

BesID ?

Sortera BR

Sortera BR "1"

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Överlåtelsebesiktning säljare villa med fuktmätning i
riskkonstruktion



VELLINGE LJUNGHUSEN 12:50

Ljungstigen 5
236 42 HÖLLVIKEN

Enspecta AB

Besiktningdatum

2026-05-25

Objektnr

2024766

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	VELLINGE LJUNGHUSEN 12:50
Adress	Ljungstigen 5
Postnr/ort	236 42 HÖLLVIKEN
Kommun	Vellinge

Besiktningsman Ilir Tahiri

Telefon 010-33 33 365, 0723-68 65 50

E-post Ilir.tahiri@enspecta.se

Besiktningsdag 2026-05-25 Klockan 9:19

Närvarande Ilir Tahiri
Säljare
Mäklare

Besiktnings genomförande och omfattning 2026-05-13 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.

Besiktningensteknikerns reflektion Fastigheten är en 1-plansvilla uppförd 1971, vilket innebär att byggnaden uppnått en ålder där både material och konstruktioner naturligt är påverkade av tid och slitage. Huset har genomgått flera renoveringar och förbättringar över tid, vilket är positivt, men det kvarstår samtidigt ett antal åldersrelaterade risker och brister som är typiska för denna typ av byggnad. Övergripande bedöms fastigheten vara i normalt skick med hänsyn till ålder och konstruktion, men med ett behov av löpande underhåll och vissa åtgärder för att begränsa risken för framtida skador.

BESIKTNING

1 TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJARE

Mäklarföretag	Bjurfors Höllviken
Mäklare	Peter Bergström
Tillhandahållna handlingar	Frågelista, bilaga till köpekontrakt.
Förvärv	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2003
Säljarens information	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
Överlåtelse	<p>1995 tillbyggdes allrummet. 1995 installerades kaminen. 2003 installerades en avfuktare i krypgrunden. 2003 renoverades och målades alla rum och gångar med tak. 2003 renoverades badrum och gästtoalett. 2003 ombyggnad av dörrar till valv av stora rummet och köket. 2003 tillbyggnad av förtrappshus och byte till ny ytterdörr. 2003 tillbyggdes altan med plattläggning och inhägnad av staket. 2003 tillbyggdes takfönster. 2003 tillbyggdes carporten. 2009 installerades en luft/luft värmepump i matplatsen. 2021 nya fönster i huset. 2022 installerades en luft/luft värmepump i tvättstuga. 2023 ombyggnad av kök.</p> <p>Inga kända fel eller brister i fastigheten.</p>

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.

Besiktningssuppdraget har, i enlighet med överenskommelse med uppdragsgivaren, inte omfattat fristående carport, attefallshus eller andra kompletterande byggnader på tomten.

Besiktningen omfattar inte installationer såsom EI, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder.

Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningbara 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	15,1 °C
Byggnadstyp	1-plans villa
Byggnadsår	1971

Grundläggning	Krypgrund med avfuktare
Stomme	Träreglar
Fasad	Träpanel, Tegel
Fönster	3-Glas Isolering, 2-Glas Isolering
Yttertak	Eternit, Schingel
Uppvärmning	Luft/luftvärmepump, Direktverkande el
Ventilation	Självdreg
Vindsbjälklag	Trä
Bottenbjälklag	Trä

NOTERING

Vindsutrymme

Nockvind

Missfärgningar.

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningsstillfället.



Entréplan

Hall

Sovrum 1

Sovrum 2

Sovrum 3

Missfärgningar.

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningsstillfället.



Badrum

Tröskelhöjd bristfällig.

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

Brunnsmanschetten är avslutad på ett felaktigt sätt.

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



Toalett

Allrum

Vardagsrum

Matplats

Kök

Felaktig avledning från avrinningskydd mot sparksockel.

Då avrinningskyddet under diskmaskinen avleder ett eventuellt läckage in i sparksockeln finns det risk att läckaget inte upptäckts i tid. Det rekommenderas att det finns en dräneringsöppning i sparksockel.

Krypgrund

Allmänt

Missfärgningar.

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningsstillfället.



Utvändigt

Allmänt

Konstruktion under trädäck.

Konstruktion under trädäck ej tillgänglig för besiktning.

Vind ovan entrédel

Ej besiktigat då tillträde saknas.

Utvändigt Tak

Allmänt

Takpannor som glidit ur sitt läge.

Då takpannor har glidit ur sitt läge finns risk att angränsande konstruktioner utsätts för förhöjd fuktstatus.



Spruckna takpannor.

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



Takfot

Insektsnät i takfot saknas.

Då insektsnät saknas i takfotens luftspalt finns det risk att skadedjur tar sig in i byggnaden och orsakar angrepp.

Utvändigt Fasad

Allmänt

Rötskador.

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



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. Detta är branschregel sedan år 2011.

Fasad mot gästrum

Vedupplag mot fasad.

Då ved förvaras mot fasad finns det högre risk att skadedjursangrepp uppstår i angränsande konstruktioner.

Framsida vid uteplats

Växtlighet intill grundmur/fasad.

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

Vidbyggd del

Förråd & gästrum

Vindsutrymme

Vindsutrymme ej besiktigat då tillträde saknas.

Förråd & garage

Belamrade utrymmen, delvis besiktigade.

Belamrade utrymmen, delvis besiktigade.

Missfärgningar.

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningsstillfället.



RISKANALYS

Entréplan

Badrum & tvättstuga

Äldre våtutrymmen med rörgenomföring i våtzon 1.

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.

Tvättstuga

Frånluft saknas.

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

Krypgrund

Allmänt

Plastfolie på marken i krypgrund bristfällig.

