

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING Säljklar Total med fuktmätning



GÖTEBORG BISKOPSGÅRDEN 2:6

Skeppsbyggaregatan 17
418 71 GÖTEBORG

Enspecta AB

Besiktningsdatum

2026-05-18

Objektnr

2024505

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	GÖTEBORG BISKOPSGÅRDEN
Adress	Skeppsbyggaregatan 17
Postnr/ort	418 71 GÖTEBORG
Kommun	Göteborg

Besiktningssman Rachid Merhebi

Telefon 010-33 33 365, 0735-026706

E-post rachid.merhebi@enspecta.se

Besiktningssdag 2026-05-18 Klockan 10:01

Närvarande Rachid Merhebi
Säljare 1
Linnea Göthager

Besiktningens genomförande och omfattning 2026-04-29 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	Nya Kvadrat Mäkleri -
Mäklare	Linnéa Göthager
Tillhandahållna handlingar	Våtrumsintyg/ kvalitetsdokument.
Förvärv	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2001
Säljarens information	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
Överlåtelse	<p>2024 - Renovering av mur</p> <p>2023 - Installation av ny elcentral i garage och elbilsladdare garage 2023 - Installation av solceller 13,095 kwp 2023 - Tvätt och målning av takkupa 2023 - Tvätt och målning av vindskiva</p> <p>2022 - Målades fasadpanel</p> <p>2020 - Renovering av badrum övervåning 2020 - Installation av värmepump i garage</p> <p>2019 - Husfasad: nedtagning av skiffersten ersatt av fasadputs 2019 - Ny varmvattenberedare</p> <p>2018 - Byttes fasadpanel 2018 - Renoverades tvättstuga och toalett sutterängplan 2018 - Eldstad sotad</p> <p>2017 - Byte av trall på övre altan</p> <p>2015- Komplette byte av tak 2015 - Trappa från uppfart till entre: byte av trappsteg till granit, svetsning av räcke. 2015 - Ny altan entréplan (över garagetak)</p> <p>2011 - Renovering av gavlar, byte av trä och målning</p> <p>2010 - Byte av samtliga fönster 2010 - Byte dörr entré och baksida 2010 - Borttagning av slipers ersatt med Megawall sten inkl belysning (runt hela huset)</p> <p>2005 - Interiör helrenovering av hela huset 2005 - Ny elcentral samt jordfelsbrytare</p>
Vatten och avlopp	Avloppsrör har bytts ut i samband med renoveringar.
Uppllysningar	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 EI, 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 byggnadsätt.

Väderlek	Mulet
Temperatur	15 °C
Byggnadstyp	1,5-plans villa med sutteräng
Byggnadsår	1976

Grundläggning	Sutteräng
Stomme	Träreglar
Fasad	Träpanel, Puts, Tegel
Fönster	3-Glas Isolering
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmning	Direktverkande el
Ventilation	F (Mek. frånluft)
Vindsbjälklag	Trä
Mellanbjälklag	Trä

NOTERING

Allmänt

Avsaknad av tilluftsventiler.

Vid avsaknad av tilluftsventiler minskar ventilationsförmågan och avledningen av fuktig luft blir sämre. Luftfuktighetsmätning visar på värden under/över gränsvärde vid besiktningstillfället. Vid behov rekommenderas installation av tilluftsventiler.

Vindsutrymme

Nockvind

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

Sovrum 1

Badrum

Brunnsmanschett ej synlig.

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.

Sovrum 2

2-plan

Vardagsrum

Kök

Avrinningsskydd i vaskskåp saknas.

Då avrinningsskydd saknas i vaskskåp finns det risk att vatten kan läcka utan att man upptäcker det i tid.

Ej fastmonterad diskmaskinsslang.

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

Sovrum 1

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.

Brunnsmanschetten är avslutad på ett felaktigt sätt.

Då brunnsmanschetten är avslutad på ett felaktigt sätt (sticker ut under klämring) och inte enligt monteringsanvisningen, finns det risk att klämringen inte fäster i sitt koniska säte.

Sutteräng

Gillestuga

Allrum

Hall

Toalett

Förråd under trappa

Klädkammare

Tvättstuga

Våtutrymmen i källare.

Generellt när det gäller 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.

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. Det noterades inga läckage vid rörkopplingarna. För att minska risken för skador vid läckage kan det kompletteras med fuktlarm/vattenlarm.

