

Överlåtelsebesiktning

Standard



Fastighetsuppgifter

Fastighetsägare

Mosebacke Fastigheter AB

Fastighetsbeteckning

Hällby 3:121

Adress

Suckarnas Allé 1

Postnummer

63239

Postort

Eskilstuna

Uppdragsgivare

Namn

Mosebacke Fastigheter AB

Adress

Suckarnas Allé 1

Postnummer

63239

Postort

Eskilstuna

VEMIRA AB

Noachsgatan 14
633 41 Eskilstuna
Org. Nr. 559583-8946

www.vemira.se
info@vemira.se





VEMIRAs uppgifter

Uppdragsnummer

V-ÖBS-2026-257

Datum

2026-06-29

Väderlek

Cirka 20°C och sol

Besiktningstekniker

Joni Rautanen

Kontaktuppgifter tekniker

joni.rautanen@vemira.se / 070-5206310

Närvarande

Endast besiktningsman närvarade vid besiktningen

Byggnadsbeskrivning Huvudbyggnad

Byggnadsår 1948	Fönster 2-glas fönster med öppningsbara bågar samt enstaka isolerglasfönster
Ombyggnadsår/Tillbyggnadsår	Ventilation Självdagsventilation
Hustyp Enplansvilla med källare	Värmesystem Värmepanna med elpatron och vattenburen värme
Taktyp och taktäckningsmaterial Sadeltak med underlagstak av råspont, papp och läkt samt taktäckning av tegelpannor	Grundkonstruktion Källare, grundsula
Stommateriäl Trä	Tomtförhållande Sluttningsstomt
Fasad Stående lockpanel	Garage Vidbyggt garage

Övrigt

En okulär besiktning av huvudbyggnaden inklusive eventuellt garage.

Byggnaden är vid besiktningstillfället obebodd och omöblerad. El och vatten är avstängt.

Fuktindikering i våtrum har ej utförts då någon relevant mätning inte kan genomföras då våtrummen inte används.

Lämnade upplysningar

Här noteras uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren, fastighetsägaren eller dess ombud.

Notera att besiktningsmannen ej kontrollerat dessa uppgifter

Ingen information fanns att tillgå vid besiktningstillfället.

Har energideklaration upprättat?

Ja, upprättad 2018

Är radonmätning utförd?

Uppgift saknas

Är ev. skorsten sotad och brandskyddskontrollerad?

Finns ej

Sammanfattning av besiktningen

Efter besiktningen av denna traditionella 1-plans villa med källare vill jag främst lyfta fram de noteringar som gjordes i källaren samt på yttertaket.

Invändigt gjordes de flesta noteringar i källaren, som utöver våtrummet inte genomgått några moderniseringar. För att fastställa orsaken till noteringarna i källaren kan en fortsatt undersökning genomföras. Läs mer i protokollet under: Invändigt / Källarplan.

På taket ser takpannorna och en del av plåtarna relativt nya och fräscha ut. Den underliggande pappen och läkten ser däremot ut att vara äldre. Det är i huvudsak takpannorna som utgör husets väderskydd, men det är bra att känna till att det underliggande fuktskyddet (pappen) kan ha en nedsatt funktion. Det blir därför extra viktigt att se till så takpannorna är hela och ligger rätt.

Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet samt att säkerställa att man förstått innebörden av det som står. Har man som köpare inte medverkat vid besiktningen ombeds man kontakta VEMIRA för en genomgång av protokollet. Se sidan 2 i protokollet för besiktningsteknikerns kontaktuppgifter.

Med vänlig hälsning

Joni Rautanen
joni.rautanen@vemira.se
070-5206310

Gradering av besiktningsnoteringar

- **Inget att notera / Allmän upplysning**

Denna gradering används då besiktningsteknikern inte ser några avvikelser i utrymmet eller byggnadsdelen samt då besiktningsteknikern gör en notering om en mindre avvikelse som inte bedöms ha någon betydande påverkan för husets nyttjande eller funktion. Graderingen kan även användas för att ge allmän information om huset.

