

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING Säljklar Total med fuktmätning



TÅGARPSDAL 1:3 Tommarps kyrkoväg 7-0 231 93 TRELLEBORG

Enspecta AB

Besiktningsdatum

2026-02-26

Objektnr

2023443

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	TÅGARPSDAL 1:3
Adress	Tommarps kyrkoväg 7-0
Postnr/ort	231 93 TRELLEBORG
Kommun	Trelleborg

Besiktningssman	Blendi Tahirsylaj
Telefon	010-33 33 365, 0700-61 81 65
E-post	blendi.tahirsylaj@enspecta.se
Besiktningssdag	2026-02-26 Klockan 13:23
Närvarande	Blendi Tahirsylaj Johan Marko Vuris
Besiktningens genomförande och omfattning	2026-02-10 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	Bolaget Fastighetsförmedling
Mäklare	Victor Jörgensen
Tillhandahållna handlingar	Inga handlingar mottogs vid besiktningstillfället.
Förvärv	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2019
Säljarens information	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
Upplysningar	<p>Yttertaket är original från byggnadsåret. Duschrum är original från byggnadsåret. 2017: Luft/vatten-värmepump installerades. 2019: Köket renoverades. 2020: Trädäck uppfördes. 2021: Utedelen till luft/vatten-värmepumpen byttes. 2022: Tvättstugan renoverades. Kvalitetsdokument saknades vid besiktningstillfället. 2024: Badrummet renoverades. Kvalitetsdokument finns. 2024: Vattenrör i huset drogs om. 2024: FTX-aggregatet byttes. 2024: Golvvärmestyrning byttes. 2024: Jordfelsbrytaren byttes. 2025: Vardagsrum inreddes upp tillnock.</p> <p>Inga kända 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.

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	6,8 °C
Byggnadstyp	1-plans villa
Byggnadsår	1992

Grundläggning	Isolerad betongplatta på mark
Stomme	Träreglar
Fasad	Tegel
Fönster	3-Glas Isoler
Yttertak	Tegelpannor
Uppvärmning	Luft/vatten värmepump
Ventilation	FTX ((Mek. från/tilluft m. växlare)
Vindsbjälklag	Trä

NOTERING

Vindsutrymme

Nockvind

Entréplan

Pannrum/kontor

Sovrum 2

Sovrum 3

Tvättstuga

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.

Tröskelhöjd bristfällig.

Då tröskelhöjden är för låg, finns det risk att vatten kan rinna ut i angränsande utrymme och därmed orsaka förhöjd fuktstatus.

Kök

Avrinningsskydd under kyl/frys och i vaskskåp.

Då avrinningsskydd saknas eller är bristfälligt 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 monterad med minst två fästpunkter finns det risk att den lossnar från sitt fäste.

Sovrum 1

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.

Skvallerrör saknas.

Då skvallerrör saknas finns det risk att det kan uppstå en förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktioner vid ett eventuellt läckage. Inga missfärgningar noterades.

Duschrum

Klack i duschzon.

Då golvbrunnen i våtutrymmet är oåtkomligt för övrig oönskad vattenutströmning, så ska det finnas en dräneringsöppning i klacken där vattnet ska kunna ledas ner till golvbrunnen.



Badrum & duschrum

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.

Utvändigt

Entrédörr

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 Tak

Vindskivor

Rötskador.

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



Allmänt

Mossa på takpannor.

Mossa på takpannor binder fukt och försämrar avrinningen, under vintertid kan mossan även orsaka frostsprängningar i takpannorna.

Tätning av taknock.

Då nocktätning saknas kan fritt vatten och snö ta sig in i angränsande konstruktioner och därmed orsaka en förhöjd fuktstatus.

Underhåll av plåtdetaljer eftersatt.

Då underhållet av plåtdetaljer är eftersatt finns det risk att man kan få rostangrepp på dessa.

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.

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

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.



Trädäck mot grundmur.

Eftersom trädäck har kontakt med eller ligger för nära grundmur, finns det risk att dessa suger upp fukt och utsätts för en förhöjd fuktstatus.



RISKANALYS

Entréplan

Tvättstuga

Rörgenomföringar i våtzon 1.

Då rörgenomföringar finns i våtzon 1, finns det risk att fukt kan tränga in i angränsande konstruktionen och där orsaka förhöjd fuktstatus. Detta är branschregel sedan år 2007.



Vardagsrum

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.

Duschrum

Äldre våtutrymmen.

I våtutrymme skall det finnas tillfredsställande tätskikt. 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

Äldre underlagspapp.

Då den tekniska livslängden på underlagspappen är passerad är pappen känsligare för fuktgenomträngning. Om yttertaget 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.



Utvändigt Grundmur

Allmänt

Växter/rabatter 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



Blendi Tahirsylaj

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

2026-02-26

Utförd av

Blendi Tahirsylaj

Fastighet

TÅGARPSDAL 1:3

Byggnad beskrivning

Byggnadsår: 1992

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

2026-02-26

Utförd av

Blendi Tahirsylaj

Fastighet

TÅGARPSDAL 1:3

Mätinstrument:

Testo 605i

Väder:

Mulet

Uteklimat

RF 80,5%

Temp 6,8 C

Ånghalt: 6,2 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			RF37,6% 23,4°C Ånghalt: 7,9g/m ³ Tillskott ånghalt: 1,73g/m ³		N	
Vind			RF64,9% 9,3°C Ånghalt: 5,84g/m ³ Tillskott ånghalt: -0,33g/m ³		N	

Slutsats.

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

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

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/m³

Mekaniskt ventilerade hus (inne - 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



Blendi Tahirsylaj

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	TÅGARPSDAL 1:3
Adress	Tommarps kyrkoväg 7-0
Postnr/ort	231 93 TRELLEBORG
Kommun	Trelleborg

Besiktningsman	Blendi Tahirsylaj
Telefon	010-33 33 365, 0700-61 81 65
E-post	blendi.tahirsylaj@enspecta.se
Besiktningsdag	2026-02-26 Klockan 13:23

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, Installationsår 2024

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



Blendi Tahirsylaj

Datum: 2026-02-26