

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Länsbesiktigat



ALINGSÅS HÖGEN 1:8

Tiggarevägen 15
441 60 ALINGSÅS

Enspecta AB

Besiktningsdatum

2025-06-11

Objektnr

2020881

Denna besiktning är utförd på uppdrag av Säljaren. Observera att Du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt! För att uppfylla en del av Din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta besiktningsutlåtande krävs att Du kontaktar besiktningsföretaget för utförande av en köpargenomgång före tillträdesdagen. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning. Observera att en köpargenomgång är endast möjlig att utföra inom 6 månader efter genomförd besiktning.

För juridisk skyldighet mot annan än beställare krävs genomgång av utlåtande av besiktningsman gällande fastigheten.

Besiktningsföretag Enspecta AB	Adress Hyllie Vattenparksgata 12 215 32 Malmö	Telefon 010-3333365	Org nr 556783-1002	E-post / webb http://www.enspecta.se info@enspecta.se	Sida 1:
--	--	-------------------------------	------------------------------	---	---------

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	ALINGSÅS HÖGEN 1:8
Adress	Tiggarevägen 15
Postnr/ort	441 60 ALINGSÅS
Kommun	Alingsås

Besiktningsman	Yafet Araya
Telefon	010-33 33 365, 0703-675614
E-post	yafet.araya@enspecta.se
Besiktningsdag	2025-06-11 Klockan 13:01
Närvarande	Yafet Araya Säljare Robin Almanakis
Besiktningens genomförande och omfattning	2025-06-02 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	Länsförsäkringar
Mäklare	Robin Almanakis
Tillhandahållna handlingar	Ritningar. Bygglovshandlingar.
Förvärv	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 1987
Säljarens information	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
Överlåtelse	Ca 1991 byggnation av bastu och duschrum i källarplan. 2001 Isolering av innertak samt ny pärlspont i alla tak.(bottenvåning) 2001 Isolering underifrån av större delen av golvet i bottenvåning samt nytt trägolv (borstat och vitsåpabehandlat Dala Floda golv) 2001 Renoverat badrum, klinker och kakel, golvvärme, porslin 2005 Installerat oljefyllda elradiatorer i hela huset. 2005 Hall, klinker, bröstpanel i hall och trappa samt inredörrar. 2009 Luft/Luft värmepump installerad. 2013 Totalrenovering av kök, golv, bjälkar, isolering, väggar, tak, skåp, fläkt, vitvaror m.m. 2018 Ny kabel från hydrofon nedgrävd till pumpen (i garaget), 2018 Ny vattenpump och reningsfilter. 2019 Ny Luft/Luft värmepump. 2021/2022 Målat två gavlar och en långsida på huset. 2021 Målat garaget samt bytt klädsel på en långsida av garaget.
Upplysningar	Dränering runt källaren behöver ses över. 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.

Besiktningssuppletet har, i enlighet med överenskommelse med uppdragsgivaren, inte omfattat fristående garage, 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

17,1 °C

Byggnadsår

1909

Ombyggnadsår

1984

Grundläggning

Källare, Torpargrund

Stomme

Träreglar

Fasad

Träpanel

Fönster

2+1-Glas, 2-Glas

Yttertak

Tegelpannor

Uppvärmning

Luft/luftvärmepump, Direktverkande el, Kakelugn, Vedspis

Ventilation

Självdrag

Vindsbjälklag

Trä

Mellanbjälklag

Trä

Bottenbjälklag

Trä

NOTERING

Vindsutrymme

Nockvind

Missfärgningar.

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningstillfället.

Otät vindslucka.

En otät vindslucka medför risk att varm fuktig luft tränger upp i vindsutrymmet och kondenserar mot kalla ytor.

Övre Plan

Sovrum 1-2

Kontor

Garderob

Klädkammare

TV-rum

Toalett

Entréplan

Hall

Badrum

Träffönster i duschzon.

Då träffönster finns i anslutning till dusch/badkar, finns det risk att detta fönster utsätts för en förhöjd fuktstatus.

Golvbrunn ej besiktigad.

Då bruk, fix eller annat material täcker ytan i brunnen där brunnsmanschetten ansluter till klämringen kan vi ej se om brunnsmanschetten är applicerad där.

Kök

Gamla farstukvisten

Matplats

Vardagsrum

Källarplan

Allmänt

Putssläpp och mineralutfällningar i källare.

Putssläpp och mineralutfällningar är oftast en följd av att väggarna kapillärt suger vatten från angränsande mark.

Potatiskällare

Förråd

Duschrum

Bastu

Tvättstuga

Utvändigt Tak

Allmänt

Mossa på takpannor.

