

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Säljklar Total med fuktmätning



VALLENTUNA ORMSTA 1:752

Slånbärsvägen 20
186 45 VALLENTUNA

Enspecta AB

Besiktningsdatum

2025-06-09

Objektnr

2020845

Denna besiktning är utförd på uppdrag av Säljaren. Observera att Du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt! För att uppfylla en del av Din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta besiktningsutlåtande krävs att Du kontaktar besiktningsföretaget för utförande av en köpargenomgång före tillträdesdagen. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning. Observera att en köpargenomgång är endast möjlig att utföra inom 6 månader efter genomförd besiktning.

För juridisk skyldighet mot annan än beställare krävs genomgång av utlåtande av besiktningsman gällande fastigheten.

Besiktningsföretag
Enspecta AB

Adress
Hyllie Vattenparksgata 12
215 32 Malmö

Telefon
010-3333365

Org nr
556783-1002

E-post / webb
<http://www.enspecta.se>
info@enspecta.se

Sida 1:

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	VALLENTUNA ORMSTA 1:752
Adress	Slånbärsvägen 20
Postnr/ort	186 45 VALLENTUNA
Kommun	Vallentuna

Besiktningsman	Anel Bihorac
Telefon	010-33 33 365, 0700-919349
E-post	anel.bihorac@enspecta.se
Besiktningsdag	2025-06-09 Klockan 9:27
Närvarande	Anel Bihorac Säljarna
Besiktningens genomförande och omfattning	2025-05-28 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	Alicia Edelman
Mäklare	Gabriella Ulvefeldt
Tillhandahållna handlingar	---
Förvärv	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2021
Säljarens information	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
Upplysningar	Taket är troligtvis original från nybyggnadsåret. Utfört utav föregående ägare: Ca 2020: Renoverat badrum på övre plan, utfört utav en entreprenör, kvalitetsdokument saknas. Utfört utav nuvarande ägare: 2021: Luft-vattenvärmepump installerad, utfört utav en entreprenör. 2021: Bytt alla strömbrytare och ellutag, utfört utav en entreprenör. 2021: Målat väggar i garage, utfört utav en entreprenör, 2021: Dragit in fiber, utfört utav en entreprenör. 2021: Tagit ner gammal träpanel från innertak i flera rum, utfört utav en entreprenör. 2021: Duschrum renoverat, utfört utav en entreprenör, kvalitetsdokument saknades vid besiktningstillfället. 2021: Laddbox installerad, utfört utav en entreprenör. 2021: Målat skorstenen, utfört utav en entreprenör. 2021: Bytt klinker med golvvärme, dock ej golvvärme. 2023: Målat hela fasaden utvändigt. 2024: Skärmtak byggd, utfört utav en entreprenör. Säljaren känner inte till några eventuella kända fel eller brister med 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 byggnadssätt.

Väderlek	Mulet
Temperatur	19,1 °C
Byggnadstyp	2-plans villa med källare
Byggnadsår	1980

Grundläggning	Ew-grund, källare
Stomme	Betong, Träreglar
Fasad	Mexisten (kalksandsten)
Fönster	3-Glas Isolert
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmning	Luft/vatten värmepump
Ventilation	FTX ((Mek. från/tilluft m. växlare)
Vindsbjälklag	Trä

NOTERING

Övre Plan

Badrum

Tröskelhöjd bristfällig.

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

Träfönster i duschzon.

Då träfönster finns i anslutning till dusch/badkar, finns det risk att detta fönster utsätts för en förhöjd fuktstatus.

Balkong

Sovrum 2 & 3

Sovrum 1

Missfärgningar på innertak.

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningstillfället.

Hall

Entréplan

Hall

Kök

Matplats

Vardagsrum

Källarplan

Vardagsrum, Övre plan

Sovrum 1 & 2, Övre plan

Matkällare, Nedre plan

Förråd, Nedre plan

Tvättstuga, Nedre plan

Golvbrunnen ligger för nära vägg, mindre än 200mm.
Avståndet mellan golvbrunn och vägg ska med dagens regler vara minst 200 mm.

Hall, Nedre plan

Bastu, Nedre plan

Under pågående renovering.
Ej besiktigat

Biorum, Nedre plan

Vindsutrymme

Nockvind 1 & 2

Då det saknas krypbar landgång att ta sig fram på i utrymmet är utrymmet endast besiktigat lokalt vid luckan, övriga delar är ej besiktigade.

Utvändigt

Dörrar

Fönster

Utvändigt Fasad

Allmänt

Lövsil saknas.
Då löv och andra föremål inte rensas bort finns det risk att detta fastnar i dagvattenledningarna och där orsaka stopp.

Vattenutkastare i fasaden ej självdränerande.

Då vattenutkastaren i fasaden inte är självdränerande, finns det risk för läckage i vattenledningsröret i väggen om röret inte töms på vatten under en kallare årstid.

Fogsläpp och tegelstenssprickor.

Då ytan på tegelstenen skadats och att fogerna börjar släppa har dessa benägenhet att ta upp mer fukt vid nederbörd.

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.

