

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING Säljklar Total



MALMÖ STENSÄTTAREN 4

Irisgatan 14
215 65 MALMÖ

Enspecta AB

Besiktningsdatum

2026-10-20

Objektnr

V2026862

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 STENSÄTTAREN 4
Adress	Irisgatan 14
Postnr/ort	215 65 MALMÖ
Kommun	Malmö

Besiktningsman	Blendi Tahirsylaj
----------------	-------------------

Telefon	010-33 33 365, 0700-61 81 65
---------	------------------------------

E-post	blendi.tahirsylaj@enspecta.se
--------	--

Besiktningsdag	2026-10-20 Klockan 9:26
----------------	-------------------------

Närvarande	Blendi Tahirsylaj Säljaren Fastighetsmäklaren
------------	---

Besiktningens genomförande och omfattning	2026-10-14 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	Fastighetsbyrån Malmö
Mäklare	Aleksandra Bialas
Tillhandahållna handlingar	Inga handlingar mottogs vid besiktningstillfället.
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	2003: Dräneringen utfördes. 2004: Badrummet i källaren renoverades med nya el- och VVS-installationer. 2004: Fjärrvärmeväxlaren byttes. 2005: Fasaden renoverades genom tilläggsisolering med cellplast och efterföljande putsning. Fönstren byttes och vissa plåtarbeten utfördes. 2006: Vardagsrummet renoverades med nya gipsskivor, målning av väggar och golv samt omdragning av elinstallationer. 2009: Toaletten på entréplan renoverades med nya el- och VVS-installationer. 2010: Källaren renoverades med nya el- och VVS-installationer samt nytt klinkergolv. Sovrummet i källaren totalrenoverades. Hallen på entréplan, trappan till övre plan samt hallen på övre plan målades om. 2014: Taket lades om med ny underlagspapp, läkt, takpannor och plåtarbeten. Pumpen till dräneringssystemet byttes. 2018: Terrassen byggdes. 2020: Toaletten på övre plan togs bort och tillhörande rörledningar kapades. 2021: Köket renoverades. 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.

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	9,8 °C
Byggnadstyp	1,5-plans villa med källare
Byggnadsår	1928

Grundläggning	Källare
Stomme	Tegel
Fasad	Puts
Fönster	2-Glas Isolert, 2-Glas
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdug
Vindsbjälklag	Trä

NOTERING

Vindsutrymme

Nockvind (inredd del) & (oinredd del)

Missfärgningar.

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningstillfället.



Nockvind

Mikrobiell påväxt.

Den upptäckta mikrobiella påväxten på underlagstaket indikerar att vinden periodvis tillförs eller har tillförts fukt inifrån bostaden, som den kallare delen av året kondensera mot underlagstaket (sk konvektionsskada).



Expansionskärl på vind.

Vid skador på kärlet kan ett läckage orsaka förhöjd fuktstatus på vinden och i vindsbjälklaget. Denna är ej i bruk men bör kontrolleras att den är tömd.

Skadedjurspåverkan

Skadedjurspåverkan har noterats. Rekommenderas att detta hålls under uppsikt för att kontrollera om påverkan förändras. Vid behov rekommenderas kontakt med fackman för vidare bedömning och eventuella åtgärder.



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.

Bristfällig luftning i takfot.

Då luftspalt är bristfällig minskas luftflödet i vindsutrymmet.

Sidovindar

Ej besiktigat
Ej besiktigat då tillträde saknas.

Övre Plan

Sovrum 1

Sovrum 2

Hall

Sovrum 3

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.

Entréplan

Vardagsrum

Matplats

Kök

Avrinningsskydd i vaskskåp saknas.

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

Ej fastmonterad rör och diskmaskinsslang.

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

Toalett

Rör genomföringar nära vägg.

Avstånd mellan vägg och golv understiger 6 cm. Detta är inte enligt monteringsanvisningarna i Säker Vatten.

Källarplan

Allrum

Hall

Badrum

Äldre våtutrymmen i källare.

