ÖVERLÅTELSEBESIKTNING
SÄLJARFÖRSÄKRING +



HELSINGBORG SPARREN 24

Anemongatan 58
25374 HELSINGBORG

Enspecta AB

Besiktningsdatum
2026-11-05

Objektnr
2027085

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	HELSINGBORG SPARREN 24
Adress	Anemongatan 58
Postnr/ort	25374 HELSINGBORG
Kommun	HELSINGBORG

Besiktningsman	Ilir Tahiri
Telefon	010-33 33 365, 0723-68 65 50
E-post	Ilir.tahiri@enspecta.se
Besiktningsdag	2026-11-05 Klockan 9:44
Närvarande	Ilir Tahiri Benjamin Derbas Säljare
Besiktningens genomförande och omfattning	2026-10-30 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	Guldmark
Mäklare	Loella Brandmyr
Tillhandahållna handlingar	Inga handlingar mottogs vid besiktningstillfället.
Förvärv	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2026
Säljarens information	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
Överlåtelse	2026 nytt papptak på tak samt förråd. Ny plåt runt hela huset inklusive förråd. Ny panel på förråd och i ungefär 70 % av huset. Målat fönster och entrédörr. 2026 ny luft/luft värmepump. 2026 nytt laminatgolv och nylagt klinker i hall. 2026 ny el i hela huset. 2026 nytt kök. 2026 relining avloppsrör. 2026 nymålat invändigt. 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. Besiktningsuppdraget har, i enlighet med överenskommelse med uppdragsgivaren, inte omfattat fristående garage, förråd, carport, attefallshus eller andra kompletterande byggnader på tomten. 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	Växlande molnighet
Temperatur	10,1 °C
Byggnadstyp	1-plans radhus
Byggnadsår	1975

Grundläggning	Oisolerad betongplatta på mark
Stomme	Träreglar
Fasad	Tegel, Träpanel
Fönster	3-Glas Isoler, 2-Glas
Yttertak	Papp
Uppvärmning	Direktverkande el, Luft/luftvärmepump
Ventilation	Självdrag
Vindsbjälklag	Trä

NOTERING

Allmänt

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

Entréplan

Hall

Sovrum 1

Sovrum 2

Vardagsrum

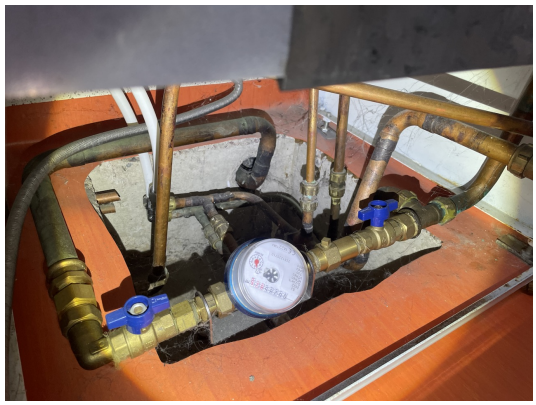
Klädkammare

Kök

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

Tvättstuga

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.



Utvändigt

Allmänt

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

Utvändigt Tak

Allmänt

Bristfälligt fall på tak.
Då dagvattnet på taket leds i fel riktning, finns det risk att vattnet tränger in i angränsande konstruktioner och utsätter dessa för en förhöjd fuktstatus.



Utvändigt Fasad

Allmänt

Tegelstenssprickor.
Då det finns sprickor på tegelstenar har dessa benägenhet att ta upp mer fukt vid nederbörd.



Utvändigt Grundmur

Allmänt

Sprickor i grundmuren.
Då det finns sprickor i grundmuren är det risk att vatten kan tränga in i dessa och orsaka skador som vintertid fryser och förvärrar skadan.



RISKANALYS

Allmänt

Betongplatta på mark med syllkonstruktion (impregnerat virke).
En betongplatta på mark utan underliggande isolering enligt dagens branschstandard betraktas som en riskkonstruktion. Eftersom betongplattan saknar både underliggande isolering och fuktspärr riskerar den att hamna i fuktjämvikt med marken. Detta innebär en ökad risk för fuktskador i syllkonstruktion med impregnerat virke vilket på sikt kan påverka byggnaden och inomhusmiljön negativt i form av avvikande lukter. Denna typ av konstruktion är vanligt förekommande i hus byggda under 1960- och 1970-talet.

Entréplan

Badrum & 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 Tak

Allmänt

Låglutande papptak.
Takpappen bör inspekteras med jämna mellanrum för att eventuella brister i pappen ska kunna upptäckas i tid. Syns ett läckage inifrån finns det sannolikt förhöjd fuktstatus i utrymmet mellan yttertak och innertak. Detta utrymme är inte okulärt besiktningsbart. Detta är ett vanligt förekommande byggnadssätt i Sverige.

Invändig takavvattning.
Om en skarv börjar läcka utan att man upptäcker det finns det risk för skador i angränsande konstruktioner.



Brister i papptak.
Då brister noterades i papptak finns det risk att angränsande konstruktioner utsätts för en förhöjd fuktstatus.



Utvändigt Fasad

Allmänt

Mindre växtlighet 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

Signatur



Ilir Tahiri

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, 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
2026-11-05

Utförd av
Ilir Tahiri

Fastighet
HELSINGBORG SPARREN 24

Byggnad beskrivning
Byggnadsår: 1975
1-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
2026-11-05

Utförd av
Ilir Tahiri

Fastighet
HELSINGBORG SPARREN 24

Mätinstrument:
Testo 605i

Väder:
Växlande molnighet

Uteklimat
RF 80,8% Temp 10,1 C Ånghalt: 7,7 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			RF55,4% 21,3°C Ånghalt: 10,33g/m3 Tillskott ånghalt: 2,68g/m3		N	
Syllkonstruktion	Sovrum 1 (norr)			14,6%	N	
Syllkonstruktion	Sovrum 2 (norr)			15,0%	N	

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

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

Fuktkvotsmätningarna som gjordes i syllkonstruktionen visade på värde under gränsvärdet (se nedan).

En rökdoft kunde uppfattas i huset.

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

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



Ilir Tahiri

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	HELSINGBORG SPARREN 24
Adress	Anemongatan 58
Postnr/ort	25374 HELSINGBORG
Kommun	HELSINGBORG

Besiktningsman	Ilir Tahiri
Telefon	010-33 33 365, 0723-68 65 50 ,
E-post	Ilir.tahiri@enspecta.se
Besiktningsdag	2026-11-05 Klockan 9:44

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, 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



Ilir Tahiri

Datum: 2026-11-05