- **Risikanalys**

Denna gradering visar att besiktningsteknikern bedömer att det finns en risk för skador, baserat på sin erfarenhet av liknande konstruktioner eller andra förhållanden. Bedömningen gäller sådant som ännu inte har lett till en faktisk skada, men där det finns anledning att vara uppmärksam.

Graderingen kan också användas när det finns kända risker med en viss typ av konstruktion eller när något kan dölja skador som inte gick att upptäcka vid besiktningen.

- **Fortsatt undersökning**

Denna gradering betyder att besiktningsteknikern har upptäckt brister, fel eller skador som bör utredas vidare för att fastställa orsak och omfattning. En sådan fortsatt undersökning ingår inte i besiktningen.



- **Ej besiktigad byggnadsdel**

Denna gradering används när besiktningsteknikern inte har kunnat besiktiga en eller flera byggnadsdelar. Dessa bör besiktigas. Exempel är tak där en säker uppstigningsanordning saknas eller tak som är täckta under snö. Vindar och krypgrunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade vilket kan omöjliggöra en fullständig besiktning.

Besiktning

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

Mark:	Inget att notera
Grundmur/Socketl:	Inget att notera
Dörrar:	<p>Fönsterglas vid entrédörren trasigt. Begynnande rötskador förekommer på garageportar. Bedöms inte ha resulterat i några följskador.</p> 
Fönster:	<p>Underhållsbehov på fönster föreligger bitvis.</p> <p>Risakanalys</p> <p>Fönster och andra träkonstruktioner där målning/underhållsbehov föreligger riskerar att drabbas av fuktskador. Detta kan leda till rötskador i fönster samt vatteninträngning i underliggande/bakomliggande konstruktioner.</p> 
Fasad:	Inget att notera
Hängrännor/Stuprör:	Inget att notera

Vind:

Mindre mikrobiell påväxt förekommer på underlagstak.

Vinden är tilläggsisolerad.

Den upptäckta mikrobiella påväxten på underlagstaket indikerar att vinden tillförs fukt inifrån bostaden. För att minska fuktillförseln bör bostadens ventilation förbättras samt eventuella otätheter i vindsbjälklaget (tak/väggvinklar, taklucka mm.) tätas.

**Tak:**

Underlagspapp är äldre, och den stående bärläkten är underdimensionerad.

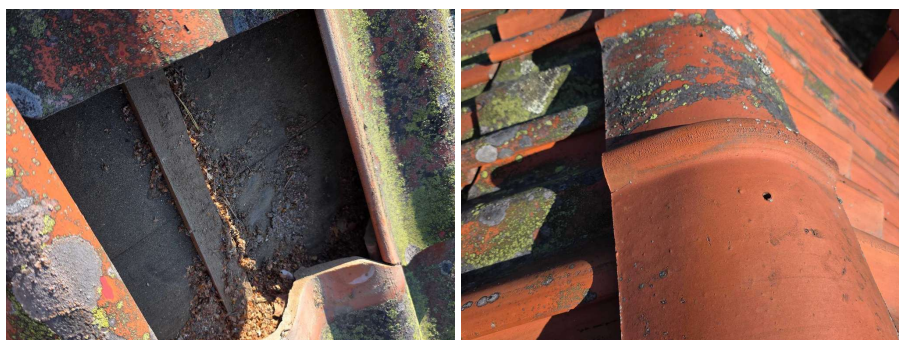
Skräp noteras under takpannor.

Plåtarbeten är delvis äldre.

Nockpannor delvis ej förankrade.

Risakanlys

Då underlagspappen samt delar av plåt detaljerna är äldre finns risk att dess vattenavvisande funktion är nedsatt. I händelse av läckage genom taktäckningen kan detta leda till vatteninträngning i den underliggande konstruktionen. Skräp som noterades under takpannor samt de nockpannor som inte förankrats förstärker risken för skador.

