ÖVERLÅTELSEBESIKTNING
Länsbesiktigad



ALINGSÅS ÖDENÄS 2:84

Ödenäsvägen 150
441 95 ALINGSÅS

Enspecta AB

Besiktningsdatum
2026-11-02

Objektnr
2027047

©

Version

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 ÖDENÄS 2:84
Adress	Ödenäsvägen 150
Postnr/ort	441 95 ALINGSÅS
Kommun	Alingsås

Besiktningsman	Andreas Klövenäs
Telefon	010-33 33 365, +46763012840
E-post	andreas.klovenas@enspecta.se
Besiktningsdag	2026-11-02 Klockan 13:06
Närvarande	Andreas Klövenäs Fastighetsägare samt närstående
Besiktningens genomförande och omfattning	2026-10-30 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	LF Fastighetsförmedling
Mäklare	Kristoffer Jansson
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.

2019 Dränering 2021 Ny fasad 2022 Nytt tak 2022 Byte av fönster 2023 Tilläggsisolering 2023 Nytt värmesystem 2023 Ny varmvattenberedare 2023 Installation av elstammar 2023 Installation av rörstammar 2024 Byggnation av kök 2024 Byggnation av badrum och våtrum

Inga kända fel eller brister

2 OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen	---
	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	Mulet
Temperatur	8 °C
Byggnadstyp	2-plansvilla
Byggnadsår	2024

Grundläggning	Oisolerad betongplatta på mark
Stomme	Betong, tegel och trä
Fasad	Liggande träpanel samt puts
Fönster	3-glas
Yttertak	Takpanneplåt
Uppvärmning	Direktverkande el, Luft/luftvärmepumpar
Ventilation	FTX i bostadsdelen och mekanisk frånluft i garage
Vindsbjälklag	Trä
Mellanbjälklag	Betong
Övrigt / besiktningsmannens utlåtande	Huset är ursprungligen äldre men har genomgått en omfattande totalrenovering under senare år och håller överlag en god standard. De anmärkningar som noterats vid besiktningen är av mindre omfattning och avser främst justeringar och enklare förbättringsåtgärder. Sammantaget bedöms byggnaden vara i gott skick.

NOTERING

Vindsutrymme

Nockvind

Missfärgningar.
Missfärgningar har observerats lokalt invid genomföring. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningstillfället.

Uppstod enligt uppgift vid ogynnsamma väderförhållanden vid takomläggning.



Övre Plan

Entréhall

Badrum

Sovrum 1

Kök/Matplats

Vaskskåp
Plastskydd/läckageskydd finns monterat i diskbänksskåpet. Vattenledningar och avloppsrör är dock dragna utanför skyddets uppsamlingsyta, vilket innebär att eventuellt läckage från dessa installationer inte säkert leds till läckageskyddet.

Installationsrum

Vardagsrum

Kontor

Klädkammare

Entréplan

Garage

Pannrum

Förråd under trappa

Utvändigt Tak

Allmänt

Utvändigt Fasad

Allmänt

Utvändigt Grundmur

Allmänt

Infästning av platonmatta.
Då infästningen av platonmattan lokalt är bristfälligt infäst riskerar nederbörd att ta sig mellan grundmuren och platonmattan och orsaka förhöjd fuktstatus.

Kommer att åtgärdats av fastighetsägare.



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.



RISKANALYS

Allmänt

Inget att notera

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Allmänt

Inget att notera

Signatur

Andreas Klövenäs

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) a**v 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 kallibreringscertifikat 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
2026-11-02

Utförd av
Andreas Klövenäs

Fastighet
ALINGSÅS ÖDENÄS 2:84

Byggnad beskrivning
Byggnadsår: 2024
2-plansvilla

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
2026-11-02

Utförd av
Andreas Klövenäs

Fastighet
ALINGSÅS ÖDENÄS 2:84

Mätinstrument:
Testo 605i

Väder:
Mulet

Uteklimat
RF 89,0% Temp 8,0 C Ånghalt: 7,4 g/m3

Utrymme	Mätplats	Skadesignal	Fuktkontroll RF % °C ånghalt g/m3	Fuktkontroll fuktkvot i trämaterial vikt %	Utvärdering Normalt (N) Över gränsvärde (ÖG)	Fortsatt Utredning rek (FU)
Inomhus mekanisk ventilation			RF47,6% 22°C Ånghalt: 9,24g/m3 Tillskott ånghalt: 1,87g/m3		N	
Vind			RF64,5% 8,9°C Ånghalt: 5,66g/m3 Tillskott ånghalt: -1,71g/m3		N	

Slutsats.

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

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

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

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
Självdragsventilerat 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

Andreas Klövenäs

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 ÖDENÄS 2:84
Adress	Ödenäsvägen 150
Postnr/ort	441 95 ALINGSÅS
Kommun	Alingsås

Besiktningsman	Andreas Klövenäs
Telefon	010-33 33 365, +46763012840 ,
E-post	andreas.klovenas@enspecta.se
Besiktningsdag	2026-11-02 Klockan 13:06

Säljarens information

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.

2019 Dränering 2021 Ny fasad 2022 Nytt tak 2022 Byte av fönster 2023 Tilläggsisolering 2023 Nytt värmesystem 2023 Ny varmvattenberedare 2023 Installation av elstammar 2023 Installation av rörstammar 2024 Byggnation av kök 2024 Byggnation av badrum och våtrum

Inga kända fel eller brister

KONTROLL AV VATTEN OCH AVLOPP

Okulär kontroll

Utförande vatten	**Egen brunn**
Typ av avlopp	**Enskilt avlopp (Fann indrän)**
Årtal	**Installationsår 2023**
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, spabad 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

Andreas Klövenäs

Datum: 2026-11-02