I källare bör alla ytor vara ånggenomsläppliga. I våtutrymmen i källare skall det endast appliceras tätskikt runt genomföringar som t.ex. golvbrunn, avlopp, hörn/skarvar och lokalt i eventuell duschzon. Om täta ytskikt finns i hela utrymmet kan fukt kapslas in i konstruktionerna och orsaka skador som påverkar byggnaden och inomhusmiljön.

Brunnsmanschett ej synlig.

Då bruk, fix eller annat material täcker ytan i brunnen där brunnsmanschetten ansluter till klämringen kan vi ej se om/hur brunnsmanschetten är applicerad där.

Badrum (utrymme för vattenmätare)

Trä mot betong.

Trä som angränsar diktan betong riskerar på grund av naturlig fuktpåverkan att drabbas av fuktrelaterade skador.



Förråd under trappa & badrum (utrymme för vattenmätare)

Mineralutfällningar i källare.

Mineralutfällningar är oftast en följd av att väggarna kapillärt suger vatten från angränsande mark.



Utvändigt

Ytterdörr

Bleck saknas på ytterdörr.

Då plåtbleck saknas på ytterdörr kan regn eller snö ta sig in under tröskeln och där utsätta angränsande konstruktioner för förhöjd fuktstatus.



Källarfönster

Fönsterkitt bristfälligt.

Då fönsterkitt torkar och spricker finns risk att fönsterpartiet utsätts för förhöjd fuktstatus.

Utvändigt Tak

Terrass (vindskivor)

Rötskador.

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



Allmänt

Mossa på takpannor.

Mossa på takpannor binder fukt och försämrar avrinningen, under vintertid kan mossan även orsaka frostsprängningar i takpannorna.

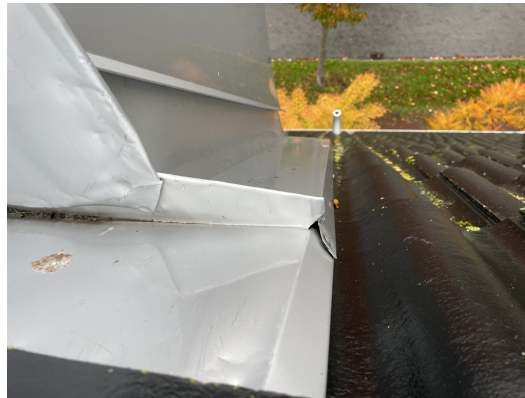
Tätning av taknock.

Då nocktätning bristfällig kan fritt vatten och snö ta sig in i angränsande konstruktioner och därmed orsaka en förhöjd fuktstatus.



Tätning vid murstock.

Mindre otätheter har noterats i plåtskarvar och anslutningar kring takgenomföringen. Risk för vatteninträngning föreligger.



Utvändigt Fasad

Allmänt

Stuprörens fals är vänd inåt byggnaden.

Falsen ska vara riktad utåt ifrån huset. Vid stopp i stupröret under vintertid riskerar vattnet att frysa vilket kan leda till läckage från stuprörets fals. Detta är branschregel sedan år 2011.

Lövsil saknas.

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

Utvändigt Grundmur

Allmänt

Avrinning från stuprör intill grundmur.

Då vatten från stuprör inte leds bort genom dagvattenledningar eller stenkistor, finns det risk att vattnet tränger in i grundkonstruktionen och orsakar förhöjd fuktstatus.

RISKANALYS

Övre Plan

Allrum

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.

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.

Utvändigt Grundmur

Allmänt

Växtlighet 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

Allmänt

Inget att notera

Signatur



Blendi Tahirsylaj

Ort

MALMÖ

Datum

2026-10-20

Vår referens

Blendi Tahirsylaj
Enspecta AB

Objekt

MALMÖ STENSÄTTAREN 4
V2026862
Irisgatan 14

Uppdrag

Areamätning

Mättillfälle

Mätningen utfördes 2026-10-20

Instrument

Som hjälpmedel vid mätningen användes avståndsmätare Bosch Universal Distance 40C
Internnummer 14.
Instrumentet är egenkalibrerat 2026-10-20.