**Altan ovan garage.:**


Tätskikt på tak är äldre och har spruckit och lossnat från underlaget.

Fortsatt undersökning

Med anledning av ovanstående notering, samt med anledning av det puts och färgsläpp som noterades i det underliggande garaget rekommenderas att en fackman kontaktas för en fördjupad kontroll samt åtgärd.



INVÄNDIGT

Entréplan:	
Entréhall:	Entrédörren svår att öppna, kärvar. Detta bedöms inte ha resulterat i några följdskador.
Dusch/WC:	Vattenrör pluggade bredvid WC, bedöms som mindre brist. Observerat att någon besiktning av bostadens VVS-installationer inte har ingått i uppdraget. 
	Fuktindikering ej utförd då någon relevant mätning inte kan genomföras när utrymmet inte används.
Sovrum 1:	Inget att notera
Klädkammre:	Inget att notera
Sovrum 2:	Inget att notera
Klädkammre 1:	Inget att notera
Klädkammre 2:	Inget att notera
Kök/matplats:	Vattentät botten saknas i diskbänkskåp. För att lättare upptäcka droppläckage från kopplingar rekommenderas att diskbänkskåpet förses med en vattentät botten.

Källarplan:**Allmänt:**

En avvikande mikrobiell lukt upplevs vid inträdet till källaren.
 Puts- och färgsläpp samt kalkutfällningar förekommer på väggar i källaren.
 Stående vatten noterades på golv i delar av källaren (tvättstuga samt pannrum).
 Källarytterväggar delvis påreglade.

Fortsatt undersökning

För att fastställa orsaken till samt omfattningen av ovanstående noteringar rekommenderas att en fördjupad undersökning genomförs.

**Svale:**

Inget att notera

Utrymme under entrétrapp:

Utrymme ej besiktigat, nyckel till utrymmet saknas

Ej besiktigad byggnadsdel

Då utrymmet inte kunnat besiktigas rekommenderas att utrymmet görs tillgängligt samt att en kompletterande besiktning genomförs.

Dusch/WC:

Inget att notera

Rum med inkommande vatten:

Påreglad källaryttervägg
 Se: Källarplan / Allmänt

Gillestuga:

Tydlig avvikande lukt upplevs i utrymmet.
 Påreglade källarytterväggar, samt en flytande golvkonstruktion.
 Spår av tidigare läckage på vägg.
 Se: Källarplan / Allmänt.

**Pannrum:**

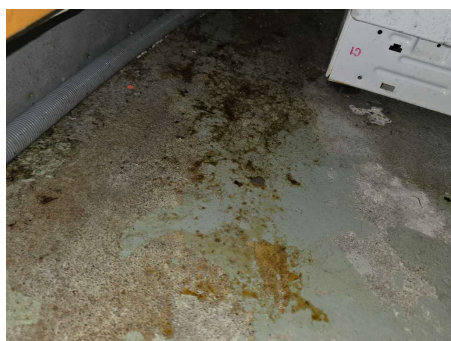
Stående vatten noteras på golv.
 Se rekommendation under: Källarplan / Allmänt

Garage:

Puts- och färgsläpp noteras på innertak.
Se även: Utvändigt / altan ovan garage

**Tvättstuga:**

Stående vatten på golv.
Se text: Källarplan / Allmänt



Besiktningssprotokollet upprättat av Joni Rautanen
2026-07-01

VILLKOR FÖR ÖVERLÄTLESEBESIKTNING STANDARD

1 Besiktningens syfte

Besiktningen och det tillhörande protokollet utgör ett beslutsunderlag inför en fastighetsöverlåtelse. Syftet är att ge köpare och/eller säljare en samlad bedömning av byggnadens skick vid tidpunkten för besiktningen. Protokollet kan även användas som underlag vid tecknande av dolda-fel försäkringar. Besiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt utan utgör en del av denna.

