

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING Överlåtelsebesiktning säljare villa



MALMÖ BUNKEFLOSTAND 28:310

Strandhemsvägen 14
218 38 BUNKEFLOSTRAND

Enspecta AB

Besiktningsdatum

2026-10-07

Objektnr

2026610

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 BUNKEFLOSTAND
Adress	Strandhemsvägen 14
Postnr/ort	218 38 BUNKEFLOSTRAND
Kommun	Malmö

Besiktningsman	Roger Johnsson
----------------	----------------

Telefon	010-33 33 365, 0763-081847
---------	----------------------------

E-post	roger@enspecta.se
--------	--

Besiktningsdag	2026-10-07 Klockan 10:16
----------------	--------------------------

Närvarande	Roger Johnsson
------------	----------------

Besiktningens genomförande och omfattning	2026-09-28 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	En enplansvilla från 1947 som blev tillbyggt i början på 1990-talet. Taket är i plåt och stommen är träregelstomme. Det saknas renoveringshistorik då den har gått förlorad. Det behövs en del underhåll på fasaden, fönster och takinklädnad.
----------------------------------	--

BESIKTNING

1 TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJARE

Mäklarföretag	Bjurfors Malmö City
Mäklare	Anders Nilsson
Tillhandahållna handlingar	Inga handlingar mottogs vid besiktningstillfället.
Förvärv	---
Säljarens information	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.

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	15 °C
Byggnadstyp	1-plans villa
Byggnadsår	1947
Ombyggnadsår	1991
Grundläggning	Krypgrund, Platta på mark
Stomme	Träreglar
Fasad	Träpanel
Fönster	2+1-Glas
Yttertak	Plåt
Uppvärmning	Direktverkande el, Luft/luftvärmepump
Ventilation	Självdug
Vindsbjälklag	Trä
Bottenbjälklag	Trä

NOTERING

Vindsutrymme

Nockvind i uterum

Nockvind till huset på baksida

Ej besiktigat
Luckan är låst.

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.

Sovrum 1-2

Allrum

Vardagsrum

Missfärgningar.

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningstillfället.



Hall

Farstu

Krypgrund

Allmänt

Ej besiktigat
Tillträde saknas

Utvändigt

Uterum

Rötskador.

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

Utvändigt Tak

Allmänt

Rötskador.

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



Bristfällig rensning av hängrännor.

När hängrännan är bristfälligt rensad, finns det risk att vattnet rinner över hängrännans kanter och belastar fasaden/takfoten med förhöjd fuktstatus.

Utvändigt Fasad

Panel och fönster

Rötskador.

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

RISKANALYS

Entréplan

Tillbyggnad

Betongplatta på mark med syllkonstruktion och uppreglat golv.

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. Det innebär en ökad risk för fuktskador i syllkonstruktion och uppreglat golv vilket på sikt kan påverka byggnaden och inomhusmiljön negativt. Denna typ av konstruktion är vanlig i hus uppförda före cirka 1985.

Invändigt

Uterum

Ingen golvbrunn i utrymme med fast vatteninstallation.

I utrymme med fast vatteninstallation bör det enligt Boverkets byggregler finnas golvbrunn eller skydd mot oavsiktlig utströmning av vatten. Vid eventuellt läckage kommer det orsaka förhöjda fuktvärden i angränsande konstruktioner.



Krypgrund

Allmänt

Uteluftsventilerad krypgrund.

Klimatet i en uteluftsventilerad krypgrund beror på rådande utomhusklimat. Material i utrymmet fuktas upp under sommarhalvåret och torkar ut under vintern. Under uppfuktningsperioden råder i regel gynnsamt klimat för förhöjd fuktstatus.

Utvändigt Tak

Allmänt

Äldre underlagstak och underlagspapp.

Underlagstaket och pappen är en äldre konstruktion och har uppnått sin tekniska livslängd. Om dessa inte inspekteras med jämna mellanrum finns det risk att angränsande konstruktioner utsätts för en förhöjd fuktstatus.

Utvändigt Fasad

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

Entréplan

Duschrum

Brister i plastmatta.

Då brister finns på plastmatta, finns det risk att vatten kan tränga in bakom ytskiktet och orsaka förhöjd fuktstatus. Kontakt med fackman rekommenderas för att utreda vidare.

Signatur



Roger Johnsson