Metod & mätregler

Mätning har utförts enligt Svensk Standard SS 21054:2020. I sammanfattning anger standarden att objektets area begränsas av ytterväggarnas insidor utan avdrag för rör, syllar, pelare och snedtak. Arean beräknas med 2 decimaler men anges avrundad till hela m². Vid avrundning tillämpas SS 014141 regel A, vilket bland annat innebär att avrundningen kan bero av om den sista siffran i heltalet är jämn eller ojämn. Noggrannheten i mätningen anges med ett intervall om $\pm 2\%$.

Mätresultat

Bo-area: 98 m²

Bi-area: 53 m²

Signatur

Blendi Tahirsylaj

Datum: 2026-10-20

Besiktning och fuktkontroll i byggnad och riskkonstruktion

Redovisning av fuktkontroll i samband med överlåtelse av fastighet

Syfte

Besiktningen och fuktkontrollen syftar till att kontrollera utförande, konstruktion och material i byggnaden och dess riskkonstruktioner (**gäller ej enstegsfasad och parallelltak**). Besiktningen och fuktkontrollen utförs på uppdrag av beställare som separat uppdrag.

Utförande

Besiktningen och fuktkontrollen utförs genom besiktning av byggnad och avser huvudbyggnad och fuktmätning i provhål som stickprovskontroll i byggnadens riskkonstruktioner (**gäller ej enstegsfasad och parallelltak**) av tekniker som erhållit godkännande genom prov.

Provhålen tas upp i golv och väggar efter godkännande av fastighetsägaren och återlagas inte. Fuktmätningen görs med minst 2st mät punkt per riskkonstruktion (gäller ej enstegsfasad och parallelltak) om inget annat avtalats. Om det vid första mätningen noteras SKADA, kommer en FTU (fortsatt teknisk utredning) föreslås och då behövs det inte ytterligare mätning i riskkonstruktionen där SKADA påträffats.

Fuktmätningen utförs med mätinstrument med kalibreringscertifikat samt genom egenkontroll av instrumenten före varje mätning. Uppmätta mätvärden kan variera på olika ställen i byggnaden och konstruktionen och vid olika årstider och är endast en stickprovskontroll.

Riskkonstruktion

Riskkonstruktioner är konstruktioner som erfarenhetsmässigt visat sig ha förhöjda fuktvärden och fukt- och mögelskador. Exempel på sådana konstruktioner är betongplatta på mark med uppreglat golv, krypgrund, inredd källare, vind, och syllar.

Resultat

Resultat från besiktningen av byggnaden och fuktkontrollen i aktuell byggnads riskkonstruktioner redovisas i ett mätprotokoll.

Redovisningen innehåller en kort beskrivning av byggnaden och dess riskkonstruktioner samt resultat från besiktningen och fuktkontrollen såsom byggfel, skadesignaler, förhöjda fuktvärden och skador med utvärdering av resultat och ev. rekommendation till fortsatt utredning.

Besiktningen och fuktkontrollen är ej tillräcklig som underlag för utarbetande av förslag till åtgärder och kostnadsbedömningar. I dessa fall kan fortsatt utredning utföras.

I utvärdering av resultat från besiktning och fuktkontroll bedöms varje riskkonstruktion samt en sammanfattning för byggnaden som helhet.

Följande noteras i rapporten:

N (normalt) = riskkonstruktion med normala fuktvärden och inga noterade skadesignaler.

ÖG (över gränsvärde) = riskkonstruktion med förhöjda fuktvärden, noterade skadesignaler och skada i konstruktion t.ex. fukt, mögel, röta och lukt.

Fu (fortsatt utredning) = rekommenderas i riskkonstruktion när skadesignal eller skadans orsak och omfattning inte kan fastställas.

Vid bedömningen ÖG (över gränsvärde) och Fu (fortsatt utredning) i byggnad och riskkonstruktion rekommenderas fastighetsägaren att gå vidare med undersökning av skadan.

