ÖVERLÅTELSEBESIKTNING
Länsbesiktigat



MÖLNDAL GASTORP 2:211

Floravägen 1 G
437 31 LINDOME

Enspecta AB

Besiktningsdatum
2026-05-21

Objektnr
2024704

©

Version

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	MÖLNDAL GASTORP 2:211
Adress	Floravägen 1 G
Postnr/ort	437 31 LINDOME
Kommun	Mölndal

Besiktningsman	Rachid Merhebi
Telefon	010-33 33 365, 0735-026706
E-post	rachid.merhebi@enspecta.se
Besiktningsdag	2026-05-21 Klockan 9:26
Närvarande	Rachid Merhebi Säljare 1
Besiktningens genomförande och omfattning	2026-05-08 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	LF Fastighetsförmedling
Mäklare	Martin Hasselblad
Tillhandahållna handlingar	Inga handlingar mottogs vid besiktningstillfället.
Förvärv	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 1963
Säljarens information	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
Överlåtelse	2023: Nytt plåttak, utfört av fackman
Upplysningar	Förekommer droppläckage i vaskskåp från diskho. Missfärgningar på övre plan är från innan takomläggning. Uterum har underhållsbehov. 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. Besiktningen omfattar inte installationer såsom El, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar 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 byggnadssätt.
Väderlek	Regn
Temperatur	12 °C
Byggnadstyp	2-plans radhus
Byggnadsår	1963

Grundläggning	ERGE-Bjälklag krypgrund
Stomme	Träreglar, Betong
Fasad	Träpanel
Fönster	2-Glas
Yttertak	Plåt
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdrag
Vindsbjälklag	Trä
Mellanbjälklag	Betong

NOTERING

Övre Plan

Allmänt

Missfärgningar
Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningstillfället.



Sovrum 1

Sovrum 2

Klädkammare

Badrum

Plastmatta lös vid brunn (betongbjälklag).
Det ihåliga ”bom”-ljudet framkommer när det knackades på plastmattan, detta indikerar att tätskiktet släppt sig sitt fäste ifrån golvet. Nu när luftbubblor finns under plastmattan utsätts golvbrunnen för en ökad risk då det rörliga tätskiktet kan förflytta klämringen. Inga förhöjda fuktvärden noterades vid golvbrunn.

Sovrum 3

Allrum

Entréplan

Hall

Toalett

Tätskikt på toalettgolv.
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.

Vardagsrum

Tvättstuga

Tätskikt på golv
En tvättstuga 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.

Kök

Avrinningsskydd under kyl/frys och i vaskskåp.
Då avrinningsskydd saknas under kyl/frys och i vaskskåp finns det risk att vatten kan läcka utan att man upptäcker det.

Blandare till köksvask.
Då utloppspipen på köksblandaren går att föra ut över kanten på vasken kan vatten rinna bakom köksinredningen och där orsaka förhöjda fuktvärde i angränsande konstruktioner.

Utvändigt Tak

Allmänt

Tak
Då det saknas säker uppstigningsanordning för att komma upp på taket är taket endast besiktigat från marken.

Utvändigt Fasad

Allmänt

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

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.

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

Utvändigt Grundmur

Allmänt

RISKANALYS

Entréplan

Tvättstuga

Äldre våtutrymmen med rörgenomföring i våtzon 1.
I våtutrymme skall det finnas tillfredsställande fuktskydd. Material åldras och är ej beständiga, så risk föreligger att skador uppstår när materialen blir utarmade. Även genomföringar såsom brunnar, avlopp och rörgenomföringar kan påverkas negativt då tätheten vid dessa inte går att garantera.

Utvändigt Fasad

Allmänt

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



FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Övre Plan

Badrum

Äldre våtutrymmen med rörgenomföring i våtzon 1.
I våtutrymme skall det finnas tillfredsställande fuktskydd. Material åldras och är ej beständiga, så risk föreligger att skador uppstår när materialen blir utarmade. Även genomföringar såsom brunnar, avlopp och rörgenomföringar kan påverkas negativt då tätheten vid dessa inte går att garantera. Då flertal brister har noterats i badrummet rekommenderas fortsatt utredning med fackman för åtgärdsförslag.

Krypgrund

Allmänt

Vattensamling i krypgrund
Vid besiktningstillfället noterades vattensamlingar i krypgrund. Fortsatt utredning med fackman rekommenderas för fastställande av orsak samt åtgärdsförslag.

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) a**v 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 kallibreringscertifikat 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
2026-05-21

Utförd av
Rachid Merhebi

Fastighet
MÖLNDAL GASTORP 2:211

Byggnad beskrivning
Byggnadsår: 1963
2-plans radhus

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 fälls 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
2026-05-21

Utförd av
Rachid Merhebi

Fastighet
MÖLNDAL GASTORP 2:211

Mätinstrument:
Testo 605i

Väder:
Regn

Uteklimat
RF 90,0% Temp 12,0 C Ånghalt: 9,6 g/m3

Utrymme	Mätplats	Skadesignal	Fuktkontroll RF % °C ånghalt g/m3	Fuktkontroll fuktkvot i trämaterial vikt %	Utvärdering Normalt (N) Över gränsvärde (ÖG)	Fortsatt Utredning rek (FU)
Inomhus självdrag			RF41% 20°C Ånghalt: 7,08g/m3 Tillskott ånghalt: -2,52g/m3		N	
Vind			RF41% 18°C Ånghalt: 6,3g/m3 Tillskott ånghalt: -3,3g/m3		N	
Krypgrund			RF75% 19°C Ånghalt: 12,23g/m3 Tillskott ånghalt: 2,63g/m3		ÖG	Fu

Slutsats utan fuktkvotsmätning.

Mätresultatet visar att fukttillskottet i bostaden understiger gränsvärdet 3 g/m³.

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

Mätresultatet visar att fukttillskottet i krypgrunden/torpargrunden överstiger gränsvärdet 2 g/m³.

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

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

Gränsvärde tillförd ånghalt i luft g/m³
Självdragsventilerat 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 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

Fastighetsbeteckning	MÖLNDAL GASTORP 2:211
Adress	Floravägen 1 G
Postnr/ort	437 31 LINDOME
Kommun	Mölndal

Besiktningsman	Rachid Merhebi
Telefon	010-33 33 365, 0735-026706 ,
E-post	rachid.merhebi@enspecta.se
Besiktningsdag	2026-05-21 Klockan 9:26

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**
Notering	**Allmänt** Avloppsinstallationen är av gjutjärn som anses vara en äldre installation. En installation av äldre karaktär löper större risk för att brister uppstår, vilket kan leda till ökad fuktbelastning i angränsande konstruktioner.
Slutsats & rekommendationer	**Då vatten och avloppsinstallationen 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	**Gängsäkrad (porslin)** 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	**Ej jordade vägguttag** Allmänt: Jordade eluttag med petskydd ökar säkerheten i hemmet.
Stickprovskontroll Kök	**Uttaget är jordat** Allmänt: Att jord finns på vägguttag är en förutsättning för att jordfelsbrytare skall lösa ut vid jordfel. Jordfel är som farligast i kök och våtutrymmen.
Slutsats & rekommendationer	**Då elinstallationen bedöms vara äldre och kan ha uppnått sin tekniska livslängd rekommenderas översyn med behörig fackman för fastställande av eventuellt åtgärds- och/eller utbytesbehov.**

Signatur



Rachid Merhebi

Datum: 2026-05-21