Sovrum 1

Badrum

Utvändigt Tak

Allmänt

Utvändigt Fasad

Allmänt

Insektsnät i stötfog saknas.

Då insektsnät saknas i stötfog för fasadens luftspalt finns det risk att skadedjur tar sig in i byggnaden och orsakar angrepp.

Utvändigt Grundmur

Allmänt

RISKANALYS

Övre Plan

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.

2-plan

Badrum

Äldre våtutrymmen med rör genomföring 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 rör genomföringar kan påverkas negativt då tätheten vid dessa inte går att garantera.

Sutteräng

Allmänt

Sutterängplan.

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

Reglade konstruktioner i sutteräng

Utifrån erfarenhet är det känt att uppreglad konstruktion mot golv och vägg i källarutrymmen/sutteräng är riskkonstruktioner. På grund av naturlig fukt påverkan kan dessa konstruktioner inneha förhöjd fuktstatus.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Allmänt

Inget att notera

Signatur



Rachid Merhebi

Ort
GÖTEBORG

Datum
2026-05-18

Vår referens
Rachid Merhebi
Enspecta AB

Objekt
GÖTEBORG BISKOPSGÅRDEN 2:6
2024505
Skeppsbyggaregatan 17

Uppdrag
Areamätning

Mättillfälle Mätningen utfördes 2026-05-18

Instrument Som hjälpmedel vid mätningen användes avståndsmätare Bosch universal distance 40 C Internnummer 13.
Instrumentet är egenkalibrerat 2026-05-18.

Metod & mätregler I sammanfattning anger standarden att objektets area begränsas av ytterväggarnas insidor utan avdrag för rör, syllar, pelare och snedtak. Arean beräknas med 2 decimaler men anges avrundad till hela m². Vid avrundning tillämpas SS 014141 regel A, vilket bland annat innebär att avrundningen kan bero av om den sista siffran i heltalet är jämn eller ojämn. Noggrannheten i mätningen anges med ett intervall om $\pm 2\%$.

Mätresultat
Bo-area: 255 m²
Bi-area: 15 m²

Signatur



Rachid Merhebi

Datum: 2026-05-18

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 källibreringscertifikat 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

2026-05-18

Utförd av

Rachid Merhebi

Fastighet

GÖTEBORG BISKOPSGÅRDEN 2:6

Byggnad beskrivning

Byggnadsår: 1976

1,5-plans villa med sutteräng

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

2026-05-18

Utförd av

Rachid Merhebi

Fastighet

GÖTEBORG BISKOPSGÅRDEN 2:6

Mätinstrument:

Testo 605i

Väder:

Mulet

Uteklimat

RF 57,0%

Temp 15,0 C

Ånghalt: 7,3 g/m³

Utrymme	Mätplats	Skadesignal	Fuktkontroll RF % °C ånghalt g/m ³	Fuktkontroll fuktkvot i trämaterial vikt %	Utvärdering Normalt (N) Över gränsvärde (ÖG)	Fortsatt Utredning rek (FU)
Inomhus mekanisk ventilation			RF42% 22°C Ånghalt: 8,15g/m ³ Tillskott ånghalt: 0,84g/m ³		N	
Vind			RF45% 19°C Ånghalt: 7,34g/m ³ Tillskott ånghalt: 0,03g/m ³		N	
Sutteräng			RF53% 17°C Ånghalt: 7,67g/m ³ Tillskott ånghalt: 0,36g/m ³		N	
Uppreglad konstruktion	Yttervägg hörn gillestuga			21,5%	ÖG	Fu

Slutsats.

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

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

Mätresultatet visar att fuktillskottet i sutteräng understiger gränsvärdet 2 g/m³.

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

Fuktkvotmätningarna som gjordes i Uppreglad vägg visade på värde över gränsvärdet (se nedan). På grund av naturlig fuktpåverkan är detta ett förväntat värde i organiskt material som har varit i fuktig miljö under en längre period.

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

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 faller 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	GÖTEBORG BISKOPSGÅRDEN 2:6
Adress	Skeppsbyggaregatan 17
Postnr/ort	418 71 GÖTEBORG
Kommun	Göteborg

Besiktningsman	Rachid Merhebi
Telefon	010-33 33 365, 0735-026706
E-post	rachid.merhebi@enspecta.se
Besiktningsdag	2026-05-18 Klockan 10:01

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, 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



Rachid Merhebi

Datum: 2026-05-18