

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING Säljklar Total



MALMÖ TOARP 5:17

N P Skölds Väg 2
238 41 OXIE

Enspecta AB

Besiktningsdatum

2026-10-21

Objektnr

V2026911

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	MALMÖ TOARP 5:17
Adress	N P Skölds Väg 2
Postnr/ort	238 41 OXIE
Kommun	Malmö

Besiktningssman	Blendi Tahirsylaj
Telefon	010-33 33 365, 0700-61 81 65
E-post	blendi.tahirsylaj@enspecta.se
Besiktningssdag	2026-10-21 Klockan 9:34
Närvarande	Blendi Tahirsylaj Säljaren Son till säljaren
Besiktningens genomförande och omfattning	2026-10-19 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	Fastighetsbyrån Malmö
Mäklare	Rasmus Flink
Tillhandahållna handlingar	Inga handlingar mottogs vid besiktningstillfället.
Förvärv	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 1968
Säljarens information	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
Upplysningar	Ca 1977: Taket renoverades. 1980: Köket renoverades. Ca 1980: Tvättstugan renoverades. Ca 1981: Enligt uppgift avlägsnades den tidigare Skånegrunden i delar av byggnaden, varvid även en del av sandunderlaget schaktades bort. Golvkonstruktionen byggdes därefter upp med plastfolie direkt på sandunderlaget med uppvikta kanter. Ovanpå plastfolien placerades träreglar med cellplastisolering både under och mellan reglarna. Överst lades parkettgolv. 1983: Fönstren på entréplan byttes. 1983: Fasaden tilläggsisolerades och putsades. Ca 1988: Enligt uppgift utfördes motsvarande ombyggnad av golvkonstruktionen i resterande delar av byggnaden, vid vardagsrum och veranda. Den äldre golvkonstruktionen avlägsnades och plastfolie lades direkt på sandunderlaget med uppvikta kanter. Ovanpå plastfolien placerades cellplastisolering med parkettgolv ovanpå. Verandan är uppförd med tegelstomme. Ca 1990: Badrummet på övre plan renoverades. 2006: Badrummet på entréplan renoverades. 2006: Inkommande vattenledning från gatan till huset byttes. 2006: Varmvattenberedaren byttes. 2010: Fasaden putsades om med Sto-system. 2010: Hängrännor och stuprör byttes. 2024: Luft/luftvärmepump installerades. Tidigare läckage förekom vid skorstenen innan denna försågs med plåtinklädnad. Kvarvarande missfärgningar finns invändigt men uppges inte ha förändrats över tid. Vattenutkastaren är trasig. Inga andra 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.

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	13,1 °C
Byggnadstyp	1,5-plans villa
Byggnadsår	1860

Stomme	Sten
Fasad	Puts, Träpanel
Fönster	3-Glas Isolert, 2+1-Glas
Yttertak	Plåt
Uppvärmning	Direktverkande el, Luft/luftvärmepump
Ventilation	Självdug
Vindsbjälklag	Trä
Mellanbjälklag	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 besiktningsstillfället. Vid behov rekommenderas installation av tilluftsventiler.

Vindsutrymme

Nockvind

Ventilationsrör som mynnar ut på vind.

Avloppsavluftsningrör/ventilationsrör som mynnar ut i kallt vindsutrymme medför ökad risk för kondensbildning i vindsutrymmet.



Sidovind 1-3

Missfärgningar.

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningsstillfället.

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. För att minska risken för skador vid läckage kan det kompletteras med fuktlarm/vattenlarm.

Sidovind 3

Rörisolering.

Då rören har blivit frilagda från sitt isolerande hölje finns risk för att kondens kan bildas på rören samt att ledningen fryser sönder och kan orsaka omfattande skador i utrymmet.



Nockvind & sidovind 1-3

Mikrobiell påväxt.

Den upptäckta mikrobiella påväxten på underlagstaket indikerar att vinden periodvis tillförs eller har tillförts fukt inifrån bostaden, som den kallare delen av året kondensera mot underlagstaket (sk konvektionsskada).



Impregnerat virke.

Då konstruktionen delvis består av impregnerat virke kan dessa delar få en avvikande lukt om klimatet i utrymmet blir fuktigt.



Otät vindslucka.