När åldersbeständig diffusionstät plastfolie på marken är bristfälligt finns det risk att markfukten ökar luftfuktigheten i krypgrunden. Detta kan medföra förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktioner samt orsaka avvikande lukt.

Utvändigt Tak

Allmänt

Äldre takkonstruktion.

Takkonstruktionen är äldre. Om yttertakets inspekteras med jämna mellanrum finns det risk att angränsande konstruktioner utsätts för en förhöjd fuktstatus.

Plåtanslutningar på tak.

Då plåtanslutning på byggnadens tak har monterats bristfälligt, finns det risk för att vatten kan tränga in till angränsande konstruktioner och där orsaka fuktrelaterade skador.



Tillbyggnad allrum

Äldre schingeltak.

Då takschingle på grund av ålder blir skört och bristfälligt finns det risk att vatten tränger in i konstruktionen och utsätter denna för en förhöjd fuktstatus. På schingeln noterades spik vilket också medför ökad risk för fuktinträning.



Utvändigt Fasad

Allmänt

Otättheter i anslutning av plåtbleck (trähus).

Då otättheter i anslutning mellan fönstrets plåtbleck och fasad noterats, finns risk att vatten tränger in och orsakar förhöjd fuktstatus.



Vattenutkastare i fasaden ej självdränerande.

Då vattenutkastaren i fasaden inte är självdränerande, finns det risk för läckage i vattenledningsröret i väggen. Detta kan inträffa om röret inte töms på vatten då temperaturen ute sjunker mot fryspunkten. Vattenledningsröret kan då sprängas och när kranen åter tas i bruk uppstår läckage. Denna rekommenderas att tömmas manuellt inför vinterhalvåret alternativt bytas ut mot en självdränerande.

Del med fasad

Ventiler i tegelfasad.

Då ventiler i tegelfasad saknas (stötfogar exempelvis) finns det risk att ytterväggskonstruktionen inte ventileras och därmed inte kan torka ut. Detta kan innebära en ökad risk för förhöjd fuktstatus i konstruktionen.

Vidbyggd del

Förråd, gästrum & garage

Parallelltak.

Parallelltak räknas som en riskkonstruktion då utrymmet inte går att besiktiga samt att risken för följskador är stor vid problem orsakade av brister i angränsande yttertak. Detta är ett vanligt förekommande byggnadssätt i Sverige som vi bygger med än idag. Vid besiktningsstillfället noterades inga missfärgningar vid parallelltak invändigt.

Syllkonstruktion (impregnerade syllar)/Oisolerad betongplatta på mark.

En äldre betongplatta som inte är isolerad utsätts i regel mer eller mindre för permanent fuktpåverkan från angränsande mark. Detta kan leda till fuktrelaterade skador i angränsande konstruktioner. Vidare är det känt att träskyddsbehandlat virke användes i stor utsträckning i hus som uppfördes under sextio- sjuttio- och åttiotalet vilket i många fall har medfört att en avvikande lukt har upplevts i byggnader.

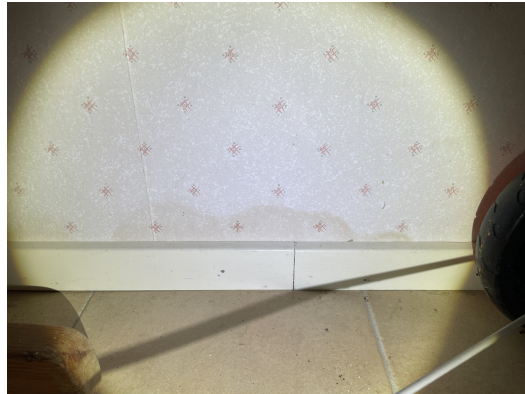
FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Vidbyggd del

Gästrum

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.



Signatur

Ilir Tahiri

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 källibreringscertifikat 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

2026-05-25

Utförd av

Ilir Tahiri

Fastighet

VELLINGE LJUNGHUSEN 12:50

Byggnad beskrivning

Byggnadsår: 1971

1-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

2026-05-25

Utförd av

Ilir Tahiri

Fastighet

VELLINGE LJUNGHUSEN 12:50

Mätinstrument:

Testo 605i

Väder:

Växlande molnighet

Uteklimat

RF 82,2%

Temp 15,1 C

Ånghalt: 10,6 g/m³

Utrymme	Mätplats	Skadesignal	Fuktkontroll RF % °C ånghalt g/m ³	Fuktkontroll fuktkvot i trämaterial vikt %	Utvärdering Normalt (N) Över gränsvärde (ÖG)	Fortsatt Utredning rek (FU)
Inomhus självdrag			RF55,6% 22,6°C Ånghalt: 11,16g/m ³ Tillskott ånghalt: 0,55g/m ³		N	
Vind			RF58,9% 20,9°C Ånghalt: 10,73g/m ³ Tillskott ånghalt: 0,12g/m ³		N	
Krypgrund			RF64,7% 15,1°C Ånghalt: 8,35g/m ³ Tillskott ånghalt: -2,26g/m ³		N	
Krypgrund	Takbjälke			13,6%	N	
Krypgrund	Takbjälke			14,6%	N	

Slutsats.

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

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

Mätresultatet visar att fuktillskottet i krypgrunden understiger gränsvärdet 2 g/m³.

Om fuktillskottet överstiger gränsvärdet i något utrymme rekommenderas utökad ventilation/översyn av ventilation.

Fuktkvotmätningarna som gjordes i krypgrunden visade på värde under gränsvärdet (se nedan).

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

Gränsvärde tillförd ånghalt i luft g/m³

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

Krypgrund/Torpargrund (krypgrund/torpargrund - 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 fälls ut i form av små vattendroppar.

Signatur



Ilir Tahiri