

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING Säljklar Total med fuktmätning



KÄVLINGE BARSEBÄCK 42:42

Gustav Pilos väg 1
246 57 BARSEBÄCK

Enspecta AB

Besiktningsdatum

2026-04-24

Objektnr

2024238

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 | KÄVLINGE BARSEBÄCK 42:42 |
| Adress | Gustav Pilos väg 1 |
| Postnr/ort | 246 57 BARSEBÄCK |
| Kommun | Kävlinge |

Besiktningssman Sandra Larsson

Telefon 010-3333365, 0763-226848

E-post sandra.larsson@enspecta.se

Besiktningssdag 2026-04-24 Klockan 9:13

Närvarande Sandra Larsson
Säljare

Besiktningens genomförande och omfattning 2026-04-13 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 | Bolaget Fastighetsförmedling |
| Mäklare | Victor Jörgensen |
| Tillhandahållna handlingar | Planritning och fasadritning. Slutbesiktning. |
| Förvärv | Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2004 |
| Säljarens information | Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. |
| Överlåtelse | Fuktmätning utfördes i den enstegstätade fasaden utan anmärkning. Troligtvis utfört vid 10-årsbesiktningen. |
| Upplysningar | Stopp i avlopp till vask i badrum orsakade läckage, vilket ledde till missfärgningar på golv i angränsande sovrum. Detta åtgärdades av försäkringsbolag. Inga övriga kända fel eller brister i fastigheten enligt säljaren. |

2 OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen

Besiktning har skett av de delar som var åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler.

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

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 | Sol |
| Temperatur | 10,9 °C |
| Byggnadstyp | 1,5-plans villa |
| Byggnadsår | 2004 |
| | --- |
| Grundläggning | Isolerad betongplatta på mark |
| Stomme | Träreglar |
| Fasad | Puts |
| Fönster | 3-Glas Isolert |
| Yttertak | Betongpannor |
| Uppvärmning | Frånluftsvärmepump, Direktverkande el |
| Ventilation | F (Mek. frånluft) med återvinning |
| Vindsbjälklag | Trä |
| Mellanbjälklag | Trä |

NOTERING

Vindsutrymme

Nockvind

Missfärgningar.

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningstillfället.



Bristfällig infästning i underlagstak.

Eftersom bristfällig infästning har noterats i underlagstaket finns det en risk att dessa glider ur sitt läge samt lossnar. Detta kan i sin tur orsaka fuktrelaterade skador i angränsande byggnadsdelar.



Allmänt

Ej besiktigat

Övriga vindsutrymme ej åtkomliga så som sidovindar vid kontor,nockvind samt vindsutrymme ovanför uterum.

Övre Plan

Kontor

Trapphall

Entréplan

Badrum, Duschrum, Tvättstuga

Golvbrunn ej besiktigad.

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

Tvättstuga

Rörgenomföringar i våtzone 1.

Då rörgenomföringar finns i våtzone 1, finns det risk att fukt kan tränga in i angränsande konstruktionen och där orsaka förhöjd fuktstatus. Detta är branschregel sedan år 2007.

Badrum

Brunn under badkar.

Brunn under badkar och ytorna intill är ej tillgängliga för besiktning.

Entréhall

Sovrum 1

Missfärgningar på golv.

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningsstillfället. Se även säljupplysning.



Sovrum 2

TV-rum

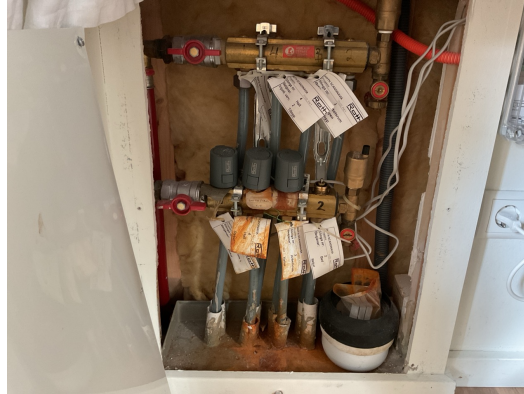
Missfärgningar på golv i garderob .

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningsstillfället.

Walk In Closet, Tv-rum

Rörkopplingar utan läckageskydd bakom inspektionslucka.