2 Rätt till besiktningsprotokollet

Protokollet tillhör uppdragsgivaren. Om säljaren av fastigheten är uppdragsgivare och köparen ska äga samma rätt till protokollet som säljaren ska köparen genomföra en besiktningsgenomgång med VEMIRAs besiktningstekniker innan köpet fullföljs. Köparen mottar då en skriftlig bekräftelse från besiktningsgenomgången som styrker att genomgången genomförts.

Observera att en sådan besiktningsgenomgång i alla händelser ska ske inom 12 månader från avslutat besiktningsuppdrag. Syftet är att säkerställa att köparen får samma information som säljaren. VEMIRAs ansvar är begränsat till den eller de parter där avtal ingåtts och till den aktuella överlåtelsen. VEMIRA har inget ansvar gentemot parter som inte har något avtalsförhållande med VEMIRA.

3 Besiktningsteknikerns uppdrag

Besiktningen består av i huvudsak av tre moment.

- 1) Tillhandahållna handlingar samt information från säljaren.
- 2) Okulär besiktning
- 3) Fuktindikering

Resultatet från varje moment dokumenteras i besiktningsprotokollet. Uppdraget anses avslutat när protokollet har överlämnats till uppdragsgivaren.

3.1 Upplysningar

Om köpare eller säljare närvarar vid besiktningen informerar VEMIRAs besiktningstekniker om besiktningens genomförande och ställer frågor om byggnaden. Muntliga och skriftliga upplysningar som lämnas till teknikern antecknas i protokollet. VEMIRA kontrollerar inte riktigheten i dessa uppgifter.

3.2 Besiktningens genomförande

Om inget annat avtalats omfattar besiktningen huvudbyggnaden samt, i förekommande fall, garage och/eller carport. Besiktningsteknikern undersöker tillgängliga utrymmen som kan nås via anvisade dörrar, luckor eller liknande. Utvändiga ytor såsom fasader och tak besiktigas från marknivå eller från säker och godkänd stege. Fönster och dörrars öppning- och stängningsfunktion kontrolleras stickprovsmässigt. Besiktningen är i huvudsak okulär, vilket innebär att bedömningen grundas på vad som kan ses och kännas utan några ingrepp i konstruktionen.

3.3 Fuktindikering

Som komplement till den okulära besiktningen kan teknikern utföra fuktindikering på några ställen i våtrum. Resultatet redovisas i protokollet. I vissa fall kan fuktindikeringen inte ge ett tillförlitligt resultat; detta anges då i protokollet.

Fuktindikering är inte att jämföras med en fullständig fuktmätning.

3.4 Bedömning av brister, risker och skador

Besiktningsteknikern dokumenterar iakttagelser och gör en bedömning av bristers och skadors allvarighet samt dess eventuella risker. Om inga avvikelser noteras anges även detta i protokollet. Om ett utrymme som normalt skulle ingått i besiktningsuppdraget inte kunnat inspekteras noteras även detta i besiktningsprotokollet.

4. Undantag och ansvarsfördelning

4.1 Besiktningen omfattar inte

VEMIRAs besiktning inkluderar inte:

- Ingrepp i konstruktioner, provtryckningar, mätningar eller andra tekniska undersökningar som inte uttryckligen ingår i uppdraget.
- Radonmätning, asbestkontroll, vattenkvalitets- eller vattenmängdskontroll, eller kontroll av el-, värme-, vatten-, ventilations- eller avloppssystem.
- Bedömning av maskinell utrustning, eldstäder, rökgångar, murstockar, pannor, pooler, altaner, uterum eller andra utanpåliggande konstruktioner samt markanläggningar och markförhållanden.
- Bagatellartade förhållanden eller rent estetiska avvikelser som inte påverkar byggnadens funktion eller nyttjande.
- Flytt av lösöre såsom möbler, mattor eller annan utrustning.

