

**ÖVERLÅTELSEBESIKTNING  
TRYGGA KÖP +**



**BOTKYRKA TEGSKIFTET 71**

Storskiftesvägen 68  
145 60 NORSBORG

Enspecta AB

**Besiktningdatum**

2025-11-14

**Objektnr**

2022650

## 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>	BOTKYRKA TEGSKIFTET 71
<b>Adress</b>	Storskiftesvägen 68
<b>Postnr/ort</b>	145 60 NORSBORG
<b>Kommun</b>	Botkyrka

---

**Besiktningssman** Chera Ahmed

**Telefon** 010-3333365, 070-8375422

**E-post** [chera.ahmed@enspecta.se](mailto:chera.ahmed@enspecta.se)

**Besiktningssdag** 2025-11-14 Klockan 10:23

**Närvarande** Chera Ahmed  
Säljare

**Besiktningens genomförande och omfattning** 2025-11-07 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>	Fastighetsbyrån Botkyrka
<b>Mäklare</b>	Ayda Duru
<b>Tillhandahållna handlingar</b>	---
<b>Förvärv</b>	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2008
<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>	<p>2006: Tak lades om av tidigare ägare (enligt tidigare uppgifter). 2008: Badrum på 2-plan renoverades av fackman. 2024: Kök renoverades (alla delar förutom köksskåp som är från 2008). 2024: Badrum på entréplan renoverades av fackman, säljaren skall efterfråga dokumentation.</p> <p>Säljaren känner inte till några eventuella fel eller brister i fastigheten.</p>

## 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.

Besiktning gäller huvudbyggnad.

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	Växlande molnighet
Temperatur	2 °C
Byggnadstyp	2-plans radhus.
Byggnadsår	1972
	---
Grundläggning	Oisolerad betongplatta på mark
Stomme	Betong
Fasad	Träpanel, Puts
Fönster	3-Glas Isolert, 2-Glas
Yttertak	Papp
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdreg
Vindsbjälklag	Trä
Mellanbjälklag	Betong

## NOTERING

---

### Vindsutrymme

#### Nockvind

Ej besiktigat  
Inspektionslucka saknas (låg lutande tak).

---

### 2-plan

#### Sovrum 1

---

#### Sovrum 2

---

#### Badrum

**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.

#### Sovrum 3

**Brister i tilluftsventileringen.**  
När det finns brister i tilluftsventileringen (saknas friskluftsventil) minskar ventilationsförmågan och avledningen av fuktig luft blir sämre. Luftfuktighetsmätning visar på normala värden i dagsläget. Vid behov rekommenderas installation av friskluftsventil.

#### Sovrum 4

---

#### Hall

---

---

### Entréplan

#### Hall

---

#### Förråd under trappa

---

#### Vardagsrum

---

#### Klädkammare

---

#### Badrum

##### **Golvbrunn ej besiktigad.**

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.

#### Kök

##### **Avrinningskydd under kyl/frys och i vaskskåp.**

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

##### **Ej fastmonterad diskmaskinsslang.**

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

##### **Felaktig 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.

#### Utvändigt Tak

##### Allmänt

Ej besiktigat

På grund av frost kan ej rättvis bedömning av taket utföras. Detta kan kompletteras i efterhand vid bättre väderförhållanden.

#### Utvändigt Fasad

##### Allmänt

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

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

#### Utvändigt Grundmur

##### Allmänt

##### **Vattenutkastare i grundmuren ej självdränerande.**

Då vattenutkastaren i fasaden inte är självdränerande, finns det risk för läckage i vattenledningsröret i väggen om röret inte töms på vatten under en kallare årstid. Denna bör tömmas manuellt innan varje vintertid.

## RISKANALYS

---

### 2-plan

#### Badrum

##### **Rörgenomföringar i våtzon 1.**

Då rörgenomföringar finns i våtzon 1 (golv), finns det risk att fukt kan tränga in i angränsande konstruktionen och där orsaka förhöjd fuktstatus.

