ÖVERLÅTELSEBESIKTNING
Länsbesiktigad

ALINGSÅS BÖRTA 2:13

Långaredsvägen 206
441 91 ALINGSÅS

Enspecta AB

Besiktningsdatum
2026-10-20

Objektnr
2026847

©

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 BÖRTA 2:13
Adress	Långaredsvägen 206
Postnr/ort	441 91 ALINGSÅS
Kommun	Alingsås

Besiktningsman	Anel Bihorac
Telefon	010-33 33 365, 0700-919349
E-post	anel.bihorac@enspecta.se
Besiktningsdag	2026-10-20 Klockan 9:16
Närvarande	Anel Bihorac Säljare Mäklare
Besiktningens genomförande och omfattning	2026-10-13 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.
Besiktningensteknikerns reflektion	En klassisk 1,5-plans villa med krypgrund byggd 1990. Huset har en del underhållsbehov i form av delvis målning utvändigt samt äldre våtutrymmen som är original från nybyggnadsåret. Generellt finns inget alarmerande med huset där punkterna som noterats går i linje med nybyggnadsåret samt renoveringshistorik.

BESIKTNING

1 TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJARE

Mäklarföretag	LF Fastighetsförmedling
Mäklare	Robin Almanakis
Tillhandahållna handlingar	---
Förvärv	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2023
Säljarens information	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
Upplysningar	Taket är original från nybyggnadsåret. Samtliga våtutrymmen original från nybyggnadsåret. Utfört utav föregående ägare: 2014: Inrett nockvind till boarea. 2017: Öppnat upp en vägg invardagsrummet. 2022: Renoverat kök. 2024: Ny frånluftsvärmepump. 2026: Tvättat tak samt utbyte av trasiga pannor. Behandling av tak ska göras. Förråd på övre plan kan göras om till toalett. Två spruckna pannor ska bytas ut. Säljare känner inte till eventuella kända fel eller rariteter med 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. Besiktningsuppdraget 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	Sol
Temperatur	5,2 °C
Byggnadstyp	1½-plansvilla med krypgrund
Byggnadsår	1990

Grundläggning	Krypgrund
Stomme	Träreglar
Fasad	Stående träpanel
Fönster	3-glas isoler
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump
Ventilation	F (Mek. frånluft) med återvinning
Vindsbjälklag	Trä
Mellanbjälklag	Trä

NOTERING

Övre Plan

Sovrum 1

Allrum

Förråd

Sovrum 2

Klädkammare

Entréplan

Hall

Matplats

Vardagsrum

Sovrum 1

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.

Förråd

Krypgrund

Allmänt

Missfärgningar under kök.
Missfärgningar under kök har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningstillfället.

Ytlig mikrobiell påväxt.
Då det vid besiktingen upptäcktes ytlig mikrobiell påväxt i utrymmet indikerar detta på att fuktig luft inte ventilerats ut korrekt under en längre tid. Luftfuktighetsmätning visar på värde under gränsvärde.

Vindsutrymme

Nockvind

Tillträdeslucka saknas.
Ej besiktigat
Då tillträdeslucka saknas blir därmed detta utrymme ej besiktigat.

Utvändigt Fasad

Allmänt

Underhåll av snickerier delvis eftersatt på fasad och fönster, med enstaka rötskador på nedre del av fasad.
Då underhållet av snickerier delvis är eftersatt på fasad och fönster med enstaka rötskador på nedre del av fasad, finns risk för högre fuktupptag i dessa delar.

Utvändigt Tak

Allmänt

Mossa på takpannor på baksida (mindre omfattning).
Mossa på takpannor binder fukt och försämrar avrinningen, under vintertid kan mossan även orsaka frostsprängningar i takpannorna.

Fotplåt saknas.
Då fotplåt saknas finns det risk att takfoten utsätts för förhöjd fuktstatus.

Tätning av taknock saknas.
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.

Entrétak vid groventré

Avsaknad av hängrännor/stuprör.
Då hängrännor samt stuprör saknas, finns det risk att närliggande konstruktioner utsätts för en förhöjd fuktstatus. Vid kraftig nederbörd kan detta även medföra fuktrelaterade skador i angränsande konstruktioner.

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

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. Detta är ett vanligt förekommande byggnadssätt i Sverige som vi bygger med än idag. Vid besiktningstillfället noterades inga missfärgningar vid parallelltak invändigt.

