

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING Överlåtelsebesiktning säljare villa



TRELLEBORG BÄCKASKOLAN 46

Läraregatan 23
231 62 TRELLEBORG

Enspecta AB

Besiktningdatum

2026-06-04

Objektnr

V2025028

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 | TRELLEBORG BÄCKASKOLAN |
| Adress | Läraregatan 23 |
| Postnr/ort | 231 62 TRELLEBORG |
| Kommun | Trelleborg |

| | |
|-----------------------|--|
| Besiktningsman | Roger Johnsson |
| Telefon | 010-33 33 365, 0763-081847 |
| E-post | roger@enspecta.se |
| Besiktningsdag | 2026-06-04 Klockan 17:47 |
| Närvarande | Roger Johnsson |

Besiktningens genomförande och omfattning

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.

Besiktningsteknikerns reflektion

Ett 1,5 plan hus från 1980 i originalskick.
Det finns en underhållsskuld på våtutrymmena samt tätning av anslutning fönsterkarm och tegel.

BESIKTNING

1 TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJARE

| | |
|-----------------------------------|---|
| Mäklarföretag | Bjurfors Malmö City |
| Mäklare | Anders Nilsson |
| Tillhandahållna handlingar | Inga handlingar mottogs vid besiktningstillfället. |
| Förvärv | Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan - |
| Säljarens information | Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. |
| Överlåtelse | Igen information mottogs då ingen utomstående närvarande vid besiktningen |

2 OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen

Byggnaden var vid besiktningstillfället omöblerad. 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 byggnadssätt.

| | |
|----------------|--------------------------------|
| Väderlek | Mulet |
| Temperatur | 19 °C |
| Byggnadstyp | 1,5-plans villa |
| Byggnadsår | 1980 |
| | --- |
| Grundläggning | Oisolerad betongplatta på mark |
| Stomme | Träreglar |
| Fasad | Fasadsten, Träpanel |
| Fönster | 3-Glas Isoler |
| Yttertak | Betongpannor |
| Uppvärmning | Direktverkande el |
| Ventilation | F (Mek. frånluft) |
| Vindsbjälklag | Trä |
| Mellanbjälklag | Trä |

NOTERING

Vindsutrymme

Nockvind

Besiktigat lokalt från vindslucka.

Då det saknas krypbar landgång att ta sig fram på i utrymmet är utrymmet endast besiktigat lokalt vid luckan, övriga delar är ej besiktigade.

Sidovindar

Ej besiktigat

Bakom de skruvade luckorna fanns ingen öppning att se in genom.

2-plan

Sovrum 1-3

Allrum

Entréplan

Vardagsrum

Sovrum 1

Badrum

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.

Kök

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.

Klädkammare

Tvättstuga

Golvbrunnen ligger för nära vägg, mindre än 200mm.

Avståndet mellan golvbrunn och vägg ska med dagens regler vara minst 200 mm. Detta är något man bör ta hänsyn till nästkommande renovering.



Utvändigt Fasad

Allmänt

Bleck saknas på ytterdörr.

Då plåtbleck saknas på ytterdörr kan regn eller snö ta sig in under tröskeln och där utsätta angränsande konstruktioner för förhöjd fuktstatus.

RISKANALYS

2-plan

Allmänt

Parallelltak.

Parallelltak räknas som en riskkonstruktion då utrymmet inte går att besiktiga samt att risken för följskador 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 besiktningsstillfället noterades inga missfärgningar vid parallelltak invändigt.

Badrum

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.

Entréplan

Allmänt

Betongplatta på mark med syllkonstruktion.

En betongplatta på mark utan underliggande isolering enligt dagens branschstandard betraktas som en riskkonstruktion. Eftersom betongplattan saknar både underliggande isolering och fuktspärr riskerar den att hamna i fuktjämvikt med marken. Detta innebär en ökad risk för fuktskador i syllkonstruktionen vilket på sikt kan påverka byggnaden och inomhusmiljön negativt. Denna typ av konstruktion är vanlig i hus uppförda före cirka 1985.

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.

Badrum

Äldre våtutrymmen.

I våtutrymme skall det finnas tillfredsställande tätskikt. 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.

Utvändigt Tak

Allmänt

Äldre underlagstak.

Underlagstaket är en äldre konstruktion och har uppnått sin tekniska livslängd. Om yttertakets inspekterings mellanrum finns det risk att angränsande konstruktioner utsätts för en förhöjd fuktstatus.

Utvändigt Fasad

Allmänt

Otättheter i anslutning av plåtbleck (trähus).

Då otättheter i anslutning mellan fönstrets plåtbleck och fasad noterats, finns risk att vatten tränger in och orsakar förhöjd fuktstatus.



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



Roger Johnsson