ÖVERLÅTELSEBESIKTNING
Överlåtelsebesiktning säljare villa



MALMÖ KLAGSHAMN 42:33

Ängavångsvägen 13
218 51 KLAGSHAMN

Enspecta AB

Besiktningsdatum
2026-11-09

Objektnr
2027140

©

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 KLAGSHAMN 42:33
Adress	Ängavångsvägen 13
Postnr/ort	218 51 KLAGSHAMN
Kommun	Malmö

Besiktningsman	Roger Johnsson
Telefon	010-33 33 365, 0763-081847
E-post	roger@enspecta.se
Besiktningsdag	2026-11-09 Klockan 9:15
Närvarande	Roger Johnsson Säljare
Besiktningens genomförande och omfattning	2026-11-04 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.
Besiktningensteknikerns reflektion	En villa i 1,5 plan med stenstomme. Grunden omgjord till gjuten platta, okänt när. Taket är av äldre modell men inga skador noterades på huvudhusets tak. Aktiv missfärgning i pannrummets tak. Detta bör åtgärdas snarast.

BESIKTNING

1 TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJARE

Mäklarföretag	Bjurfors Malmö City
Mäklare	Anders Nilsson
Tillhandahållna handlingar	Inga handlingar mottogs vid besiktningstillfället.
Förvärv	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 1984
Säljarens information	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
Överlåtelse	1999 installerades gaspannan 2011 renoverades badrummet 2014 renoverades köket 2024 bytt vindskivor 2025 bytt panel på fasaden Fönster bytt löpande vid behov Inga kända fel eller brister i 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. Besiktning har skett av de delar som var åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler. Besiktningen omfattar inte installationer såsom El, 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	6 °C
Byggnadstyp	1,5-plans villa
Byggnadsår	1909

Grundläggning	Oisolerad betongplatta på mark, Källare
Stomme	Tegel, Lersten
Fasad	Fasadsten, Puts
Fönster	3-Glas Isoler
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmning	Gaspanna
Ventilation	Självdrag
Vindsbjälklag	Trä
Mellanbjälklag	Trä

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.

Mikrobiell påväxt.
Då det vid besiktingen upptäcktes mikrobiell påväxt i utrymmet indikerar detta på att fuktig luft inte ventilerats ut korrekt under en längre tid.



Besiktigat lokalt från vindslucka.
Ej besiktigat
Då det saknas krypbar landgång att ta sig fram på i utrymmet är utrymmet endast besiktigat lokalt vid luckan. Någon total bedömning av undertak och vindskonstruktionernas kondition går ej att utföra.

Sidovindar

Ej besiktigat
Luckor saknas.

2-plan

Sovrum 1-2

Garderober

Allrum

Entréplan

Matplats

Vardagsrum

Hall

Bibliotek

Kök

Duschrum

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.

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.

Tvättstuga-förråd

Missfärgningar.
Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningstillfället.

Invändigt

Allmänt

Avsaknad av tilluftsventiler.
Vid avsaknad av tilluftsventiler minskar ventilationsförmågan och avledningen av fuktig luft blir sämre.Vid behov rekommenderas installation av tilluftsventiler.

Källarplan

Allmänt

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.

Utvändigt Tak

Takkupa

Underhåll av snickerier eftersatt, med rötskador.
Då underhållet av snickerier är eftersatt finns risk för högre fuktupptag i dessa delar.

Utvändigt Grundmur

Allmänt

Rabatter och gräsmatta mot grundmur.
Av erfarenhet vet man att problem kan uppstå i fasad/grundmur samt dräneringssystem då jord finns intill byggnaden. Jord binder fukt så en förhöjd fuktbelastning drabbar angränsande konstruktion.

Garage

Invändigt

Missfärgningar.
Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningstillfället.

Tvättstuga-Förråd

Fasad

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

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.

Invändigt

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.

Uppreglade väggar mot ytterväggar.
Utifrån erfarenhet är det känt att konstruktioner av organiskt material mot ytterväggar är riskkonstruktion. På grund av naturlig fuktpåverkan finns risk att dessa konstruktioner kan inneha en 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.

Pannrum-Tvättstuga-Förråd

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.

Garage

Tak

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.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Pannrum

Tak

Aktiva missfärgningar.
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.



Signatur

Roger Johnsson