

## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING NK-Trygg



## BÅSTAD HEMMESLÖV 10:102

Korsnäbbsvägen 15  
269 44 BÅSTAD

Enspecta AB

**Besiktningdatum**

2026-06-15

**Objektnr**

2025219

## 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>	BÅSTAD HEMMESLÖV 10:102
<b>Adress</b>	Korsnäbbsvägen 15
<b>Postnr/ort</b>	269 44 BÅSTAD
<b>Kommun</b>	Båstad

---

<b>Besiktningssman</b>	Hampus Melander
<b>Telefon</b>	010-33 33 365, +46763048933
<b>E-post</b>	<a href="mailto:Hampus.melander@enspecta.se">Hampus.melander@enspecta.se</a>
<b>Besiktningssdag</b>	2026-06-15 Klockan 16:50
<b>Närvarande</b>	Hampus Melander Mäklare
<b>Besiktningens genomförande och omfattning</b>	2026-06-12 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>	Nadjafi & Kristensen
<b>Mäklare</b>	Philip Pahlett
<b>Tillhandahållna handlingar</b>	---
<b>Förvärv</b>	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2021
<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>	2022 Ombyggnad av golvkonstruktion och syll. Ny betongplatta med nya golvvärmeslingor. Utfört av byggskadeteknik. Nya badrum uppe och nere Installerat tilluftsventiler Bytt av fönster på gavel mot gatan. Nytt Ikea kök Målat takpannor 2023 Installerat takfönster Bytt stolpar i farstun

## 2 OKULÄR BESIKTNING

**Särskilda förutsättningar vid besiktningen**

---

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.

<b>Väderlek</b>	Växlande molnighet
<b>Temperatur</b>	19,4 °C
<b>Byggnadstyp</b>	1½-plansvilla
<b>Byggnadsår</b>	1979
	---
<b>Grundläggning</b>	Betongplatta
<b>Stomme</b>	Trä
<b>Fasad</b>	Trä
<b>Fönster</b>	3-glas
<b>Yttertak</b>	Betongpannor
<b>Uppvärmning</b>	Frånluftsvärmepump, Luft/luftvärmepump
<b>Ventilation</b>	Mekanisk
<b>Vindsbjälklag</b>	Trä
<b>Mellanbjälklag</b>	Trä

## NOTERING

---

### Vindsutrymme

#### Sidovind 1

---

---

#### Sidovind 3

##### **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.



#### Sidovind 3

##### **Besiktigat lokalt från lucka.**

Då det var belamrat är utrymmet endast besiktigat lokalt vid luckan, övriga delar är ej besiktigade.

---

### 2-plan

#### Sovrum 1 och 2

---

## Badrum

### **Klämring sprucken**

Då klämringen är sprucken finns en risk att vatten tar sig in bakom tätskiktet med skador i omkringliggande konstruktion som följd.



## Allrum

---

## Entréplan

### Tvättstuga

### **Golvbrunn ej besiktigad**

Golvbrunn ej besiktigad, täckt av inredning

## Hall

### **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.



---

**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.

---

**Masterbedroom**

---

---

**Vardagsrum och matplats**

---

---

**Kök**

**Avledning från avrinningskydd mot sparksockel.**

Då 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.

**Missfärgningar.**

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningstillfället.



**Avrinningskydd i vaskskåp bristfälligt.**

Då avrinningskydd är bristfälligt i vaskskåp finns det risk att vatten kan läcka utan att man upptäcker det i tid.

---

**Utvändigt Tak**

Allmänt

Besiktigt från takfot

---

**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.

### **Träfasad mot trädäck**

Träfasaden som ligger diktan trädäck kommer utsättas för förhöjd fuktstatus.



### **Avrinning från värmepump intill grundmur.**

Kondensvatten från värmepump som inte leds bort ökar risken för förhöjd fuktstatus i grundkonstruktionen. Denna rekommenderas att ledas bort, minst 1 meter ifrån grundmur.

### **Rötskador.**

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



## Fönster

### **Underhåll av snickerier eftersatt.**

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



## Utvändigt Grundmur

### Allmänt

**Trädäck täcker grundmur**  
Ej besiktigat

## RISKANALYS

---

### 2-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.

---

### Entréplan

#### Tvättstuga

##### **Rör genomföringar i våtzone 1.**

Då rör genomföringar 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.



### Utvändigt Tak

#### Allmänt

##### **Äldre underlagspapp.**

Då den tekniska livslängden på underlagspappen är passerad är pappen känsligare för fuktgenomträngning. Om yttertaket inte inspekteras med jämna mellanrum finns det risk att angränsande konstruktioner utsätts för en förhöjd fuktstatus.

---

### Utvändigt Fasad

## Fönster

### **Otättheter i anslutning av plåtbleck (trähus).**

Då otättheter i anslutning mellan fönstrets plåtbleck och fasad noterats, finns risk att vatten tränger in och orsakar förhöjd fuktstatus.



## FORTSATT TEKNISK UTREDNING

---

### Allmänt

---

Inget att notera

---

### Signatur



---

Hampus Melander

# 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 har förhöjda fuktvärden och fukt- och mögelskador. Exempel på sådana konstruktioner är betongplatta på mark med uppreglat golv, kryppgrund, inredd källare, vind, och syllar.

### 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**

2026-06-15

**Utförd av**

Hampus Melander

**Fastighet**

BÅSTAD HEMMESLÖV 10:102

**Byggnad beskrivning**

Byggnadsår: 1979

1½-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**

2026-06-15

**Utförd av**

Hampus Melander

**Fastighet**

BÅSTAD HEMMESLÖV 10:102

**Mätinstrument:**

Testo 605i

**Väder:**

Växlande molnighet

**Uteklimat**

RF 70,6%

Temp 19,4 C

Ånghalt: 11,8 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			RF51,8% 21,3°C Ånghalt: 9,66g/m <sup>3</sup> Tillskott ånghalt: -2,12g/m <sup>3</sup>		N	
Vind			RF59,3% 20,3°C Ånghalt: 10,43g/m <sup>3</sup> Tillskott ånghalt: -1,35g/m <sup>3</sup>		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>.

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/m<sup>3</sup>

Mekaniskt ventilerade hus (inne - 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



---

Hampus Melander

## 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>	BÅSTAD HEMMESLÖV 10:102
<b>Adress</b>	Korsnäbbsvägen 15
<b>Postnr/ort</b>	269 44 BÅSTAD
<b>Kommun</b>	Båstad

---

<b>Besiktningsman</b>	Hampus Melander
<b>Telefon</b>	010-33 33 365, +46763048933
<b>E-post</b>	<a href="mailto:Hampus.melander@enspecta.se">Hampus.melander@enspecta.se</a>
<b>Besiktningsdag</b>	2026-06-15 Klockan 16:50

**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	<b>Entréplan, Kök</b> Då diskmaskinsslangen inte sitter monterad med minst två fästpunkter finns det risk att den lossnar från sitt fäste.
<b>Slutsats &amp; rekommendationer</b>	<b>Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt eller som tyder på att det förekommer problem med vatten och avloppsinstallationen i fastigheten. Beaktas bör ovan nämnda iakttagelser. Den tekniska livslängden på installationen är 50 år.</b>

## 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, spabad 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



Hampus Melander

Datum: 2026-06-15