

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING TRYGGA KÖP +



EKERÖ ASKNÄS 1:173

Hammarvägen 7
178 52 EKERÖ

Enspecta AB

Besiktningsdatum

2025-08-15

Objektnr

2021498

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	EKERÖ ASKNÄS 1:173
Adress	Hammarvägen 7
Postnr/ort	178 52 EKERÖ
Kommun	Ekerö

Besiktningsman	Alekss Gorenko
Telefon	010-33 33 365, 0763-109463
E-post	alekss.gorenko@enspecta.se
Besiktningsdag	2025-08-15 Klockan 9:39
Närvarande	Alekss Gorenko Säljarna Andreas Pettersson
Besiktningens genomförande och omfattning	2025-08-04 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	Notar Mäklare Bromma &
Mäklare	Andreas Pettersson
Tillhandahållna handlingar	Radon, Mätprotokoll. (120bq/m ³ , 2005) Våtrumsintyg/ kvalitetsdokument. (Badrum entréplan) Slutbesked utfärdat av kommunen. (Huvudbyggnad & tillbyggnad) Ritningar. Inga fler handlingar mottogs vid besiktningstillfället.
Förvärv	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2000
Säljarens information	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
Överlåtelse	2002: Entrétrapp med tillhörande skärmtak byggdes. 2003: Förråd med intilliggande bod byggdes. 2005: Lägenhet under garage inreddes. 2015: Hela fasaden målades. 2016: Bergvärme installerades. 2016: Altan och balkong baksida byggdes. 2016: Groventré renoverades. 2016: Allrum och underliggande utrymmen tillbyggdes. 2023: Köket, hallen och badrum entréplan renoverades. 2023: Läckageskydd till vattenmätare installerades. 2025: Renovering av skärmtak till entré. 2025: Entrétrapp kommer att målas kort efter besiktningstillfället. 2025: Luft/luftvärmepump byttes.
Upplysningar	Det finns en missfärgning på tapeten i ett sovrum under vardagsrummet. Den orsakades pga en håltagning i en golvvärmslinga som idag är åtgärdad. Säljaren känner inte till några fler potentiella 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	Mulet
Temperatur	22,3 °C
Byggnadstyp	2-plans villa i sutteräng
Byggnadsår	2000

Grundläggning	Sutteräng
Stomme	Träreglar, Lecablock
Fasad	Träpanel
Fönster	3-Glas Isolert
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmning	Bergvärme
Ventilation	F (Mek. frånluft) med återvinning
Vindsbjälklag	Trä
Mellanbjälklag	Trä

NOTERING

Vindsutrymme

Nockvind

Entréplan

Kontor

Hall

Duschrum

Allrum

Skvallerrör saknas till fördelarskåp.

Då skvallerrör saknas till fördelarskåpet finns det risk att läckage inte upptäcks förrän det redan har orsakat förhöjd fuktstatus på angränsande konstruktioner.

Kök

Groventré

Garage

Balkong 1-2

Sutteräng

Lägenhet

Avrinningsskydd under kyl/frys och i vaskskåp.

Då avrinningsskydd saknas under kyl/frys och i vaskskåp finns det risk att vatten kan läcka utan att man upptäcker det.

Lägenhet (duschrum)**Klack i duschzon.**

Då golvbrunnen i våtutrymmet är oåtkomligt för övrig oönskad vattenutströmning, så ska det finnas en dräneringsöppning i klacken där vattnet ska kunna ledas ner till golvbrunnen.

Golvbrunnen ligger för nära vägg, mindre än 200mm.

Avståndet mellan golvbrunn och vägg ska med dagens regler vara minst 200 mm.

Lägenhet (duschrum), badrum**Äldre våtutrymmen.**

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.

Bastu

Klädkammare

Ej besiktigat

Klädkammare delvis besiktigat då det var belamrat under besiktningstillfället.

Hall

Vinkällare

Lägenhet (duschrum), badrum, tvättstuga**Brunnsmanschett ej synlig.**

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

Tvättstuga**Rörgenomföringar nära vägg.**

Avstånd mellan vägg eller golv understiger 6 cm. Detta är inte enligt monteringsanvisningarna i Säker Vatten.

