

## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING Säljklar Total med fuktmätning



### KUNGSBACKA KLÄPPA 1:21

Nancys Promenad 2  
439 51 ÅSA

Enspecta AB

**Besiktningdatum**

2026-05-05

**Objektnr**

2024549

## 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

<b>Fastighetsbeteckning</b>	KUNGSBACKA KLÄPPA 1:21
<b>Adress</b>	Nancys Promenad 2
<b>Postnr/ort</b>	439 51 ÅSA
<b>Kommun</b>	Kungsbacka

---

**Besiktningssman** Rachid Merhebi

**Telefon** 010-33 33 365, 0735-026706

**E-post** [rachid.merhebi@enspecta.se](mailto:rachid.merhebi@enspecta.se)

**Besiktningssdag** 2026-05-05 Klockan 14:14

**Närvarande** Rachid Merhebi  
Mäklare

**Besiktningens genomförande och omfattning** 2026-05-04 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

<b>Mäklarföretag</b>	Backman
<b>Mäklare</b>	Elton Ramani
<b>Tillhandahållna handlingar</b>	Våtrumsintyg/ kvalitetsdokument. Slutbesked utfärdat av kommunen.
<b>Förvärv</b>	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2012
<b>Säljarens information</b>	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
<b>Överlåtelse</b>	2010: Totalrenovering entréplan inkl, tvättstuga 2011: Omläggning av tak 2017: Tillbyggnad, totalrenovering övervåning, tilläggsisolering, dränering, ny värmepump 2022: Renovering badrum entréplan, gjort av fackman Våtrumsintyg finns 2022: microcement i hall och tvättstuga  Golvkonstruktionen på nedre plan är uppbyggd med platonmatta och cellplast. Väggar och golv är undertrycksventilerade dessutom.
<b>Vatten och avlopp</b>	Del av avlopp är bytta i samband med renoveringar.
<b>Elinstallation</b>	El har dragits om i huset löpande i samband med renoveringar.
<b>Upplysningar</b>	Inga kända fel eller brister 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.

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

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 °C
Byggnadstyp	2-plansvilla
Byggnadsår	1971
	---
Grundläggning	Sutteräng, Krypgrund
Stomme	Betongsten och trä
Fasad	Träpanel
Fönster	3-glas
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmning	Luft/vatten värmepump
Ventilation	F (Mek. frånluft)
Vindsbjälklag	Trä
Mellanbjälklag	Trä

## NOTERING

---

### Vindsutrymme

#### Allmänt

---

**Besiktigat lokalt från vindslucka.**

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

---

### Övre Plan

#### Toalett

---

---

#### Kök

---

**Ej fastmonterad diskmaskinsslang.**

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

#### Balkong

---

---

#### Vardagsrum

---

---

#### Sovrum 1

---

---

#### Sovrum 2

---

---

#### Sovrum 3

---

---

---

### Entréplan

#### Badrum

---

---

#### Tvättstuga

---

**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.

**Tätskikt på golv i tvättstuga**

En toalett ska vara försedd med tätskikt på golvet samt vikas upp minst 50 mm på väggen. När tätskiktet saknas, finns det risk för att bakomliggande konstruktion utsätts för fuktskador vid ett eventuellt läckage. En toalett räknas inte som ett våtutrymme men krav för tätskikt i toalett gäller sedan år 2007.

Walk In Closet

---

Allrum

---

Förråd under trappa

---

**Utvändigt Tak**

Allmänt

---

**Utvändigt Fasad**

Allmänt

---

**Utvändigt Grundmur**

Allmänt

---

## RISKANALYS

---

### Entréplan

#### Allmänt

#### **Sutterängplan.**

Klimatet i sutterängplan styrs av rådande utomhusklimat. Även fukttransport från väggar (de som ligger under mark) och golv påverkar klimatet i sutterängplan.

---

### Krypgrund

#### Allmänt

#### **Uteluftsventilerad krypgrund.**

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

## FORTSATT TEKNISK UTREDNING

---

### Allmänt

---

Inget att notera

---

### Signatur



---

Rachid Merhebi

## 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 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**

2026-05-05

**Utförd av**

Rachid Merhebi

**Fastighet**

KUNGSBACKA KLÄPPA 1:21

**Byggnad beskrivning**

Byggnadsår: 1971

2-plansvilla

**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**

2026-05-05

**Utförd av**

Rachid Merhebi

**Fastighet**

KUNGSBACKA KLÄPPA 1:21

**Mätinstrument:**

Testo 605i

**Väder:**

Sol

**Uteklimat**

RF 41,0%

Temp 10,0 C

Ånghalt: 3,9 g/m<sup>3</sup>

Utrymme	Mätplats	Skadesignal	Fuktkontroll RF % °C ånghalt g/m <sup>3</sup>	Fuktkontroll fuktkvot i trämaterial vikt %	Utvärdering Normalt (N) Över gränsvärde (ÖG)	Fortsatt Utredning rek (FU)
Inomhus mekanisk ventilation			RF31% 19°C Ånghalt: 5,05g/m <sup>3</sup> Tillskott ånghalt: 1,19g/m <sup>3</sup>		N	
Sutteräng			RF33% 18°C Ånghalt: 5,07g/m <sup>3</sup> Tillskott ånghalt: 1,21g/m <sup>3</sup>		N	
Krypgrund			RF55% 11°C Ånghalt: 5,51g/m <sup>3</sup> Tillskott ånghalt: 1,65g/m <sup>3</sup>		N	
Krypgrund	Blindbotten			15,8%	N	
Krypgrund	blindbotten			15,2%	N	

**Slutsats utan fuktkvotsmätning.**

Mätresultatet visar att fukttillskottet i bostaden understiger gränsvärdet 2 g/m<sup>3</sup>.

Mätresultatet visar att fukttillskottet på vinden understiger gränsvärdet 2 g/m<sup>3</sup>.

Mätresultatet visar att fukttillskottet i källaren understiger gränsvärdet 2 g/m<sup>3</sup>.

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

Ingen fuktkvotsmätning är utförd i sutteräng då det påtalats att det inte finns organiskt material mot golv eller väggar. Fuktkvotsmätning som gjordes i blindbotten i krypprunden visade värden under gränsvärden.

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

Gränsvärde tillförd ånghalt i luft g/m<sup>3</sup>

Självdagsventilerat hus (inne - ute) < 3 g/m<sup>3</sup>

Mekaniskt ventilerade hus (inne - ute) < 2 g/m<sup>3</sup>

Källare (källare - ute) < 2 g/m<sup>3</sup>

Kryppgrund/Torpargrund (kryppgrund/torpargrund - ute) < 2 g/m<sup>3</sup>

Vind (vind - ute) < 2 g/m<sup>3</sup>

**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



---

Rachid Merhebi

## 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

<b>Fastighetsbeteckning</b>	KUNGSBACKA KLÄPPA 1:21
<b>Adress</b>	Nancys Promenad 2
<b>Postnr/ort</b>	439 51 ÅSA
<b>Kommun</b>	Kungsbacka

---

<b>Besiktningsman</b>	Rachid Merhebi
<b>Telefon</b>	010-33 33 365, 0735-026706
<b>E-post</b>	<a href="mailto:rachid.merhebi@enspecta.se">rachid.merhebi@enspecta.se</a>
<b>Besiktningsdag</b>	2026-05-05 Klockan 14:14

**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

Slutsats & rekommendationer

Då vatten och avloppsinstallationen 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.

## 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



---

Rachid Merhebi

Datum: 2026-05-05