Insektsnät i luftspalt saknas.

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

Utvändigt Grundmur**Allmänt****Sprickor 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.

Utvändigt Tak**Allmänt****Mossa på takpannor.**

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

Spruckna takpannor.

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

Underhåll av plåtdetaljer eftersatt.

Då underhållet av byggnadens plåtdetaljer är eftersatt finns det risk att man kan få rostangrepp på dessa.

Tätning av taknock saknas.

Då tätning av taknock saknas kan fritt vatten och snö ta sig in i angränsande konstruktioner och därmed orsaka en förhöjd fuktstatus.

Tätning vid takgenomföringar.

När brister finns i dessa tätningar ökar risken att fukt tränger in i konstruktionen och utsätter denna för en förhöjd fuktstatus.

Garage

Klämring till avlopp.

Då klämringen i golvbrunnen saknas eller är bristfällig, finns det risk att vatten kan tränga in i golvkonstruktionen och orsaka förhöjd fuktstatus.

RISKANALYS

Entréplan

Klädkammare

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

Reglade konstruktioner mot ytterväggar.

Utifrån erfarenhet är det känt att uppreglade konstruktioner mot ytterväggar är riskkonstruktion. På grund av naturlig fuktpåverkan kan dessa konstruktioner innehålla en förhöjd fuktstatus, vilket medför att det är eller kommer att bli fuktrelaterade skador.

Tvättstuga, Nedre plan

Brunnar ej bytta vid renovering.

Då golvbrunnarna inte blivit utbytta vid renoveringen finns det risk att tätskiktet inte ansluter korrekt mot brunnarna. Detta kan föranleda fuktrelaterade skador i angränsande konstruktioner.

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.

Utvändigt Fasad

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.

Utvändigt Tak

Allmänt

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.

Plåtanslutningar på tak.

Då plåtanslutning på byggnadens tak är bristfällig finns risk att vatten kan tränga in i angränsande konstruktioner och orsaka förhöjd fuktstatus.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Allmänt

Inget att notera

Signatur



Anel Bihorac

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 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 har förhöjda fuktvärden och fukt- och mögelskador. Exempel på sådana konstruktioner är betongplatta på mark med uppreglat golv, kryppgrund, 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

2025-06-09

Utförd av

Anel Bihorac

Fastighet

VALLENTUNA ORMSTA 1:752

Byggnad beskrivning

Byggnadsår: 1980

2-plans villa med källare

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

2025-06-09

Utförd av

Anel Bihorac

Fastighet

VALLENTUNA ORMSTA 1:752

Mätinstrument:

Testo 605i

Väder:

Mulet

Uteklimat

RF 54,5%

Temp 19,1 C

Ånghalt: 8,9 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 mekanisk ventilation	Sovrum 2		RF45% 21,8°C Ånghalt: 8,63g/m3 Tillskott ånghalt: -0,3g/m3		N	
Vind	Nockvind 2		RF47,8% 19,2°C Ånghalt: 7,88g/m3 Tillskott ånghalt: -1,05g/m3		N	
Källare	Biorum		RF47,6% 20,9°C Ånghalt: 8,67g/m3 Tillskott ånghalt: -0,26g/m3		N	
Uppreglad väggkonstruktion	Tvättstuga i källare			11,1%	N	
Uppreglad väggkonstruktion	Vardagsrum i källare			8,6%	N	

Slutsats.

Mätresultatet visar att fukttillskottet i bostaden understiger gränsvärdet 2 g/m³.

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

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

Om fukttillskottet överstiger gränsvärdet i något utrymme rekommenderas utökad ventilation.

Fuktkvotmätningarna som gjordes i den uppreglade väggkonstruktionen i vardagsrummet i källaren visade på värde 8,6 %, under gränsvärdet (se nedan).

Fuktkvotmätningarna som gjordes i den uppreglade väggkonstruktionen i källare i tvättstuga visade på värde 11,1 %, 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

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 fälls ut i form av små vattendroppar.

Signatur

Anel Bihorac

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	VALLENTUNA ORMSTA 1:752
Adress	Slånbärsvägen 20
Postnr/ort	186 45 VALLENTUNA
Kommun	Vallentuna
Fastighetsägare	

Besiktningsman	Anel Bihorac
Telefon	010-33 33 365, 0700-919349
E-post	anel.bihorac@enspecta.se
Besiktningsdag	2025-06-09 Klockan 9:27
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	Installationsår okänt
Slutsats & rekommendationer	Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt eller som tyder på att det förekommer problem med vatten och avloppsinstallationen i fastigheten. Den tekniska livslängden på installationen är 50 år.

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

Gängsäkrad (porslin), Jordfelsbrytare, Gruppförteckning

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.

Slutsats & rekommendationer

Då det finns ojordade eluttag i bostaden bör dessa bytas och ersättas med jordade eluttag. Detta för att öka personsäkerheten. För övrigt inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt eller som tyder på att det förekommer problem med elinstallationen i fastigheten. Den tekniska livslängden på installationen är 50 år.

Signatur



Anel Bihorac

Datum: 2025-06-09