4.2 Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren ansvarar för att fastighetsägaren:

- Lämnar uppgifter om tidigare skador, misstanke om fukt, röta, mögel, skadeinsekter eller andra relevanta omständigheter.
- Informerar om placering av dörrar, luckor och andra åtkomstpunkter.
- Säkerställer att VEMIRA får tillträde till samtliga utrymmen som ska besiktigas.
- Följer de instruktioner som VEMIRA lämnar, exempelvis avseende stegar, borttagning av lösöre eller andra förberedelser.

5. Ansvar och reklamation

VEMIRA ansvarar för innehållet i besiktningsprotokollet under förutsättning att uppdraget är betalt och att det finns ett upprättat avtal med den part som gör gällande fel i den utförda tjänsten. Protokollet får inte användas för annat ändamål eller av annan person än vad som anges i punkt 1 i dessa villkor utan VEMIRAs skriftliga godkännande.

Om uppdragsgivaren eller annan med rätt till protokollet anser att muntlig information avviker från protokollets innehåll ska skriftlig komplettering begäras omedelbart vid mottagandet av protokollet.

I annat fall kan reklamation inte grundas på muntliga uppgifter.

Reklamation av uppdragets utförande ska göras skriftligen så snart felet upptäckts eller borde ha upptäckts. Reklamation ska i alla händelser ske senast inom två år från besiktningstillfället. Försummas någon av dessa reklamationsfrister kan krav inte göras gällande.

VEMIRAs ansvar är begränsat till 15 prisbasbelopp per besiktningssuppdrag. VEMIRA ansvarar inte för skador eller krav understigande 0,5 prisbasbelopp.

Besiktningssmannen är skyldig att inneha en giltig

konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om

överlåtelsebesiktning. Besiktningssmannen skall arkivera en kopia av besiktningssprotokollet under minst två år från uppdragets slutförande.

6. Betalning

Efter genomförd besiktning skickar VEMIRA en faktura till uppdragsgivaren. Betalning ska ske inom 15 dagar från fakturadatum. Om betalning inte kommer in i tid tillämpas dröjsmålsränta enligt räntelagen från och med dagen efter förfallodagen.

VEMIRA tar endast ansvar för innehållet i besiktningssprotokollet när uppdraget är betalt.

7. Personuppgifter och dataskydd (GDPR)

VEMIRA behandlar personuppgifter i enlighet med dataskyddsförordningen (GDPR). De uppgifter som lämnas i samband med bokning, besiktning och upprättande av protokoll används endast för att kunna genomföra uppdraget, administrera kundrelationen och uppfylla rättsliga krav.

Personuppgifter sparas endast så länge det är nödvändigt för dessa ändamål eller enligt lagstadgade krav. Uppdragsgivaren har rätt att begära tillgång till sina personuppgifter, rättelse av felaktiga uppgifter samt, i förekommande fall, radering eller begränsning av behandlingen.

VEMIRA lämnar inte ut personuppgifter till tredje part annat än när det krävs enligt lag eller för att fullgöra uppdraget, exempelvis till tredje part som tillhandahåller ett digitalt besiktningssverktyg. För frågor om personuppgiftshantering kan uppdragsgivaren kontakta VEMIRA via epostadressen info@vemira.nu.

Tekniska livslängder

Alla delar i ett hus slits olika snabbt och har därför olika lång livslängd. Hur lång byggnadsdelens livslängd blir beror bland annat på vilket material som använts, hur huset är byggt och vilket klimat det utsätts för. När man pratar om en byggnadsdels livslängd utgår man från att normalt underhåll görs löpande, till exempel målning, rengöring eller byte av slitna delar.