Entréplan

Duschrum, Tvättstuga

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.

Plastmatta lös vid brunn.
Ett ”bom”-ljud framkommer när det knackades på plastmattan, detta indikerar att tätskiktet släppt från underlaget. När luftbubblor finns kan det rörliga tätskiktet lösgöra klämringen. Detta kan leda till att angränsande konstruktioner utsätts för förhöjd fuktstatus. Vid kontroll noterades att klämring ej är bristfällig samt inga förhöjda fuktvärden indikerades vid golvbrunn.

Krypgrund

Allmänt

Uteluftsventilerad krypgrund.
Allmänt gällande krypgrund: Klimatet i en uteluftsventilerad krypgrund beror på rådande utomhusklimat. Material i utrymmet fuktas upp under sommarhalvåret och torkar ut under vintern. Under uppfuktningsperioden råder i regel gynnsamt klimat för förhöjd fuktstatus.

Utvändigt Grundmur

Allmänt

Gräsmatta mot grundmur.
Av erfarenhet vet man att problem kan uppstå i fasad/grundmur samt dräneringssystem då jord finns intill byggnaden. Jord binder fukt så en förhöjd fuktbelastning drabbar angränsande konstruktion.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Allmänt

Inget att notera

Signatur

Anel Bihorac

AREAMÄTNING

Ort
ALINGSÅS

Datum
2026-10-20

Vår referens
Anel Bihorac
Enspecta AB

Objekt
ALINGSÅS BÖRTA 2:13
2026847
Långaredsvägen 206

Uppdrag
Areamätning

Mättillfälle	Mätningen utfördes 2026-10-20
Instrument	Som hjälpmedel vid mätningen användes avståndsmätare Bosch Universal Distance 40C Internnummer 11. Instrumentet är egenkalibrerat 2025-04-07.
Metod & mätregler	Mätning har utförts enligt Svensk Standard SS 21054:2020. I sammanfattning anger standarden att objektets area begränsas av ytterväggarnas insidor utan avdrag för rör, syllar, pelare och snedtak. Arean beräknas med 2 decimaler men anges avrundad till hela m². Vid avrundning tillämpas SS 014141 regel A, vilket bland annat innebär att avrundningen kan bero av om den sista siffran i heltalet är jämn eller ojämn. Noggrannheten i mätningen anges med ett intervall om ± 2%.
Mätresultat	Bo-area: 164 m2

Signatur

Anel Bihorac

Datum: 2026-10-20

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
2026-10-20

Utförd av
Anel Bihorac

Fastighet
ALINGSÅS BÖRTA 2:13

Byggnad beskrivning
Byggnadsår: 1990
1½-plansvilla med krypgrund

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
2026-10-20

Utförd av
Anel Bihorac

Fastighet
ALINGSÅS BÖRTA 2:13

Mätinstrument:
Testo 605i

Väder:
Sol

Uteklimat
RF 90,0% Temp 5,2 C Ånghalt: 6,2 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	Vardagsrum		RF38,7% 21,5°C Ånghalt: 7,29g/m3 Tillskott ånghalt: 1,09g/m3		N	
Krypgrund			RF68,6% 8,6°C Ånghalt: 5,9g/m3 Tillskott ånghalt: -0,3g/m3		N	
Syll 1	Krypgrund			12,7%	N	
Syll 2	Krypgrund			12,1%	N	

Slutsats.

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

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

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

Fuktkvotsmätningarna som gjordes i syllarna i krypgrund visade på värde under 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
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

Anel Bihorac

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 BÖRTA 2:13
Adress	Långaredsvägen 206
Postnr/ort	441 91 ALINGSÅS
Kommun	Alingsås

Besiktningsman	Anel Bihorac
Telefon	010-33 33 365, 0700-919349 ,
E-post	anel.bihorac@enspecta.se
Besiktningsdag	2026-10-20 Klockan 9:16

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	**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.
Stickprovskontroll Kök	**Uttaget är jordat** Allmänt: Ett jordat eluttag gör att jordfelsbrytaren löser ut innan strömmen når ut i kroppen. Jordfel är som farligast i kök och våtutrymmen.
Stickprovskontroll Våtutrymme	**Uttaget är jordat** Allmänt: Ett jordat eluttag gör att jordfelsbrytaren löser ut innan strömmen når ut i kroppen. 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

Anel Bihorac

Datum: 2026-10-20