

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING Säljklar



JÖNKÖPING ROM 11

Dunkevägen 17
554 47 JÖNKÖPING

Enspecta AB

Besiktningsdatum

2026-08-13

Objektnr

2025864

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	JÖNKÖPING ROM 11
Adress	Dunkevägen 17
Postnr/ort	554 47 JÖNKÖPING
Kommun	Jönköping

Besiktningsman	Anel Bihorac
Telefon	010-33 33 365, 0700-919349
E-post	anel.bihorac@enspecta.se
Besiktningsdag	2026-08-13 Klockan 9:10
Närvarande	Anel Bihorac

Besiktningens genomförande och omfattning	2026-08-07 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	Atelier Mäkleri
Mäklare	Peter Nelzén
Tillhandahållna handlingar	---
Förvärv	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2016
Säljarens information	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
Upplysningar	Utfört utav föregående ägare: 2014: Renoverat tak. 2014: Badrum på övre plan renoverat Utfört utav nuvarande ägare: 2016-2018: Ytskikt. 2019: Renoverat kök. 2020: Fönster och balkongdörr mot framsida. 2021: Plåt runt tak och skorstenar. 2021: Installation av laddbox. 2023: Fönster förråd ute (fristående) och justeringar runt/över fönster på kortsidan/garagesidan. 2025: Räcke på altan baksida. 2026: Ventilationsmontering under fönster i samtliga rum samt förstärkt motordriven ventilation i toalett på entréplan. Säljare känner inte till eventuella kända fel eller brister 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.

Besiktningssuppletet har, i enlighet med överenskommelse med uppdragsgivaren, inte omfattat fristående garage, carport, attefallshus eller andra kompletterande byggnader på tomten.

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	Växlande molnighet
Temperatur	
Byggnadstyp	2-plans villa
Byggnadsår	1966

Grundläggning	Oisolerad betongplatta på mark
Stomme	Lättbetong
Fasad	Tegel, Träpanel, Mexisten (kalksandsten)
Fönster	3-Glas Isolert, 2-Glas
Yttertak	Papp
Uppvärmning	Bergvärme
Ventilation	Självdug
Vindsbjälklag	Trä
Mellanbjälklag	Betong

NOTERING

Övre Plan

Hall

Garderob

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.

Sovrum 2

Balkong 1

Vardagsrum

Balkong 2

Kök

Entréplan

Hall

Bastu

Missfärgningar på golv.

Missfärgningar på golv har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningsstillfället.

Duschrum

Klämring till avlopp bristfällig (klinker), betongbjälklag.

Då klämringen i golvbrunnen är bristfällig, finns det risk att vatten kan tränga in i golvkonstruktionen och orsaka förhöjd fuktstatus.

Otättheter vid rör genomföring i vägg vid avloppsstos.

Då otättheter vid rör genomföring i vägg vid avloppsstos noterats finns risk att vatten kan tränga in i angränsande konstruktioner och orsaka förhöjd fuktstatus.

Vardagsrum

Groventré

Förråd under trappa

Sovrum 1

Sovrum 2

Klädkammare

Sovrum 3

Tvättstuga, Pannrum, Groventré

Gjutjärnsbrunnar och avloppssystem.

Avloppsinstallationen är av gjutjärn som anses vara en äldre installation. En installation av äldre karaktär löper större risk för att brister uppstår, vilket kan leda till ökad fuktbelastning i angränsande konstruktioner.

Vindsutrymme

Nockvind

Begränsad framkomlighet.

Då det är begränsad framkomlighet har utrymmet endast besiktigats lokalt från lucka, övriga delar ej besiktigade.

Utvändigt Fasad

Allmänt

Spricka i fönsterglas på altandörr.

Sprickor i fasaden runt garageport.

Då det finns sprickor i fasaden runt garageport finns det risk att vatten kan tränga in i dessa och orsaka skador som under vintertid fryser och förvärrar skadan.

Fogsläpp och tegelstenssprickor (mindre omfattning).

Då ytan på tegelstenar skadats och att fogarna börjar släppa har dessa benägenhet att ta upp mer fukt vid nederbörd.

Vattenutkastare i fasaden ej självdränerande vid entré.

Då vattenutkastaren i fasaden inte är självdränerande vid entré, finns det risk för läckage i vattenledningsröret i väggen om röret inte töms på vatten under en kallare årstid. Denna bör tömmas manuellt inför vinterhalvåret eller bytas till en självdränerande.

Utvändigt Tak

Allmänt

Skorsten utan huv.

Då huv saknas på skorsten kan nederbörd ta sig in i ventilationsrör och öka fuktbelastningen i angränsande konstruktioner.

Garage

Allmänt

Gjutjärnsbrunnar och avloppssystem.

Avloppsinstallationen är av gjutjärn som anses vara en äldre installation. En installation av äldre karaktär löper större risk för att brister uppstår, vilket kan leda till ökad fuktbelastning i angränsande konstruktioner.

Förråd

RISKANALYS

Övre Plan

Duschrum

Rörgenomföringar i våtzon 1.

Då rörgenomföringar finns i våtzon 1 (vägg), finns det risk att fukt kan tränga in i angränsande konstruktionen och där orsaka förhöjd fuktstatus. Detta är branschregel sedan år 2007.

Entréplan

Allmänt

Betongplatta på mark.

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 fuktkänsliga material, vilket på sikt kan påverka byggnaden och inomhusmiljön negativt. Denna typ av konstruktion är vanlig i hus uppförda före cirka 1985.

Tvättstuga

Tätskikt i våtutrymme.

I våtutrymme skall det finnas ett tillfredsställande tätskikt. När det saknas, finns risk att vatten kan tränga in i bakomvarande konstruktion och orsaka förhöjd fuktstatus.

Duschrum, Tvättstuga

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 Fasad

Allmänt

Spricka i tegelfasad ovanför fönster mot norr.

Då sprickor har noterats i fasaden ovanför fönster mot norr, är det stor sannolikhet att vatten har trängt in i tegelfogen och orsakat rostangrepp på armeringsjärn.

Utvändigt Grundmur

Allmänt

Växter/rabatter intill grundmur/fasad mot syd och öst.

Av erfarenhet vet man att problem kan uppstå i dagvattenledningar, grundmur, fasad samt dräneringssystem då växtlighet finns intill byggnaden.

Utvändigt Tak

Allmänt

Låglutande papptak.

Takpappen bör inspekteras med jämna mellanrum för att eventuella brister i pappen ska kunna upptäckas i tid. Syns ett läckage inifrån finns det sannolikt förhöjd fuktstatus i utrymmet mellan yttertak och innertak. Detta utrymme är inte okulärt besiktningsbart. Detta är ett vanligt förekommande byggnadssätt i Sverige.

Mossa på tak (liten omfattning).

När mossa finns på tak, binder mossan fukt, fukt som blir stillastående. Detta gör att taket åldras fortare samt ökar risken för förhöjd fuktstatus i underliggande konstruktioner.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Entréplan

Pannrum

Blåbetong.

Då det noterades blåbetong i pannrummet rekommenderas en radonmätning för fastställande av eventuella åtgärdsförslag.

Signatur



Anel Bihorac