En otät vindslucka medför risk att varm fuktig luft tränger upp i vindsutrymmet och kondenserar mot kalla ytor. Denna rekommenderas att tätas med tätlist eller motsvarande.

Övriga sidovindar

Ej besiktigat
Ej besiktigat då tillträde saknas.

Övre Plan

Allrum

Sovrum 1

Förråd

Missfärgningar.

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningsstillfället.



Otätheter mellan innertak och vindsutrymmet.

Otäta genomföringar i innertak upp till vind kan göra att varm fuktig luft kondenserar inne på vinden.



Belamrat utrymme.

Entréplan

Vardagsrum

Matplats

Sovrum 1

Kök

Avrinningsskydd i vaskskåp saknas.

Då avrinningsskydd saknas i vaskskåp finns det risk att vatten kan läcka utan att man upptäcker det i tid.

Ej fastmonterad diskmaskinsslang.

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

Missfärgningar i vaskskåp.

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningstillfället.



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.

Brunnsmanschett ej synlig.

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.



Utvändigt

Ytterdörr

Bleck saknas på ytterdörr.

Då plåtbleck saknas på ytterdörr kan regn eller snö ta sig in under tröskeln och där utsätta angränsande konstruktioner för förhöjd fuktstatus.

Dörr till verandan

Underhåll av snickerier eftersatt.

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

Springa mellan dörr och fasad.

Då otätheter mellan dörr och fasad har noterats, finns det en risk att vatten kan tränga in i fasaden och orsaka förhöjd fuktstatus.



Utvändigt Tak

Allmänt

Bristfällig infästning i takbeläggning.

Då bristfällig infästning har noterats i takbeläggningen finns det risk att takbeläggningen glider ur sitt läge samt att inträngande fukt kan påverka angränsande konstruktion.



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.

Ytliga sprickor i fasaden.

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



Träpanel

Underhåll av snickerier eftersatt.

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



Utvändigt Grundmur

Allmänt

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.

Putssläpp på grundmur.

Då putsen släpper på grundmur har denna benägenhet att ta upp mer vatten vid nederbörd.

RISKANALYS

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.

Övre Plan

Badrum

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.



Frånluft saknas.

Då det saknas frånluft i våtutrymmet kommer varm och fuktig luft att stå kvar i utrymmet och öka fuktbelastningen i angränsande konstruktioner.

Entréplan

Tvättstuga

Tätskikt i våtutrymme.

I våtutrymme skall det finnas ett tillfredsställande tätskikt. När det saknas finns risk att vatten kan tränga in i bakomvarande konstruktion och orsaka förhöjd fuktstatus.



Frånluft saknas.

Då det saknas frånluft i våtutrymmet kommer varm och fuktig luft att stå kvar i utrymmet och öka fuktbelastningen i angränsande konstruktioner.

Tvättstuga & badrum

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.



Betongplatta

Betongplatta på mark.

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 fuktkänsliga material, vilket på sikt kan påverka byggnaden och inomhusmiljön negativt. Denna typ av konstruktion är vanlig i hus uppförda före cirka 1985.

Allmänt

Golvkonstruktion på sandunderlag.

Golvkonstruktionen är enligt uppgift utförd med plastfolie direkt på sandunderlaget, överliggande cellplastisolering samt delvis inbyggda träreglar. Konstruktionen är beroende av plastfoliens fuktavskiljande funktion. Vid bristande täthet i plastfoliens skarvar, genomföringar och anslutningar finns risk för fukt att ta sig upp i skarvarna och fuktbelasta angränsande konstruktioner. Detta kan innebära avvikande lukter och fuktelaterade skador kan uppstå.

Källarplan

Allmänt

Källare.

Klimatet i källare styrs av rådande utomhusklimat. Även fukttransport från väggar och golv påverkar klimatet i en källare samt ytor bakom vägg nära möblemang. Under sommarhalvåret råder i regel ett gynnsamt klimat för fuktelaterade skador på organiskt material.

Oisolerad vattenledning i ett icke uppvärmt utrymme.

Om man inte tömmer den oisolerade vattenledningen på vatten under vinterhalvåret, finns det en risk att ledningen fryser sönder och kan orsaka omfattande skador i utrymmet.



Utvändigt Tak

Allmänt

Äldre plåttak.

Då den tekniska livslängden på taket är passerat finns det risk att man kan få rostangrepp och att plåtanslutningarna blir bristfälliga. Således kan vatten tränga in i konstruktionen och orsaka förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktioner.