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

Rännal**Underhåll av plåtdetaljer eftersatt.**

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

Vindskiva**Rötskador.**

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

Utvändigt Fasad**Fönster****Underhåll av snickerier och fönsterkitt eftersatt.**

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

Allmänt**Torrspäckor.**

Då det noterats torrspäckor på fasadens snickerier finns det risk för högre fuktupptag i dessa delar.

Utvändigt Grundmur**Allmänt****Putssläpp på grundmur.**

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

RISKANALYS

Övre Plan

Allmänt

Parallelltak.

Parallelltak räknas som en riskkonstruktion då utrymmet inte går att besiktiga samt att risken för följdskador är stor vid problem orsakade av brister i angränsande yttertak. Ifall ett läckage syns inifrån finns det sannolikt förhöjd fuktstatus i utrymmet mellan yttertak och innertak.

Entréplan

Badrum

Äldre våtutrymmen med rörgenomföringar 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.

Källarplan

Allmänt

Uteluftsventilerad 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 fuktrelaterade skador på organiskt material.

Torpargrund

Allmänt

Torpargrund.

Torpargrund skiljer sig från dagens moderna kryppgrundskonstruktioner. Då bjälklaget har sämre värmeisolering, höjs temperaturen i grunden vilket gör att fukt trycks tillbaka ner i marken. Torpargrunden fungerar bra om den sköts på rätt sätt.

Plastfolie på marken i torpargrunden saknas/bristfällig.

När åldersbeständig diffusionstät plastfolie på marken saknas eller är bristfälligt monterad, finns det risk att markfukten ökar luftfuktigheten i torpargrunden. Detta kan medföra förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktioner.

Utvändigt Tak

Äldre underlagstak.

Underlagstaket är en äldre konstruktion och har uppnått sin tekniska livslängd. Om yttertaket inte inspekteras med jämna mellanrum finns det risk att angränsande konstruktioner utsätts för en förhöjd fuktstatus.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Allmänt

Inget att notera

Signatur



Yafet Araya

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 ha förhöjda fuktvärden och fukt- och mögelskador. Exempel på sådana konstruktioner är betongplatta på mark med uppreglat golv, kryppgrund, 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

2025-06-11

Utförd av

Yafet Araya

Fastighet

ALINGSÅS HÖGEN 1:8

Byggnad beskrivning

Byggnadsår: 1909

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

2025-06-11

Utförd av

Yafet Araya

Fastighet

ALINGSÅS HÖGEN 1:8

Mätinstrument:

Testo 605i

Väder:

Växlande molnighet

Uteklimat

RF 51,3%

Temp 17,1 C

Ånghalt: 7,5 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 självdrag			RF57,3% 19,9°C Ånghalt: 9,84g/m ³ Tillskott ånghalt: 2,37g/m ³		N	
Vind			RF56,2% 19,1°C Ånghalt: 9,21g/m ³ Tillskott ånghalt: 1,74g/m ³		N	
Källare			RF63% 16,7°C Ånghalt: 8,96g/m ³ Tillskott ånghalt: 1,49g/m ³		N	
Torpargrund			RF55,5% 19°C Ånghalt: 9,05g/m ³ Tillskott ånghalt: 1,58g/m ³		N	
Torpargrund	Trossbotten			22,1%	ÖG	Fu
Torpargrund	Trossbotten			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.

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

Om fukttillskottet överstiger gränsvärdet i något utrymme rekommenderas utökad ventilation.

Fuktkvotsmätningarna som gjordes i torpargrunden visade på värde över gränsvärdet (se nedan).

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

Torpargrund (torpargrund - 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

Yafet Araya

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	ALINGSÅS HÖGEN 1:8
Adress	Tiggarevägen 15
Postnr/ort	441 60 ALINGSÅS
Kommun	Alingsås
Fastighetsägare	Lennart Mats Libeck & Ann Theliander

Besiktningsman	Yafet Araya
Telefon	010-33 33 365, 0703-675614
E-post	yafet.araya@enspecta.se
Besiktningsdag	2025-06-11 Klockan 13:01
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	Egen brunn
Typ av avlopp	Trekammarbrunn
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	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.
Stickprovskontroll Kök	Uttaget är jordat
	Allmänt: Att jord finns på vägguttag är en förutsättning för att jordfelsbrytare skall lösa ut vid jordfel. Jordfel är som farligast i kök och våtutrymmen.
Stickprovskontroll Våtutrymme	Eluttag saknas
	Allmänt: Att jord finns på vägguttag är en förutsättning för att jordfelsbrytare skall lösa ut vid jordfel. Jordfel är som farligast i kök och våtutrymmen.
Testknapp jordfelsbrytare	Test ej utfört då jordfelsbrytare endast täcker golvvärmen
	Allmänt: Alla jordfelsbrytare har en testknapp i elcentralen. Att testa denna är en god kontroll på att ström slås av på intäckande säkringar.
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

Yafet

Yafet Araya

Datum: 2025-06-11