---

### Entréplan

#### Allmänt

##### **Betongplatta på mark.**

En betongplatta på mark som inte är kapillärbrytande anses som en riskkonstruktion. Detta innebär att det finns en risk att man kan få fuktrelaterade skador på material som är fukt känsliga. Detta var byggstandard fram till 1985.

---

#### Badrum

##### **Skvallerrör saknas till inbyggnadstoalett.**

Då skvallerrör saknas i inbyggnadstoaletten finns risk att läckage inte upptäcks förrän det redan har orsakat förhöjd fuktstatus på angränsande konstruktioner.

---

### 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.

## FORTSATT TEKNISK UTREDNING

---

### Allmänt

Inget att notera

---

### Signatur



Chera Ahmed

# 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 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 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**

2025-11-14

**Utförd av**

Chera Ahmed

**Fastighet**

BOTKYRKA TEGSKIFTET 71

**Byggnad beskrivning**

Byggnadsår: 1972

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 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**

2025-11-14

**Utförd av**

Chera Ahmed

**Fastighet**

BOTKYRKA TEGSKIFTET 71

**Mätinstrument:**

Testo 605i

**Väder:**

Växlande molnighet

**Uteklimat**

RF 79,0%      Temp 2,0 C      Ånghalt: 4,4 g/m<sup>3</sup>

Utrymme	Mätplats	Skadesignal	Fuktkontroll RF % ånghalt g/m <sup>3</sup>	Fuktkontroll fuktkvot i trämaterial vikt %	Utvärdering Normalt (N) Över gränsvärde (ÖG)	Fortsatt Utredning rek (FU)
Inomhus självdrag			RF40%    19°C Ånghalt: 6,52g/m <sup>3</sup> Tillskott ånghalt: 2,13g/m <sup>3</sup>		N	

**Slutsats utan fuktkvotsmätning.**

Mätresultatet visar att fuktillskottet i bostaden understiger gränsvärdet 3 g/m<sup>3</sup>.

Om fuktillskottet överstiger gränsvärdet i något utrymme rekommenderas utökad ventilation

då stommen är av betong och det ej är uppreglat golv mot, finns det inga detaljer att göra fuktkvotsmätningar i.

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>

Självdraagsventilerat hus (inne - ute) < 3 g/m<sup>3</sup>

Mekaniskt ventilerade hus (inne - ute) < 2 g/m<sup>3</sup>

Källare (källare - ute) < 2 g/m<sup>3</sup>

Krypgrund (krypgrund - 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 faller ut i form av små vattendroppar.

---

**Signatur**



---

**Chera Ahmed**

## 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>	BOTKYRKA TEGSKIFTET 71
<b>Adress</b>	Storskiftesvägen 68
<b>Postnr/ort</b>	145 60 NORSBORG
<b>Kommun</b>	Botkyrka

---

<b>Besiktningsman</b>	Chera Ahmed
<b>Telefon</b>	010-3333365, 070-8375422
<b>E-post</b>	<a href="mailto:chera.ahmed@enspecta.se">chera.ahmed@enspecta.se</a>
<b>Besiktningsdag</b>	2025-11-14 Klockan 10:23

**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

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

#### Gängsäkrad (porslin), 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

#### Ej jordade vägguttag, Jordade vägguttag

---

Allmänt: Jordade eluttag med petskydd ökar säkerheten i hemmet.

---

#### Notering

#### 2-plan, Sovrum 1, sovrums 3-4.

Då blandade vägguttag i samma utrymme noterades, finns det risk att ström överförs genom inkopplingar vilket ökar risken för personskada.

---

#### Notering

#### Entréplan, Kök

Då blandade vägguttag i samma utrymme noterades, finns det risk att ström överförs genom inkopplingar vilket ökar risken för personskada.

---

#### Slutsats & rekommendationer

Då det finns ojordade eluttag i bostaden bör dessa bytas och ersättas med jordade eluttag. Det rekommenderas också att det installeras minst en jordfelsbrytare i bostaden. Detta för att öka personsäkerheten. Beaktas bör ovannämnda iakttagelser. Den tekniska livslängden på installationen är 50 år.

---

Signatur



---

Chera Ahmed

Datum: 2025-11-14