Mossa på tak.

När mossa finns på tak, binder mossan fukt, fukt som blir stillastående. Detta gör att taket åldras fortare samt ökar risken för förhöjd fuktstatus i underliggande konstruktioner.

Utvändigt Grundmur

Allmänt

Växtlighet intill grundmur/fasad.

Av erfarenhet vet man att problem kan uppstå i dagvattenledningar, grundmur, fasad samt dräneringssystem då växtlighet finns intill byggnaden.

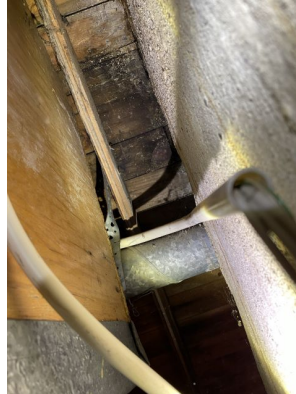
FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Vindsutrymme

Nockvind

Aktiva missfärgningar.

Då aktiva missfärgningar har observerats, finns det risk att man har skador i konstruktionen. Kontakt med fackman bör ske för att utreda orsak och omfattning av missfärgningarna.



Övre Plan

Badrum

Brister vid golvbrunnens kläring samt tätning kring rör genomföring.

Då klämringen i golvbrunnen sitter löst och tätningen kring rör genomföringar är bristfällig, rekommenderas kontakt med fackman för vidare utredning med eventuella åtgärdsförslag.



Signatur

Blendi

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 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, 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

2026-10-21

Utförd av

Blendi Tahirsylaj

Fastighet

MALMÖ TOARP 5:17

Byggnad beskrivning

Byggnadsår: 1860

1,5-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

2026-10-21

Utförd av

Blendi Tahirsylaj

Fastighet

MALMÖ TOARP 5:17

Mätinstrument:

Testo 605i

Väder:

Växlande molnighet

Uteklimat

RF 81,9%

Temp 13,1 C

Ånghalt: 9,4 g/m3

Utrymme	Mätplats	Skadesignal	Fuktkontroll RF % ånghalt g/m3	Fuktkontroll fuktkvot i trämaterial vikt %	Utvärdering Normalt (N) Över gränsvärde (ÖG)	Fortsatt Utredning rek (FU)
Inomhus självdrag			RF64,8% 20,3°C Ånghalt: 11,4g/m3 Tillskott ånghalt: 2,05g/m3		N	
Vind			RF65,1% 17,7°C Ånghalt: 9,82g/m3 Tillskott ånghalt: 0,47g/m3		N	
Källare			RF74,4% 15,1°C Ånghalt: 9,61g/m3 Tillskott ånghalt: 0,26g/m3		N	
Källare	Bjälke			17,4%	ÖG	Fu

Slutsats.

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

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

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

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

Fuktkvotsmätningarna som gjordes i källaren visade på värde över gränsvärdet (se nedan). På grund av naturlig fuktpåverkan är detta ett förväntat värde i organiskt material som har varit i fuktig miljö under en längre period.

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

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

Källare (källare - 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



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	MALMÖ TOARP 5:17
Adress	N P Skölds Väg 2
Postnr/ort	238 41 OXIE
Kommun	Malmö

Besiktningsman	Blendi Tahirsylaj
Telefon	010-33 33 365, 0700-61 81 65
E-post	blendi.tahirsylaj@enspecta.se
Besiktningsdag	2026-10-21 Klockan 9:34

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	Installationsår okänt
Notering	Entréplan, Tvättstuga Avloppsinstallationen är av gjutjärn som anses vara en äldre installation. En installation av äldre karaktär löper större risk för att brister uppstår, vilket kan leda till ökad fuktbelastning i angränsande konstruktioner. 
Notering	Entréplan, Hall utanför tvättstuga Läckage noterades från avloppsröret. Detta bör åtgärdas av fackman snarast för att förhindra fukt- och vattenskador på omkringliggande konstruktioner. 
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

Gängsäkrad (porslin), 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, Ej jordade vägguttag

Allmänt: Jordade eluttag med petskydd ökar säkerheten i hemmet.

Slutsats & rekommendationer

Då elinstallationen 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.

Signatur



Blendi Tahirsylaj

Datum: 2026-10-21