Besiktning och fuktkontroll i byggnad och riskkonstruktion

Redovisning av fuktkontroll i samband med överlåtelse av fastighet

Datum

2026-10-20

Utförd av

Blendi Tahirsylaj

Fastighet

MALMÖ STENSÄTTAREN 4

Byggnad beskrivning

Byggnadsår: 1928

1,5-plans villa med källare

Besiktning och fuktkontroll resultat

Besiktningen av riskkonstruktion

Jämförda med risk för fuktigt klimat.

En relativ fuktighet i riskkonstruktion på mer än ca 80% RF (relativ fuktighet) vid en temperatur på ca 20C.

Utvärdering av resultat och sammanfattning

I utvärdering av resultat från besiktning och fuktkontroll bedöms varje riskkonstruktion samt en sammanfattning för byggnaden som helhet.

N (normalt) = riskkonstruktion med normala fuktvärden och inga noterade skadesignaler.

ÖG (över gränsvärde) = riskkonstruktion med förhöjda fuktvärden, noterade skadesignaler och skada i konstruktion tex. fukt, mögel, röta och lukt.

FU (fortsatt utredning) = rekommenderas i riskkonstruktion när skadesignal eller skadans orsak och omfattning inte kan fastställas.

Relativ Fuktighet (RF)

Luftens fuktighet mäts i % Relativ Fuktighet. RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur. Vid 100 % RF är luften mättad och fukten faller ut i form av små vattendroppar.

Fuktkvot (FK)

Ett materials fuktighet, t.ex. i en regel mäts oftast i fuktkvot (FK). FK är ett mått på förhållandet mellan fuktinnehåll i kg och mängden torrt material i kg. Vid fuktkvoter överstigande 17 % i gran och furuvirke finns det risk för mikrobiell tillväxt (mögel).

BESIKTNING OCH FUKTKONTROLL I BYGGNAD OCH RISKKONSTRUKTION

MÄTPROTOKOLL VID FUKTKONTROLL I SAMBAND MED ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET

Datum

2026-10-20

Utförd av

Blendi Tahirsylaj

Fastighet

MALMÖ STENSÄTTAREN 4

Mätinstrument:

Testo 605i

Väder:

Mulet

Uteklimat

RF 87,1%

Temp 9,8 C

Ånghalt: 8,1 g/m³

Utrymme	Mätplats	Skadesignal	Fuktkontroll RF % ånghalt g/m ³	Fuktkontroll fuktkvot i trämaterial vikt %	Utvärdering Normalt (N) Över gränsvärde (ÖG)	Fortsatt Utredning rek (FU)
Inomhus självdrag			RF59,7% 19,5°C Ånghalt: 10,02g/m ³ Tillskott ånghalt: 1,93g/m ³		N	
Vind			RF69,8% 15,2°C Ånghalt: 9,07g/m ³ Tillskott ånghalt: 0,98g/m ³		N	
Källare			RF62,8% 17,5°C Ånghalt: 9,36g/m ³ Tillskott ånghalt: 1,27g/m ³		N	

Slutsats.

Mätresultatet visar att fukttillskottet i bostaden understiger gränsvärdet 3 g/m³.

Mätresultatet visar att fukttillskottet på vinden understiger gränsvärdet 2 g/m³.

Mätresultatet visar att fukttillskottet i källaren understiger gränsvärdet 2 g/m³.

Om fukttillskottet överstiger gränsvärdet i något utrymme rekommenderas utökad ventilation/översyn av ventilation.

Samtliga uppmätta värden kan variera beroende på mätpunkter och årstiden, dessa mätningar är endast stickprovskontroller.

Gränsvärde tillförd ånghalt i luft g/m³

Självdraagsventilerat hus (inne - ute) < 3 g/m³

Källare (källare - ute) < 2 g/m³

Vind (vind - ute) < 2 g/m³

Relativ Fuktighet (RF)

Luftens fuktighet mäts i % Relativ Fuktighet. RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur. Vid 100 % RF är luften mättad och fukten fälls ut i form av små vattendroppar.

