

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Överlåtelsebesiktning säljare villa med fuktmätning i riskkonstruktion



VELLINGE HÖLLVIKEN 7:253

Fritidsvägen 17
236 36 HÖLLVIKEN

Enspecta AB

Besiktningdatum

2026-06-13

Objektnr

2025231

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 HÖLLVIKEN 7:253
Adress	Fritidsvägen 17
Postnr/ort	236 36 HÖLLVIKEN
Kommun	Vellinge

Besiktningssman Blendi Tahirsylaj

Telefon 010-33 33 365, 0700-61 81 65

E-post blendi.tahirsylaj@enspecta.se

Besiktningssdag 2026-06-13 Klockan 13:29

Närvarande Blendi Tahirsylaj
Säljaren

Besiktningens genomförande och omfattning 2026-06-12 överlämnades en uppdragsbekräftelse till beställaren. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen. Besiktningssmannen 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	Bjurfors Höllviken
Mäklare	Katarina Lindvall
Tillhandahållna handlingar	Inga handlingar mottogs vid besiktningstillfället.
Förvärv	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2014
Säljarens information	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
Upplysningar	2015: Köket renoverades. 2015: Nya golv lades. 2019: Fasaden målades. Inga kända fel eller brister finns i fastigheten.

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 byggnadsätt.

Väderlek	Regn
Temperatur	16,3 °C
Byggnadstyp	1-plans villa
Byggnadsår	1999

Grundläggning	Krypgrund
Stomme	Träreglar
Fasad	Träpanel
Fönster	3-Glas Isolering, 2-Glas Isolering
Yttertak	Plåt
Uppvärmning	Direktverkande el, Luft/luftvärmepump, Kamin
Ventilation	Självdug
Vindsbjälklag	Trä
Mellanbjälklag	Trä

NOTERING

Vindsutrymme

Nockvind

Missfärgningar.

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningsstillfället.



Mikrobiell påväxt.

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).



Bristfällig luftning i takfot.

Då luftspalt i takfoten är bristfällig/saknas minskas luftflödet i vindsutrymmet.



Entréplan

Sovrum 1

Sovrum 2

Kök

Ej fastmonterad diskmaskinsslang.

Då diskmaskinsslangen inte sitter monterad med minst två fästpunkter finns det risk att den lossnar från sitt fäste.

Avrinningskydd i vaskskåp bristfälligt.

Då avrinningskydd är bristfälligt i vaskskåp finns det risk att vatten kan läcka utan att man upptäcker det i tid.

Pannrum

Golvbrunnen ligger för nära vägg, mindre än 200mm.

Avståndet mellan golvbrunn och vägg ska med dagens regler vara minst 200 mm. Detta är något man bör ta hänsyn till nästkommande renovering.

Badrum

Klack i duschzon.

Då golvbrunnen i våtutrymmet är oåtkomligt för övrig oönskad vattenutströmning, så ska det finnas en dräneringsöppning i klacken där vattnet ska kunna ledas ner till golvbrunnen.

Paxfläkt.

Då fläkten i våtutrymmet styrs av en på/av knapp finns det risk att utrymmet inte ventileras alls då knappen står i av-läge. Denna rekommenderas att vara på under användning samt en stund efteråt alternativt byta ut mot en fuktstyrd.

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.



Krypgrund

Allmänt

Impregnerat virke.

Då konstruktionen helt eller delvis består av impregnerat virke kan dessa delar få en avvikande lukt om klimatet i utrymmet blir fuktigt.



Missfärgningar.

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningsstillfället.



Utvändigt

Snickerier

Mikrobiell påväxt.

Mikrobiell påväxt noterades på snickerier.



Altan

Missfärgningar.

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningstillfället.



Rötskador.

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



Fönster

Underhåll av snickerier eftersatt.

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



Utvändigt Tak

Allmänt

Fotplåt saknas.

Då fotplåt saknas finns det risk att takfoten utsätts för förhöjd fuktstatus.



Mossa på tak.

När mossa finns på tak, binder mossan fukt, fukt som blir stillastående. Detta gör att taket åldras fortare samt ökar risken för förhöjd fuktstatus i underliggande konstruktioner.



Skorsten utan huv.

Då huv saknas på skorsten kan nederbörd ta sig in i ventilationsrör och öka fuktbelastningen i angränsande konstruktioner.