Utvändigt

Takkonstruktioner

Takpapp låglutande takkonstruktion	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel	30 år
Takpannor betong/tegel	40 år
Korrugerad plåt med underliggande fuktskydd	35 år
Band/skivtäckt plåt	40 år
Asbestcementskivor/eternitskivor	35 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten, murad	40 år
Skorsten, plåt	25 år

Fasad

Träpanel	40 år
Plåtfasad	40 år
Tegelfasad	50 år
Puts	30 år
Asbestskivor/eternitskivor	40 år
Isolerglaskassett	25 år

Dränering källare

Äldre fuktskydd/ asfaltsstrykning	20 år
Modernare fuktskydd	30 år
Dräneringsledningar/dagvattenledningar	30 år

Invändigt

Installationer

Värmepump	15år
Luft/luft värmepump	10 år
Varmvattenberedare	15 år
Expansionskärl	15 år
Golvvärm, el	20 år
Golvvärm, vatten	30 år
Avloppsledningar, plast (PVC)	25 år
Avloppsledningar, nyare plast (pvc)	40 år
Avloppsledningar gjutjärn	50 år
Elcentral, elkablar	45 år

Våtutrymmen

Plastmatta	25 år
Keramik med äldre tätskikt (innan 1995)	15 år
Keramik med modernt tätskikt	30 år
Våtrumstapet	15 år
Målning, väv	15 år

Förklarande ordlista av byggtermer i besiktningsprotokollet

Anlöpta

Grå fläckar som kan uppstå till följd av fukt inne i ett isolerfönster.

Asbest

Ett farligt ämne som ofta finns i äldre hus, t.ex. i takplattor, fasader, väggar, golv, lim, fog och ventilation. Förbjudet sedan 1982 men finns kvar i gamla material.

Bjälklag

Det som golvet vilar på mellan två våningar eller mellan huset och grunden.

Blindbotten

Undersidan av bjälklaget i en kryppgrund eller torpargrund.

Boardskivor

Träfiberskivor som används som underlag, t.ex. i tak eller som blindbotten.

Dagvattensystem

System som leder bort regnvatten från taket via hängrännor och stuprör.

Dränering

System som leder bort vatten runt huset så att grunden inte blir fuktig.

Flytande golv

Ett golv som ligger löst ovanpå betongplattan utan att vara fastskruvat.

Fuktkvot (FK)

Hur mycket fukt ett material innehåller. Vid ca 17 % kan mögel börja växa.

Fördelningsskåp

Skåp för golvvärme eller vattenledningar, med skydd mot läckage.

Kryppgrund

Grund med ett utrymme mellan marken och bjälklaget där man kan krypa.

Källarens utvändiga fuktskydd

Skydd runt källarväggarna som hindrar fukt från att tränga in. Består av dränering, dagvatten och fuktspärr/isolering.

Läkt

Trälister som takpannor eller plåttak fästs på.

Lättbetong

Lättare betongmaterial som isolerar bra men är svagare. Blå lättbetong kan ge upphov till ett tillskott av radon i bostaden.

Markplan

Husets nedersta våning, den som ligger direkt mot marken.

Mikrobiell lukt

Lukt från mögel, röta eller bakterier.

Mikroorganismer

Mögel, röta och bakterier.

Okulär besiktning

En besiktning där man bara använder syn, lukt, känsel och hörsel.

Platta på mark

En betongplatta som huset står på. Golvet ligger direkt ovanpå plattan.

Relativ fuktighet (RF)

Hur mycket fukt det finns i luften. Vid ca 75 % kan mögel börja växa.

Radon

En radioaktiv gas som varken syns eller luktar. Kan komma från marken, blåbetong eller hushållsvatten. Upptäcks enast genom mätning.

Råspont

Brädor som hakar i varandra, används t.ex. som yttertakspanel.

Syll

Den nedersta träregeln i väggen, den som ligger direkt mot grunden.

Taktäckning

Det yttersta takmaterialet, t.ex. pannor, plåt eller papp.

Torpargrund

Liknar kryppgrund men utrymmet är så lågt att man inte kan krypa där.

Tryckimpregnering

Behandling som gör trä mer motståndskraftigt mot röta.

Uppreglat golv

Golv byggt av träreglar ovanpå en betongplatta.

Utreglad vägg

Vägg av träreglar som byggs innanför en källarvägg.

Yttertakspanel / underlagstak

Materialet som ligger direkt på takstolarna och fungerar som underlag för taket.