

## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING Säljklar Total utan dolda felförsäkring



### HÄRRYDA LANDVETTER 6:561

Lundaslättsvägen 25  
438 33 LANDVETTER

Enspecta AB

**Besiktningsdatum**

2026-04-27

**Objektnr**

V2024211

## 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	HÄRRYDA LANDVETTER 6:561
Adress	Lundaslättsvägen 25
Postnr/ort	438 33 LANDVETTER
Kommun	Härryda

---

**Besiktningssman** Rachid Merhebi

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

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

**Besiktningssdag** 2026-04-27 Klockan 9:19

**Närvarande** Rachid Merhebi  
Säljare 1

**Besiktningens genomförande och omfattning** 2026-04-09 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>	Fastighetsbyrån Mölnlycke
<b>Mäklare</b>	Caroline Ljung
<b>Tillhandahållna handlingar</b>	Våtrumsintyg/ kvalitetsdokument.
<b>Förvärv</b>	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2015
<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>	2002: Dränerades Södra sidan och del av västra sidan 2013: Dränerades norra samt östra delen av huset 2015: Nytt kök 2016: Sattes det in tilluftsventiler 2017: Målning av fasad 2017: Nytt tak (pannor, papp, läkt), vindskivor samt plåtarbeten 2018: Renoverades båda badrummen, Våtrumsintyg finns
<b>Elinstallation</b>	2016: Ny elcentral, eluttag nedre plan jordades och jordfelsbrytare installerades
<b>Upplysningar</b>	Fuktvakt finns installerad i kök.  Inga kända fel eller brister.

## 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	Sol
Temperatur	8 °C
Byggnadstyp	1-plans villa
Byggnadsår	1978
	---
Grundläggning	Källare
Stomme	Träreglar
Fasad	Träpanel
Fönster	3-Glas Isolert, 2-Glas
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmning	Bergvärme
Ventilation	F (Mek. frånluft)
Vindsbjälklag	Trä
Mellanbjälklag	Trä
Bottenbjälklag	

## NOTERING

### Vindsutrymme

#### Nockvind

##### **Mikrobiell påväxt (mindre omfattning)**

Då det vid besiktingen upptäcktes mikrobiell påväxt i utrymmet indikerar detta på att fuktig luft inte ventilerats ut korrekt under en längre tid. Luftfuktighetsmätning visar på värde över/under gränsvärde.

##### **Missfärgningar.**

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningsstillfället.

### Entréplan

#### Hall

---

#### Vardagsrum

---

#### Matplats

---

#### Kök

---

#### Sovrum 1

---

#### Sovrum 2

---

#### Badrum

##### **Träfönster i duschzon.**

Då träfönster finns i anslutning till dusch/badkar, finns det risk för förhöjd fuktstatus på fönster och dess anslutningspunkter. Inga förhöjda fuktvärden indikerades mot fönsterkarm.

##### **Brunnsmanschett ej synlig i golvbrunn**

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.

### Källarplan

---

**Allmänt**

**Våtutrymmen i källare.**

I våtutrymmen i källare skall det endast appliceras tätskikt runt genomföringar, avlopp, hörn/skarvar och i duschzon. När täta ytskikt finns i hela utrymmet kan fukt kapslas in i konstruktionerna och orsaka en förhöjd fuktstatus.

---

**Kontor**

---

---

**Sovrum 1**

---

---

**Förråd under trappa**

---

---

**Badrum**

**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.

**Brunnsmanschett ej synlig i golvbrunn**

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.

---

**Förråd**

---

---

**Pannrum**

---

---

**Utvändigt Tak**

**Plåtdetaljer**

**Underhåll av plåtdetaljer eftersatt.**

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

---

**Utvändigt Fasad**

**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.

## RISKANALYS

---

### Källarplan

#### Allmänt

#### **Uteluftsventilerad källare.**

Klimatet i källare styrs av rådande utomhusklimat. Även fukttransport från väggar och golv påverkar klimatet i en källare samt ytor bakom väggnära möblemang. Under sommarhalvåret råder i regel ett gynnsamt klimat för fuktrelaterade skador på organiskt material.

#### **Flytande golv**

En betongplatta på mark utan underliggande isolering med flytande golv. Enligt dagens branschstandard betraktas detta som en riskkonstruktion. Denna typ av konstruktion är vanlig i hus uppförda före cirka 1985.

---

### 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

## CHECKPUNKT

---

### Radonindikering

#### Mätillfälle

Mätning utfördes 2026-04-27 – 2026-05-13

---

### Radonindikering

#### Resultat

Indikering gjordes i Källare och indikeringen varade i 57 timmar.  
Det högsta mät-talet var 137 Bq/m<sup>3</sup> och den genomsnittliga indikeringen visade på 37 Bq/m<sup>3</sup>.

---

### Radonindikering

#### Radon

Gränsvärdet för radon går vid 200 Bq/m<sup>3</sup>.

Indikeringen som är gjord är en stickprovskontroll.  
Indikeringsvärdena kan variera från mätplats, årstid och väderförhållande.

Det enda sättet att upptäcka radon är att mäta.  
I Sverige har Boverket fastställt ett gränsvärde för radon i nya byggnader på 200 Bq/m<sup>3</sup>. Socialstyrelsen anger i sina allmänna råd ett riktvärde på 200 Bq/m<sup>3</sup>, vilket bl.a. avser bostäder och allmänna lokaler. Den främsta källan till radon i inomhusluft är markluft som tränger in genom otätheter i grunden eller källaren. Det är vanligt att trycket inomhus är lägre än i marken under huset, på grund av termik eller fläktventilation. Detta kan leda till att markluften sugas in i

---

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 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 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**

2026-04-27

**Utförd av**

Rachid Merhebi

**Fastighet**

HÄRRYDA LANDVETTER 6:561

**Byggnad beskrivning**

Byggnadsår: 1978

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**

2026-04-27

**Utförd av**

Rachid Merhebi

**Fastighet**

HÄRRYDA LANDVETTER 6:561

**Mätinstrument:**

Testo 605i

**Väder:**

Sol

**Uteklimat**

RF 47,0%

Temp 8,0 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			RF32% 21°C Ånghalt: 5,86g/m <sup>3</sup> Tillskott ånghalt: 1,97g/m <sup>3</sup>		N	
Vind			RF38% 8°C Ånghalt: 3,15g/m <sup>3</sup> Tillskott ånghalt: -0,74g/m <sup>3</sup>		N	
Källare			RF32% 21°C Ånghalt: 5,86g/m <sup>3</sup> Tillskott ånghalt: 1,97g/m <sup>3</sup>		N	
Uppreglad konstruktion	Reglad vägg under trappa			12,0%	N	

**Slutsats.**

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

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

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

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

Fuktkvotsmätningarna som gjordes i uppreglad vägg 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/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>

Krypgrund/Torpargrund (krypgrund/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 faller ut i form av små vattendroppar.

---

Signatur



---

Rachid Merhebi

## OKULÄR KONTROLL:

### VATTEN OCH AVLOPP. ELINSTALLATION

---

#### OBJEKT

**Fastighetsbeteckning** HÄRRYDA LANDVETTER 6:561  
**Adress** Lundaslättsvägen 25  
**Postnr/ort** 438 33 LANDVETTER  
**Kommun** Härryda

---

**Besiktningsman** Rachid Merhebi

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

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

**Besiktningsdag** 2026-04-27 Klockan 9:19

#### Säljarens information

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.

#### Upplysningar

Fuktvakt finns installerad i kök.

Inga kända fel eller brister.

## 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, Ej 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: 2026-04-27