Tätning av taknock.

Då nocktätning bristfällig kan fritt vatten och snö ta sig in i angränsande konstruktioner och därmed orsaka en förhöjd fuktstatus.

Bristfällig rensning av hängrännor.

När hängrännan är bristfälligt rensad, finns det risk att vattnet rinner över hängrännans kanter och belastar fasaden/takfoten med förhöjd fuktstatus.



Utvändigt Fasad

Allmänt

Underhåll av snickerier eftersatt.

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

Otättheter i anslutning av plåtbleck.

Otättheter i anslutning mellan fönstrets plåtbleck och fasad leder till att vatten tränger in och orsakar skador på grund av förhöjd fuktstatus.



Utvändigt Grundmur

Allmänt

Sprickor i grundmuren.

Då det finns sprickor i grundmuren är det risk att vatten kan tränga in i dessa och orsaka skador som vintertid fryser och förvärrar skadan.



Avrinning från värmepump intill grundmur.

Kondensvatten från värmepump som inte leds bort ökar risken för förhöjd fuktstatus i grundkonstruktionen. Denna rekommenderas att ledas bort, minst 1 meter ifrån grundmur.

Ventiler till krypgrund i marknivå.

Då ventilerna till krypgrunden ligger i marknivå, finns risk att vatten kan tränga in i grunden och orsaka förhöjd fuktstatus.



RISKANALYS

Vindsutrymme

Nockvind

Underlagstaket som glidit ur sitt läge.

Då underlagstaket har glidit ur sitt läge finns risk att fritt vatten och snö ta sig in i angränsande konstruktioner och därmed orsaka en förhöjd fuktstatus.



Entréplan

Vardagsrum

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 besiktningstillfället noterades inga missfärgningar vid parallelltak invändigt.

Badrum

Äldre våtutrymmen.

I våtutrymme skall det finnas tillfredsställande tätskikt. 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.

Badrum & pannrum

Plastmatta lös vid brunn.

Ett "bom"-ljud framkommer när det knackades på plastmattan, detta indikerar att tätskiktet släppt från underlaget. När luftbubblor finns kan det rörliga tätskiktet lösgöra klämringen. Detta kan leda till att angränsande konstruktioner utsätts för förhöjd fuktstatus. Inga förhöjda fuktvärden indikerades vid golvbrunn.

Krypgrund

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.

Utvändigt Tak

Allmänt

Äldre plåttak.

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 Grundmur

Allmänt

Växter/rabatter intill grundmur/fasad.

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

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Allmänt

Inget att notera

Signatur



Blendi Tahirsylaj

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 mät punkt 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, kryppgrund, inredd källare, vind, och syllar.

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

2026-06-13

Utförd av

Blendi Tahirsylaj

Fastighet

VELLINGE HÖLLVIKEN 7:253

Byggnad beskrivning

Byggnadsår: 1999

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

2026-06-13

Utförd av

Blendi Tahirsylaj

Fastighet

VELLINGE HÖLLVIKEN 7:253

Mätinstrument:

Testo 605i

Väder:

Regn

Uteklimat

RF 72,4%

Temp 16,3 C

Ånghalt: 10,1 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			RF59,7% 20,7°C Ånghalt: 10,75g/m ³ Tillskott ånghalt: 0,7g/m ³		N	
Vind			RF62,7% 19,2°C Ånghalt: 10,34g/m ³ Tillskott ånghalt: 0,29g/m ³		N	
Krypgrund			RF78,9% 14,3°C Ånghalt: 9,7g/m ³ Tillskott ånghalt: -0,35g/m ³		N	
Krypgrund	Trossbotten			16,6%	N	
Krypgrund	Trossbotten			16,3%	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 krypprunden understiger gränsvärdet 2 g/m³.

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

Den relativa luftfuktigheten (RF) i krypprunden uppmättes till 78,9% vilket överstiger gränsvärdet 70%. Under sommarhalvåret ökar risken att luftfuktigheten ökar i krypprunden och således risken att mikrobiell påväxt uppstår. För att säkerställa klimatet i krypprunden rekommenderar vi kontakt med behörig fackman för fortsatt teknisk utredning.

Fuktkvotsmätningarna som gjordes i kryppgrund 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

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

Kryppgrund (kryppgrund - 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



Blendi Tahirsylaj