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. För att minska risken för skador vid läckage kan det kompletteras med fuktlarm/vattenlarm. Missfärgningar har noterats, dessa var torra vid besiktningsstillfället.



Kök

Avrinningskydd.

Då avrinningskydd saknas under kyl/frys samt att 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.

Matplats

Vardagsrum

Uterum

Bom i klinkerplattor.

Garage

Utvändigt

Fasad

Otättheter vid vattenutkastare.

Otättheter vid vattenutkastaren kan leda till att fukt vandrar i ytterväggskonstruktionen med förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktioner som följd.



Allmänt

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.

Utvändigt Tak

Allmänt

Rötskador i vindskiva mot väst.

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

RISKANALYS

Allmänt

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.

Entréplan

Badrum, Duschrum, Tvättstuga

Äldre våtutrymme.

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.

Utvändigt

Fasad

Enstegsfasad.

Enstegsfasader saknar luftspalt i väggkonstruktionen vilket hämmar uttorkning, samtidigt föreligger risk för fuktinträngning vid otätheter i fasaden. Dessa skador förblir oftast osynliga i inledningsskedet. Detta kan orsaka fuktrelaterade skador som påverkar byggnaden negativt. Detta var ett vanligt förekommande byggnadssätt i Sverige främst mellan 1993-2012.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Allmänt

Inget att notera

Signatur



Sandra Larsson

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 har 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

2026-04-24

Utförd av

Sandra Larsson

Fastighet

KÄVLINGE BARSEBÄCK 42:42

Byggnad beskrivning

Byggnadsår: 2004

1,5-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

2026-04-24

Utförd av

Sandra Larsson

Fastighet

KÄVLINGE BARSEBÄCK 42:42

Mätinstrument:

Testo 605i

Väder:

Sol

Uteklimat

RF 74,9% Temp 10,9 C Ånghalt: 7,5 g/m³

| Utrymme | Mätplats | Skadesignal | Fuktkontroll RF % ånghalt g/m ³ | °C | Fuktkontroll fuktkvot i trämaterial vikt % | Utvärdering Normalt (N) Över gränsvärde (ÖG) | Fortsatt Utredning rek (FU) |
|---------------------------------|----------|-------------|--|--------|---|--|-----------------------------------|
| Inomhus mekanisk ventilation | | | RF41,2% Ånghalt: 7,46g/m ³ Tillskott ånghalt: 0g/m ³ | 20,8°C | | N | |
| Vind | | | RF64,2% Ånghalt: 7,8g/m ³ Tillskott ånghalt: 0,34g/m ³ | 14,1°C | | N | |

Slutsats utan fuktkvotmätning.

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

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

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

Gränsvärde tillförd ånghalt i luft g/m³

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

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

Källare (källare - ute) < 2 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 faller ut i form av små vattendroppar.

Signatur



Sandra Larsson

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 | KÄVLINGE BARSEBÄCK 42:42 |
| Adress | Gustav Pilos väg 1 |
| Postnr/ort | 246 57 BARSEBÄCK |
| Kommun | Kävlinge |

| | |
|------------------------------|---|
| Besiktningsman | Sandra Larsson |
| Telefon | 010-3333365, 0763-226848 |
| E-post | sandra.larsson@enspecta.se |
| Besiktningsdag | 2026-04-24 Klockan 9:13 |
| Säljarens information | Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. |
| Elinstallation | Inga uppgifter lämnades vid besiktningstillfället. |
| Vatten och avlopp | Inga uppgifter lämnades vid besiktningstillfället. |

KONTROLL AV VATTEN OCH AVLOPP

Okulär kontroll

| | |
|--|--|
| Utförande vatten | Kommunalt vatten |
| Typ av avlopp | Kommunalt avlopp |
| Årtal | Original |
| Notering | Entréplan, Kök Då rör i vaskskåp inte sitter fast monterade finns risk att rören kan lossna från sina infästningar vid belastning och orsaka vattenskador som påverkar byggnaden och inomhusklimatet negativt. |
| 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

Automatsäkrad, 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

Allmänt: Jordade eluttag med petskydd ökar säkerheten i hemmet.

Slutsats & rekommendationer

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



Sandra Larsson

Datum: 2026-04-24