Signatur



Blendi Tahirsylaj

OKULÄR KONTROLL:

VATTEN OCH AVLOPP, ELINSTALLATION

Viss begränsad information lämnas beträffande installationsdelen enligt nedan.

Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel.

Besiktningsförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av installationer än en normalt bevandrad husköpare/ägare, i detta fall redovisas därför bedömningar och eventuella rekommendationer avseende denna installation. Några undersökningar i form av mätningar eller filmningar mm utförs inte av besiktningsförrättaren. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet fackmän med särskild behörighet för respektive installation.

Ett upprättat utlåtande för tilläggsuppdraget okulär kontroll av Vatten och avlopp, Elinstallation är att betrakta som en nyttig tilläggsinformation. Den innebär inte att besiktningsmannen garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation. För att säkerställa detta krävs en utredning av en behörig fackman.

OBJEKT

Fastighetsbeteckning	MALMÖ STENSÄTTAREN 4
Adress	Irsgatan 14
Postnr/ort	215 65 MALMÖ
Kommun	Malmö

Besiktningsman	Blendi Tahirsylaj
Telefon	010-33 33 365, 0700-61 81 65
E-post	blendi.tahirsylaj@enspecta.se
Besiktningsdag	2026-10-20 Klockan 9:26

Säljarens information	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
------------------------------	---

KONTROLL AV VATTEN OCH AVLOPP

Okulär kontroll

Utförande vatten	Kommunalt vatten
Typ av avlopp	Kommunalt avlopp
Årtal	Installationsår okänt
Notering	Källarplan, Badrum 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.
Slutsats & rekommendationer	Då vatten och avloppsinstallationen som ej är bytt bedöms vara äldre och kan ha uppnått sin tekniska livslängd rekommenderas översyn med behörig fackman för fastställande av eventuellt åtgärds- och/eller utbytesbehov.

KONTROLL AV ELINSTALLATION

Vem har ansvar för elsäkerheten?

Som fastighetsägare/ innehavare är man ansvarig för elanläggningen. Även om man själv saknar nödvändiga kunskaper om volt, watt och ampere. Innehavaren är enligt ellagstiftningen skyldig att se till att anläggningen är så utförd och hålls i ett sådant skick att den ger nödvändig säkerhet för personer, husdjur och egendom. För att klara sin uppgift skall innehavaren utöva tillsyn av anläggningen med hjälp av en behörig fackman både fortlöpande och periodiskt. Med "Innehavare" menas en person som genom till exempel arrende, hyresavtal, kontrakt, servitut eller köp disponerar över en elanläggning.

Uppdragets omfattning

Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter och allmänt kända åldersmässiga avskrivningar på elinstallationer. Besiktningsförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av elinstallationer än en husköpare/ägare. Några undersökningar i form av isolationsmätningar eller andra mätningar av elsystemet ingår inte. När uppgifter inhämtas angående elsystemet i fastigheten vilka frångår normal funktion ska elektriker/fackman anlitas. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet besiktningsmän med särskild behörighet för respektive installation. Undertecknad besiktningsman har inte en sådan behörighet.

Okulär kontroll

Elcentral	Automatsäkrad, Jordfelsbrytare Allmänt: Observera att krav på jordfelsbrytare gäller från 2000 (större renoveringar och nybyggnation 2004). Jordfelsbrytare är ett krav vid bland annat utförande av elektrisk golvvärme i våtrum, spabad och kan vid avsaknad innebära risk för personskada.
Vägguttag	Jordade vägguttag, Ej jordade vägguttag Allmänt: Jordade eluttag med petskydd ökar säkerheten i hemmet.
Slutsats & rekommendationer	Då det finns ojordade eluttag i bostaden bör dessa bytas och ersättas med jordade eluttag. Det rekommenderas också att det installeras minst en jordfelsbrytare i bostaden. Detta för att öka personsäkerheten. För övrigt inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt eller som tyder på att det förekommer problem med elinstallationen i fastigheten. Den tekniska livslängden på installationen är 50 år.

Signatur



Blendi Tahirsylaj

Datum: 2026-10-20