

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING Länsbesiktigat



ALINGSÅS FURUHÖJD 6

Prästerydsvägen 33
441 40 ALINGSÅS

Enspecta AB

Besiktningdatum

2026-05-11

Objektnr

2024568

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 FURUHÖJD 6
Adress	Prästerydsvägen 33
Postnr/ort	441 40 ALINGSÅS
Kommun	Alingsås

Besiktningssman Rachid Merhebi

Telefon 010-33 33 365, 0735-026706

E-post rachid.merhebi@enspecta.se

Besiktningssdag 2026-05-11 Klockan 13:42

Närvarande Rachid Merhebi
Säljare 1 & 2

Besiktningens genomförande och omfattning 2026-04-30 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	LF Fastighetsförmedling
Mäklare	Kristoffer Jansson
Tillhandahållna handlingar	Våtrumsintyg/ kvalitetsdokument. Slutbesked utfärdat av kommunen (eldstad)
Förvärv	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2016
Säljarens information	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
Överlåtelse	2016: Renoverades båda badrummen, gjorts av fackman. Våtrumsintyg finns 2016: Installerades braskamin 2017: Lades taket om (pannor, läkt och papp) 2017: Dränerades huset 2017: Tilläggsisolerades fasad 2019: Byggsdes altan 2022: Installerades luft/vatten 2023: Installerades solceller
Elinstallation	2016-2017: Drogs elen om och ny elcentral, gjort av fackman
Vatten och avlopp	I samband med renoveringar har samtliga rör invändigt bytts ut. Samt att nya rör ut till gatan har bytts ut.
Upplysningar	På utsidan av garage har puts släppt. Kallförråd under veranda har underhållsbehov. Fönster har underhållsbehov. Missfärgningar på vind har funnits sedan huset köptes och inte utvecklats. Missfärgningar har behandlats. Fuktvakt finns installerad i vaskskåp. För övrigt inga kända fel eller brister.

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.

Besiktningen omfattar inte installationer såsom EI, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder.

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	11 °C
Byggnadstyp	1 plan med källare
Byggnadsår	1953

Grundläggning	, Källar
Stomme	Träreglar
Fasad	Stående träpanel
Fönster	2-glas, 3-Glas Isoler
Yttertak	, Betongpannor
Uppvärmning	Luft/vatten värmepump, Kamin
Ventilation	Självdrag, till viss del mekanisk frånluft
Vindsbjälklag	Trä
Mellanbjälklag	Trä

NOTERING

Vindsutrymme

Nockvind

Missfärgningar.

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningsstillfället.

Mikrobiell påväxt på råspont.

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).

Entréplan

Hall

Vardagsrum

Kök

Toalett

Sovrum 1

Sovrum 2

Matplats

Källarplan

Arbetsrum

Kallförråd

Utrymme belamrat

Ej besiktigat

Då utrymmet var belamrat vid besiktningstillfället är utrymmet inte besiktigat.

Garage

Badrum

Våtutrymmen i källare.

I våtutrymmen i källare skall det endast appliceras tätskikt runt genomföringar, avlopp, hörn/skarvar och i duschzon. När täta ytskikt finns i hela utrymmet kan fukt kapslas in i konstruktionerna och orsaka en förhöjd fuktstatus.

Tvättstuga

Sovrum 3

Utvändigt Tak

Allmänt

Utvändigt Fasad

Fönster

Underhåll av snickerier eftersatt.

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



Utvändigt Grundmur

Allmänt

RISKANALYS

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 väggnära möblemang. Under sommarhalvåret råder i regel ett gynnsamt klimat för fuktrelaterade skador på organiskt material.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Allmänt

Inget att notera

Signatur



Rachid Merhebi

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 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 ha 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

2026-05-11

Utförd av

Rachid Merhebi

Fastighet

ALINGSÅS FURUHÖJD 6

Byggnad beskrivning

Byggnadsår: 1953

1 plan med källare

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

2026-05-11

Utförd av

Rachid Merhebi

Fastighet

ALINGSÅS FURUHÖJD 6

Mätinstrument:

Testo 605i

Väder:

Mulet

Uteklimat

RF 42,0%

Temp 11,0 C

Ånghalt: 4,2 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 självdrag			RF35% 21°C Ånghalt: 6,41g/m ³ Tillskott ånghalt: 2,2g/m ³		ÖG	Fu
Vind			RF37,4% 18,6°C Ånghalt: 5,95g/m ³ Tillskott ånghalt: 1,74g/m ³		N	
Källare			RF35% 19°C Ånghalt: 5,71g/m ³ Tillskott ånghalt: 1,5g/m ³		N	

Slutsats utan fuktkvotsmätning.

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.

Ingen fuktkvotsmätning utförd då det inte fanns organiskt material i källaren.

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

Gränsvärde tillförd ånghalt i luft g/m³

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

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

Källare (källare - ute) < 2 g/m³

Krypgrund/Torpargrund (krypgrund/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



Rachid Merhebi

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 FURUHÖJD 6
Adress	Prästerydsvägen 33
Postnr/ort	441 40 ALINGSÅS
Kommun	Alingsås

Besiktningsman	Rachid Merhebi
Telefon	010-33 33 365, 0735-026706
E-post	rachid.merhebi@enspecta.se
Besiktningsdag	2026-05-11 Klockan 13:42

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 2016-2017

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.

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

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.

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



Rachid Merhebi

Datum: 2026-05-11