

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING SM Helsingborg - Säljklar Total



HELSINGBORG EGGEGRUND 12

Vargögatan 14
257 31 RYDEBÄCK

Enspecta AB

Besiktningsdatum

2025-11-25

Objektnr

2022731

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 EGGEGRUND
Adress	Vargögatan 14
Postnr/ort	257 31 RYDEBÄCK
Kommun	Helsingborg

Besiktningsman	Sandra Larsson
----------------	----------------

Telefon	010-3333365, 0763-226848
---------	--------------------------

E-post	sandra.larsson@enspecta.se
--------	--

Besiktningsdag	2025-11-25 Klockan 9:23
----------------	-------------------------

Närvarande	Sandra Larsson Hampus Melander (LIA) Glenn Stjernström
------------	--

Besiktningens genomförande och omfattning	2025-11-17 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	SkandiaMäklarna Helsingborg
Mäklare	Ola Hermansson
Tillhandahållna handlingar	Våtrumsintyg/ kvalitetsdokument. Ventilationskontroll med injusterings protokoll. Planritning. Slutbesked utfärdat av kommunen.
Förvärv	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2022
Säljarens information	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
Överlåtelse	2014 Samtliga våtrum utförda med våtrumsintyg 2024 OVK utförd 2024 Servat luft-/vattenvärmepump samt luft-/luftvärmepumpar 2024 Sotat samt besiktigt kamin
Upplysningar	Inga kända fel eller brister i fastigheten enligt säljaren.

2 OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen

Besiktning har skett av de delar som var 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 byggnadssätt.

Väderlek	Mulet
Temperatur	4,3 °C
Byggnadstyp	1-plans villa
Byggnadsår	2014

Grundläggning	Isolerad betongplatta på mark
Stomme	Lättbetong, Träreglar
Fasad	Puts, Träpanel
Fönster	3-Glas Isoler
Yttertak	Papp
Uppvärmning	Luft/vatten värmepump, Luft/luftvärmepump
Ventilation	FTX ((Mek. från/tilluft m. växlare)
Vindsbjälklag	Trä

NOTERING

Entréplan

Teknikrum

Golvbrunnen ligger för nära vägg.

Avståndet mellan golvbrunn och vägg ska med dagens regler vara minst 200 mm.

Rörkopplingar utan läckageskydd under klinkerplatta.

Då det noterats att det finns rörkopplingar utan läckageskydd i golv finns det risk att det kan uppstå förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktioner vid ett eventuellt läckage.



Fördelarskåp saknar sprutskydd och luckor.

Då fördelarskåp saknar att sprutskydd och luckor finns det risk att det kan orsaka förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktioner vid ett eventuellt läckage.

Entréhall

Duschrum

Kök

Avrinningsskydd.

Då avrinningsskydd saknas i vaskskåp samt att avrinningsskyddet under diskmaskinen avleder ett eventuellt läckage in i sparksockeln finns det risk att läckaget inte upptäckts i tid.

Allrum

Matplats

Sovrum 1

Kontor

Spaavdelning, Teknikrum

Skvallerrör nära golv.

Avstånd mellan genomföring och golv understiger 6 cm. Detta är inte enligt monteringsanvisningarna i Säker Vatten.



Bastu, Masterbedroom

Sprutskydd saknas i fördelarskåp.

När sprutskydd i fördelarskåp saknas, finns det risk att eventuellt stänk vid läckage inte leds till utloppet.

Masterbedroom

Skvallerrörets utlopp.

Då skvallerrör mynnar ut på en icke fuktsäker plats finns det risk att det kan uppstå en förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktioner vid ett eventuellt läckage.

Teknikrum, Tvättstuga, Badrum, Bastu

Brunnsmanschetten är avslutad på ett felaktigt sätt.

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

Utvändigt

Dörrar, Fönster

Altandörrar och fönster saknar plåtbleck samt nära marknivå.

Då bostadens altandörrar samt fönster till spaavdelning saknar plåtbleck, är det risk att vatten tränger in och orsakar eller har orsakat fuktrelaterade skador på grund av förhöjd fuktstatus. Då även altandörr och fönster till spaavdelning ligger i marknivå kommer dessa utsättas för förhöjd fuktstatus.



Utvändigt Tak

Allmänt

Ej besiktigat
Delar av papptak täckt av snö.



RISKANALYS

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 fuktrelaterade skador i utrymmet mellan yttertak och innertak. Detta utrymme är inte okulärt besiktningsbart.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Allmänt

Inget att notera

Signatur



Sandra Larsson

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, 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

2025-11-25

Utförd av

Sandra Larsson

Fastighet

HELSINGBORG EGGEGRUND 12

Byggnad beskrivning

Byggnadsår: 2014

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

2025-11-25

Utförd av

Sandra Larsson

Fastighet

HELSINGBORG EGGEGRUND 12

Mätinstrument:

Testo 605i

Väder:

Mulet

Uteklimat

RF 89,9%

Temp 4,3 C

Ånghalt: 5,8 g/m³

Utrymme	Mätplats	Skadesignal	Fuktkontroll RF % ånghalt g/m ³	Fuktkontroll fuktkvot i trämaterial vikt %	Utvärdering Normalt (N) Över gränsvärde (ÖG)	Fortsatt Utredning rek (FU)
Inomhus mekanisk ventilation			RF44,2% 20,4°C Ånghalt: 7,82g/m ³ Tillskott ånghalt: 1,99g/m ³		N	

Slutsats utan fuktkvotmätning.

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

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

Gränsvärde tillförd ånghalt i luft g/m³

Självdagsventilerat hus (inne - ute) < 3 g/m³

Mekaniskt ventilerade hus (inne - ute) < 2 g/m³

Källare (källare - ute) < 2 g/m³

Krypgrund (krypgrund - 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

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Sandra Larsson".

Sandra Larsson

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 EGGEGRUND 12
Adress	Vargögatan 14
Postnr/ort	257 31 RYDEBÄCK
Kommun	Helsingborg

Besiktningsman	Sandra Larsson
-----------------------	----------------

Telefon	010-3333365, 0763-226848
----------------	--------------------------

E-post	sandra.larsson@enspecta.se
---------------	--

Besiktningsdag	2025-11-25 Klockan 9:23
-----------------------	-------------------------

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

Elinstallation	Inga uppgifter lämnades vid besiktningsstillfället.
-----------------------	---

Vatten och avlopp	Inga uppgifter lämnades vid besiktningsstillfället.
--------------------------	---

KONTROLL AV VATTEN OCH AVLOPP

Okulär kontroll

Utförande vatten	Kommunalt vatten
Typ av avlopp	Kommunalt avlopp
Årtal	Original
Notering	Entréplan, Duschrum, Badrum Ärgade kopplingar har noterats, dessa bör hållas under uppsikt. Fukt och luft kan vara orsaken till ärrbildningen, om det förvärras kan detta leda till läckage. 
Slutsats & rekommendationer	Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt eller som tyder på att det förekommer problem med vatten och avloppsinstallationen i fastigheten. Den tekniska livslängden på installationen är 50 år.

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 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



Sandra Larsson

Datum: 2025-11-25