

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING Säljklar



MALMÖ FÅRABÄCK 180:55

Ebbarpsvägen 22
212 91 MALMÖ

Enspecta AB

Besiktningsdatum

2026-07-01

Objektnr

2025325

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 FÅRABÄCK 180:55
Adress	Ebbarpsvägen 22
Postnr/ort	212 91 MALMÖ
Kommun	Malmö

Besiktningsman	Hampus Melander
----------------	-----------------

Telefon	010-33 33 365, +46763048933
---------	-----------------------------

E-post	Hampus.melander@enspecta.se
--------	--

Besiktningsdag	2026-07-01 Klockan 9:38
----------------	-------------------------

Närvarande	Hampus Melander Säljaren
------------	-----------------------------

Besiktningens genomförande och omfattning	2026-06-22 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	Fastigheten är uppförd 1949 och är idag att beakta som ett renoveringsprojekt.
----------------------------------	--

BESIKTNING

1 TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJARE

Mäklarföretag	Malmö
Mäklare	Gea Sudin
Tillhandahållna handlingar	Inga handlingar mottogs vid besiktningstillfället.
Förvärv	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2023
Säljarens information	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
Överlåtelse	Inga renoveringar utförda av nuvarande ägare
Upplysningar	Säljaren känner inte till några fel och brister i fastigheten.
Upplysningar	Vattnet och värme var avstängt vid besiktningstillfället.

2 OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen

Besiktningen omfattar inte installationer såsom EI, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. 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 besiktningbara 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	
Byggnadstyp	1,5-plans villa
Byggnadsår	1949

Grundläggning	Källare
Stomme	Trä
Fasad	Eternit
Fönster	2-glas
Yttertak	Eternit
Uppvärmning	Oljepanna
Ventilation	Självdreg
Vindsbjälklag	Trä
Mellanbjälklag	Trä

NOTERING

Vindsutrymme

Nockvind

Missfärgningar.

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningsstillfället.



Inredd sidovind 1

Inredd sidovind 2

Missfärgningar.

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningsstillfället.



Allmänt

Besiktigat lokalt fram till skorstensstock

Då det saknas möjlighet att ta sig fram till utrymmet bakom skorstenstock är utrymmet endast besiktigat dit, övriga delar är ej besiktigade.

2-plan

Sovrum 1

Sprickor på fönsterglas.

Dessa brister medför köldbryggor och minskad livslängd på fönstret.

Hall

Missfärgningar på tak i kupa

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningsstillfället.

Förråd

Sovrum 2

Entréplan

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.

Ej fastmonterad diskmaskinsslang.

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

Vardagsrum

Skador på fönsterglas.

Då skador på fönsterglas finns, finns det risk att vatten tränger in och orsakar skador på virket i fönster/dörrkonstruktion.

Toalett

Tätskikt på toalettgolv.

En toalett ska vara försedd med tätskikt på golvet samt vikas upp minst 50 mm på väggen. När tätskiktet saknas, finns det risk för att bakomliggande konstruktion utsätts för fuktskador vid ett eventuellt läckage. En toalett räknas inte som ett våtutrymme men krav för tätskikt i toalett gäller sedan år 2007.

Utvändigt Fasad

Fönster

Rötskador.

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



Allmänt

Vattenutkastare i fasaden ej självdränerande.

Då vattenutkastaren i fasaden 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.

Syllkonstruktion rötskadad

Syll bakom lös eternitskiva är rötskadad och har minskad bärighetsförmåga.

Uterum

Underhåll av snickerier eftersatt.

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

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.



RISKANALYS

2-plan

Allmänt

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. 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.

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.

Utvändigt Tak

Allmänt

Rötskador på vindskivor

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



Takskivor som glidit ur sitt läge.

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



Mossa på tak.

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.



Plåtdetaljer

Plåtanslutningar på tak.

Då plåtanslutning på byggnadens tak är uttjänta eller saknas finns det risk att vatten kan tränga in till angränsande konstruktioner och där orsaka fuktrelaterade skador.

Takkupa

Äldre plåttak.

Då den tekniska livslängden på taket är passerat finns det risk att man kan få rostangrepp och att plåtanslutningarna blir bristfälliga. Således kan vatten tränga in i konstruktionen och orsaka förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktioner.

Utvändigt Fasad

Fönster

Äldre fönster.

Då fönster har nått sin tekniska livslängd finns det risk för otätheter i både fönster och anslutningspunkter mot fasad. Detta kan leda till förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktioner.

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

2-plan

Hall

Aktiva missfärgningar på vägg

Då aktiva missfärgningar har observerats, finns det risk att man har skador i konstruktionen. Kontakt med fackman bör ske för att utreda orsak och omfattning av missfärgningarna.



Källarplan

Allmänt

Avvikande lukt.

Då avvikande lukt har noterats i fastigheten rekommenderar vi att man kompletterar den okulära kontrollen med fördjupad utredning som utreder vad som orsakar luktavvikelsen.

Mikrobiella missfärgningar.

För omfattningen av missfärgningarna rekommenderar vi att man kompletterar denna besiktning med en fackmannamässig undersökning.



Putssläpp och mineralutfällningar i källare.

Putssläpp och mineralutfällningar är en följd av att väggarna/golven kapillärt suger vatten från angränsande mark. Då problemet anses vara större bör kontakt ske med behörig fackman för att utreda problemet vidare.

Utrymme under uterum

Blottlagda armeringsjärn.

Då det noterats blottlagda armeringsjärn finns det risk att dessa rostar vilket kan leda till att konstruktionens bärförmåga minskar. Det rekommenderas kontakt med en fackman för en vidare utredning.



Utvändigt Tak

Skorsten

Fogsläpp och tegelstenssprickor.

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



Utvändigt Fasad

Uterum

Punktvis bom på den putsade fasaden/ putssläpp på grundmur/fasad.

Då "bom" punktvis finns i den putsade fasaden/grundmuren bör orsaken till dessa "bommar"/putssläpp undersökas av fackman.

Signatur



Hampus Melander