

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING Överlåtelsebesiktning säljare villa



MALMÖ MUNKHÄTTAN 1

Örnehuvuds väg 21B
213 62 MALMÖ

Enspecta AB

Besiktningsdatum

2026-04-14

Objektnr

2024130

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	MALMÖ MUNKHÄTTAN 1
Adress	Örnehuvuds väg 21B
Postnr/ort	213 62 MALMÖ
Kommun	Malmö

Besiktningsman	Ilir Tahiri
----------------	-------------

Telefon	010-33 33 365, 0723-68 65 50
---------	------------------------------

E-post	Ilir.tahiri@enspecta.se
--------	--

Besiktningsdag	2026-04-14 Klockan 9:08
----------------	-------------------------

Närvarande	Ilir Tahiri Säljare
------------	------------------------

Besiktningens genomförande och omfattning	2026-04-02 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	Svenska Mäklarhuset
Mäklare	Gea Sudin
Tillhandahållna handlingar	Inga handlingar mottogs vid besiktningstillfället.
Förvärv	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2013
Säljarens information	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
Överlåtelse	2007 tillbyggdes huset, i samband med det lades nytt tegel utanpå hela fasaden. 2008 ny papp på taket. Inga kända fel eller brister i fastigheten.

2 OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen

Byggnaden var vid besiktningstillfället omöblerad. Besiktningssuppletet 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	Mulet
Temperatur	7,1 °C
Byggnadstyp	2-plans villa
Byggnadsår	1942

Grundläggning	Källare
Stomme	Sten
Fasad	Tegel
Fönster	3-Glas Isolert, 2+1-Glas
Yttertak	Papp, Plåt
Uppvärmning	Fjärrvärme, Direktverkande el
Ventilation	Självdug
Vindsbjälklag	Trä
Mellanbjälklag	Betong
Bottenbjälklag	Betong

NOTERING

Vindsutrymme

Nockvind

Otät vindslucka.

En otät vindslucka medför risk att varm fuktig luft tränger upp i vindsutrymmet och kondenserar mot kalla ytor. Denna rekommenderas att tätas med tätlist eller motsvarande.

Missfärgningar.

Missfärgningar har observerats. De missfärgningar som var åtkomliga var torra vid besiktningstillfället.



Besiktigt lokalt från lucka.

Besiktigt lokalt från lucka då tillräckligt hög stege saknas för att komma upp pånockvinden.

2-plan

Hall

Sovrum 1

Sovrum 2

Genomgångsrum

Kök

Avrinningsskydd i vaskskåp saknas.

Då avrinningsskydd saknas i vaskskåp finns det risk att vatten kan läcka utan att man upptäcker det i tid.

Kök, hall & sovrums 3

Missfärgningar.

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningsstillfället.



Sovrum 4

Entréplan

Hall

Sovrum 1

Vardagsrum

Matrum

Kök

Avrinningsskydd under diskmaskin, kyl/frys och i vaskskåp.

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

Ej fastmonterad diskmaskinsslang.

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

Källarplan

Allmänt

Putssläpp och mineralutfällningar i källare.

Putssläpp och mineralutfällningar är oftast en följd av att väggarna kapillärt suger vatten från angränsande mark.



Kök

Avrinningsskydd under kyl/frys och i vaskskåp.

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

Gillestuga

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.



Gästrum

Hall

Garderob & tvättstuga

Missfärgningar.

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningstillfället.



Allmänt

Avsaknad av tilluftsventiler.

Vid avsaknad av tilluftsventiler minskar ventilationsförmågan och avledningen av fuktig luft blir sämre. Luftfuktighetsmätning visar på värden under gränsvärde vid besiktningstillfället. Vid behov rekommenderas installation av tilluftsventiler.

Källartrappa & altan

Skador på klinker.

Vid besiktningen noterades skador på klinker.



Utvändigt

Allmänt

Vattenutkastare ej självdränerande.

Då vattenutkastaren inte är självdränerande, 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

Ej besiktigat

Ej besiktigat då godkänd uppstigningsanordning saknas.

Vindskivor

Rötskador.

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



Plåttak ovan entré

Mossa på plåttak.

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.

Utvändigt Fasad

Allmänt

Skador på fönsterglas.

Vid besiktningen noterades skador på fönsterglas.



Lövsil saknas.

Då löv och andra föremål inte rensas bort finns det risk att detta fastnar i dagvattenledningarna och där orsaka stopp.

Fogsläpp.

Då fogarna börjar släppa har dessa benägenhet att ta upp mer fukt vid nederbörd.



Utvändigt Grundmur

Allmänt

Sprickor i grundmuren.

Då det finns sprickor i grundmuren är det risk att vatten kan tränga in i dessa och orsaka skador som vintertid fryser och förvärrar skadan.



Avledning av ytvatten.

Marken intill byggnaden lutar mot grundmuren vilket leder till ökad fuktstatus i grundmuren.



RISKANALYS

Allmänt

Badrum 1-3

Äldre våutrymmen.

Följande anmärkning gäller för badrum på andra plan, entréplan samt källarplan:

I våutrymme 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 rör genomföringar kan påverkas negativt då tätheten vid dessa inte går att garantera.

I badrummen noterades brister i fall mot golvbrunn, att det finns paxfläktar (ej fuktstyrda) samt att det finns bruk där brunnsmanschetten ansluter till klämringen. I badrummet i källaren noterades sprickor i våtzon 1.

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 vägg nära möblemang. Under sommarhalvåret råder i regel ett gynnsamt klimat för fuktrelaterade skador på organiskt material.

Reglade konstruktioner i en källare.

Utifrån erfarenhet är det känt att uppreglad konstruktion mot golv och vägg i källarutrymmen är riskkonstruktioner. På grund av naturlig fuktpåverkan kan dessa konstruktioner inneha förhöjd fuktstatus.

Tvättstuga/pannrum

Äldre våutrymmen.

I våutrymme 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 rör genomföringar kan påverkas negativt då tätheten vid dessa inte går att garantera.

Utvändigt Fasad

Allmänt

Springa mellan fönster och fasad.

Då springor mellan fönster och fasad har noterats, finns det en risk att vatten kan tränga in i fasaden och orsaka förhöjd fuktstatus.



FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Allmänt

Inget att notera

Signatur



Ilir Tahiri