

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING Säljklar



TRELLEBORG DOLKEN 14

Västra Vallgatan 34
231 64 TRELLEBORG

Enspecta AB

Besiktningdatum

2026-05-28

Objektnr

2024900

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 DOLKEN 14
Adress	Västra Vallgatan 34
Postnr/ort	231 64 TRELLEBORG
Kommun	Trelleborg

Besiktningssman Hampus Melander

Telefon 010-33 33 365, +46763048933

E-post Hampus.melander@enspecta.se

Besiktningssdag 2026-05-28 Klockan 9:13

Närvarande Hampus Melander
Säljare

Besiktningens genomförande och omfattning 2026-05-21 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	BoDirekt
Mäklare	Ola G Lindskog
Tillhandahållna handlingar	Inga handlingar mottogs vid besiktningstillfället.
Förvärv	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2025
Säljarens information	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
Överlåtelse	2025 Totalrenoverat hela fastigheten med nya våtrum, kök mm. (Våtrumsintyg finns) Taket tvättat och papp utbytt lokalt på låglutande tegeltak. Ny elcentral och nytt vatten och avlopp.
Upplysningar	Inga fel och brister i fastigheten enligt säljaren.

2 OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen

Besiktningen omfattar inte installationer såsom EI, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Besiktningssuppdraget 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	17 °C
Byggnadstyp	1½-plans kedjehus
Byggnadsår	1937

Grundläggning	Källare, Uppreglat golv
Stomme	Tegel
Fasad	Puts, Träpanel
Fönster	3-glas
Yttertak	Tegel
Uppvärmning	Luft/vatten värmepump
Ventilation	Självdreg
Vindsbjälklag	Trä
Mellanbjälklag	Trä
Bottenbjälklag	Trä, Betong

NOTERING

2-plan

Masterbedroom

Badrum

Sovrum 1 och 2

Entréplan

Duschrum

Fönster i duschzon.

Då fönster finns i anslutning till dusch/badkar, finns det risk för förhöjd fuktstatus på fönsters anslutningspunkter. Inga förhöjda fuktvärden indikerades mot fönsterkarm.

Brunnsmanschetten är avslutad på ett felaktigt sätt.

Då brunnsmanschetten är avslutad på ett felaktigt sätt (sticker ut under klämring) och inte enligt monteringsanvisningen, finns det risk att klämringen inte fäster i sitt koniska säte.



Vardagsrum

Kök

Avrinningskydd under kyl/frys och i vaskskåp.

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

Ej fastmonterad diskmaskins slang.

Då diskmaskinsslangen inte sitter monterad med minst två fästpunkter finns det risk att den lossnar från sitt fäste.

Sovrum 1

Uterum

Källarplan

Hall

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. Det noterades inga läckage vid rörkopplingarna. För att minska risken för skador vid läckage kan det kompletteras med fuktlarm/vattenlarm.



Badrum

Brunnsmanschetten är avslutad på ett felaktigt sätt.

Då brunnsmanschetten är avslutad på ett felaktigt sätt (sticker ut under klämring) och inte enligt monteringsanvisningen, finns det risk att klämringen inte fäster i sitt koniska säte.

Förråd under trappa

Belamrat
Ej besiktigat

Förråd

Tvättstuga

Uppreglat golv

Uterum

Impregnerat virke.

Då konstruktionen helt eller delvis består av impregnerat virke kan dessa delar få en avvikande lukt om klimatet i utrymmet blir fuktigt.

Utvändigt

Bakdörr

Bakfall på plåtbleck

Då plåtbleckets fall lutar inåt finns risk att vatten rinner mot tröskeln med fuktskador som följd.

Utvändigt Tak

Plåtdetaljer

Trasig hängränna på kupa.

Då en trasig hängränna noterats, finns det risk att närliggande konstruktioner utsätts för en förhöjd fuktstatus.



Allmänt

Takpannor som glidit ur sitt läge.

Då takpannor har glidit ur sitt läge finns risk att angränsande konstruktioner utsätts för förhöjd fuktstatus.



Taket endast besiktigt från stege på baksidan.

Ej besiktigt

Taknock

Nockpanna saknas

Då nockpanna saknas finns risk att angränsande konstruktioner utsätts för förhöjd fuktstatus.



Utvändigt Fasad

Allmänt

Putssläpp på fasad.

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



Underhåll av träpanel eftersatt.

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

Rötskador på fasad.

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



Utvändigt Grundmur

Allmänt

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.

Trädäck täcker delar av grundmur

Ej besiktigat

RISKANALYS

Vindsutrymme, 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.

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.

Utvändigt Tak

Plåtdetaljer

Plåtanslutningar på tak.

Då plåtanslutning på byggnadens tak har kommit ur sitt läge, finns det risk för att vatten kan tränga in till angränsande konstruktioner och där orsaka fuktrelaterade skador.

Allmänt

Äldre underlagspapp.

Då den tekniska livslängden på underlagspappen är passerad är pappen känsligare för fuktgenomträngning. Om yttertaget inte inspekteras med jämna mellanrum finns det risk att angränsande konstruktioner utsätts för en förhöjd fuktstatus.

Uterum

Låglutande tak.

Avrinningen på ett låglutande tak kan ske i motsatt riktning. Detta kan leda till att regn/snö kan ledas in i angränsande konstruktionen vid otätheter i takbeläggningens anslutningar. Taket räknas som en riskkonstruktion då utrymmet inte går att besiktiga samt att risken för följskador är stor vid problem orsakade av brister i yttertak.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Allmänt

Inget att notera

Signatur



Hampus Melander