TV-rum

Förråd under trappa**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.

Gym

Sovrum 2-4

Utvändigt Tak**Allmänt****Mossa på takpannor.**

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

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.

Utvändigt Grundmur**Bredvid lägenhet****Putssläpp på grundmur.**

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

Allmänt

Ej besiktigat

Utvändig grundmur delvis besiktigad då den täcks av trall.

Avrinning från värmepump intill grundmur.

Kondensvatten från värmepump som inte leds bort ökar risken för förhöjd fuktstatus i grundkonstruktionen.

RISKANALYS

Entréplan

Sovrum 1

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.

Vardagsrum, allrum

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.

Sutteräng

Lägenhet (duschrum)

Paxfläkt.

Då fläkten i våtutrymmet styrs av en på/av knapp finns det risk att utrymmet inte ventileras alls då knappen står i av-läge. Detta medför att varm och fuktig luft stannar kvar i utrymmet. Detta påverkar angränsande konstruktioner med förhöjd fuktstatus.

Skvallerrör saknas till inbyggnadstolett.

Då skvallerrör saknas i inbyggnadstoletten finns risk att läckage inte upptäcks förrän det redan har orsakat förhöjd fuktstatus på angränsande konstruktioner.

Allmänt

Sutterängplan.

Klimatet i sutterängplan styrs av rådande utomhusklimat. Även fukttransport från väggar (de som ligger under mark) och golv påverkar klimatet i sutterängplan.

Reglade väggar i en sutteräng.

Utifrån erfarenhet är det känt att uppreglad konstruktion mot golv och vägg i sutterängplan är riskkonstruktioner. På grund av naturlig fuktpåverkan finns risk att detta orsakar förhöjd fuktstatus i konstruktionen.

Utvändigt Grundmur

Allmänt

Växter/rabatter 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

Allmänt

Inget att notera

Signatur



Alekss Gorenko

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 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 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, 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

2025-08-15

Utförd av

Aleks Gorenko

Fastighet

EKERÖ ASKNÄS 1:173

Byggnad beskrivning

Byggnadsår: 2000

2-plans villa i sutteräng

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

2025-08-15

Utförd av

Alekss Gorenko

Fastighet

EKERÖ ASKNÄS 1:173

Mätinstrument:

Testo 605i

Väder:

Mulet

Uteklimat

RF 74,2%

Temp 22,3 C

Ånghalt: 14,7 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 mekanisk ventilation			RF57,5% 25°C Ånghalt: 13,23g/m3 Tillskott ånghalt: -1,42g/m3		N	
Vind			RF62,9% 22,8°C Ånghalt: 12,77g/m3 Tillskott ånghalt: -1,88g/m3		N	
Källare			RF58,2% 24,9°C Ånghalt: 13,32g/m3 Tillskott ånghalt: -1,33g/m3		N	
Uppreglad vägg	Lägenhet			19,8%	ÖG	Fu
Uppreglad vägg	Klädkammare			15,8%	N	

Slutsats.

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

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

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

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

Om fukttillskottet överstiger gränsvärdet i något utrymme rekommenderas utökad ventilation.

Fuktkvotsmätningen som gjordes i klädkammarens uppreglade vägg visade på 15,8%, värde under gränsvärdet (se nedan).

Fuktkvotsmätningen som gjordes i lägenhetens uppreglade vägg visade på 19,8%, 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

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

Källare (källare - ute) < 2 g/m³

Kryppgrund (kryppgrund - 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 faller ut i form av små vattendroppar.

Signatur

Alekss Gorenko

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	EKERÖ ASKNÄS 1:173
Adress	Hammarvägen 7
Postnr/ort	178 52 EKERÖ
Kommun	Ekerö
Fastighetsägare	

Besiktningsman	Alekss Gorenko
Telefon	010-33 33 365, 0763-109463
E-post	alekss.gorenko@enspecta.se
Besiktningsdag	2025-08-15 Klockan 9:39

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	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 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



Alekss Gorenko

Datum: 2025-08-15