunnig.

Samtliga uppmätta värden kan variera beroende på mätpunkter och årstiden, dessa mätningar är endast stickprovskontroller.

Fuktkvot

Mätvärde upp till 15 vikt% = torrt virke

Mätvärde mellan 15 och 17 vikt% = (gränsvärde) Ej gynnsamt klimat för organiskt material

Mätvärde över 17 vikt% = Risk för röta

Mätvärde mellan 19 och 21 vikt% (impregnerat virke) = (gränsvärde) Ej gynnsamt klimat för behandlat virke

Mätvärde över 21 vikt% (impregnerat virke) = risk för försämrad bärighetsförmåga

Gränsvärde tillförd ånghalt i luft g/m³

Självdagsventilerat hus (inne - ute) < 3 g/m³

Mekaniskt ventilerade hus (inne - ute) < 2 g/m³

Källare (källare - ute) < 2 g/m³

Krypgrund (krypgrund - ute) < 2 g/m³

Vind (vind - ute) < 2 g/m³

Relativ Fuktighet (RF)

Luftens fuktighet mäts i % Relativ Fuktighet. RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur. Vid 100 % RF är luften mättad och fukten faller ut i form av små vattendroppar.

Signatur

Eskil Vikström

OKULÄR KONTROLL:

VATTEN OCH AVLOPP, ELINSTALLATION

Viss begränsad information lämnas beträffande installationsdelen enligt nedan.

Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel.

Besiktningsförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av installationer än en normalt bevandrad husköpare/ägare, i detta fall redovisas därför bedömningar och eventuella rekommendationer avseende denna installation. Några undersökningar i form av mätningar eller filmningar mm utförs inte av besiktningsförrättaren. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet fackmän med särskild behörighet för respektive installation.

Ett upprättat utlåtande för tilläggsuppdraget okulär kontroll av Vatten och avlopp, Elinstallation är att betrakta som en nyttig tilläggsinformation. Den innebär inte att besiktningsmannen garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation. För att säkerställa detta krävs en utredning av en behörig fackman.

OBJEKT

Fastighetsbeteckning	SOLNA KYRKVÄRDEN 4
Adress	Johan Olof Wallins väg 5
Postnr/ort	171 64 SOLNA
Kommun	Solna

Besiktningsman	Eskil Vikström
Telefon	010-33 33 365, 0700-620726
E-post	eskil.vikstrom@enspecta.se
Besiktningsdag	2025-10-28 Klockan 13:29

Säljarens information	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
------------------------------	---

KONTROLL AV VATTEN OCH AVLOPP

Okulär kontroll

Utförande vatten	Kommunalt vatten
Typ av avlopp	Kommunalt avlopp
Årtal	Original
Notering	Entréplan, Kök Då rören inte sitter fast ordentligt finns det risk att rören lossnar vid belastning och då orsakar förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktion.
Notering	Källarplan, Allmänt Avloppsinstallationen är av gjutjärn som anses vara en äldre installation. En installation av äldre karaktär löper större risk för att brister uppstår, vilket kan leda till ökad fuktbelastning i angränsande konstruktioner.
Notering	Källarplan, Allmänt Då det finns uppsamling av vatten under pump och tecken på läckage längst ledningar rekommenderas detta utredas med behörig fackman. Förekommer också i den vidbyggda delen, köket.
Slutsats & rekommendationer	Då vatten och avloppsinstallationen bedöms vara äldre och kan ha uppnått sin tekniska livslängd rekommenderas översyn med behörig fackman för fastställande av eventuellt åtgärds- och/eller utbytesbehov.

KONTROLL AV ELINSTALLATION

Vem har ansvar för elsäkerheten?

Som fastighetsägare/innehavare är man ansvarig för elanläggningen. Även om man själv saknar nödvändiga kunskaper om volt, watt och ampere. Innehavaren är enligt ellagstiftningen skyldig att se till att anläggningen är så utförd och hålls i ett sådant skick att den ger nödvändig säkerhet för personer, husdjur och egendom. För att klara sin uppgift skall innehavaren utöva tillsyn av anläggningen med hjälp av en behörig fackman både fortlöpande och periodiskt. Med "Innehavare" menas en person som genom till exempel arrende, hyresavtal, kontrakt, servitut eller köp disponerar över en elanläggning.

Uppdragets omfattning

Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter och allmänt kända åldersmässiga avskrivningar på elinstallationer. Besiktningsförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av elinstallationer än en husköpare/ägare. Några undersökningar i form av isolationsmätningar eller andra mätningar av elsystemet ingår inte. När uppgifter inhämtas angående elsystemet i fastigheten vilka frångår normal funktion ska elektriker/fackman anlitas. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet besiktningsmän med särskild behörighet för respektive installation. Undertecknad besiktningsman har inte en sådan behörighet.

Okulär kontroll

Elcentral	Automatsäkrad, Jordfelsbrytare
	Allmänt: Observera att krav på jordfelsbrytare gäller från 2000 (större renoveringar och nybyggnation 2004). Jordfelsbrytare är ett krav vid bland annat utförande av elektrisk golvvärme i våtrum och kan vid avsaknad innebära risk för personskada.
Vägguttag	Jordade vägguttag, Ej jordade vägguttag
	Allmänt: Jordade eluttag med petskydd ökar säkerheten i hemmet.
Notering	Allmänt
	Exponerade kablar finns på flertal ställen. Även vidbyggda delen.
Slutsats & rekommendationer	Då elinstallationen som ej är bytt bedöms vara äldre och kan ha uppnått sin tekniska livslängd rekommenderas översyn med behörig fackman för fastställande av eventuellt åtgärds- och/eller utbytesbehov.

Signatur



Eskil Vikström

Datum: 2025-10-28