

Överlåtelsebesiktning

Standard



Fastighetsuppgifter

Fastighetsägare

Bitte Larsson

Fastighetsbeteckning

Bondeka 5:2

Adress

Lista 27

Postnummer

63514

Postort

Eskilstuna

Uppdragsgivare

Namn

Bitte Larsson

Adress

Lista 27

Postnummer

63514

Postort

Eskilstuna

DEMIRA AB

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

www.demira.se
info@demira.se





VEMIRAs uppgifter

Uppdragsnummer

V-ÖBSPA-2026-258

Datum

2026-07-06

Väderlek

Cirka 10°C och mulet

Besiktningstekniker

Fredrik Vestin

Kontaktuppgifter tekniker

fredrik.vestin@vemira.se / 0705206318

Närvarande

Bitte Larsson, Uppdragsgivare.
Fredrik Vestin, Besiktningstekniker

Byggnadsbeskrivning Huvudbyggnad

Byggnadsår 1626	Fönster 2-glas fönster med öppningsbara bågar samt 2 glas isolerfönster
Ombyggnadsår/Tillbyggnadsår 2015	Ventilation Självdreg
Hustyp Villa 1, 5 plan	Värmesystem Luftvärmepump samt direktverkande el
Taktyp och taktäckningsmaterial Sadeltak med underlagstak av trä, papp samt läkt samt yttre taktäckning av betongpannor	Grundkonstruktion Krypgrund samt torpargrund
Stommateriäl Trä och timmer	Tomtförhållande Trädgårdstomt
Fasad Stående panel samt liggande timmer	Garage Garage finns ej

Övrigt

En okulär besiktning av huvudbyggnaden har omfattas av besiktningen. Övriga byggnader samt uterum (ca 26m²) har ej ingått i besiktningsuppdraget.

Lämnade uppgifter

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

Notera att besiktningsmannen ej kontrollerat dessa uppgifter

Nuvarande ägare förvärvade fastigheten 2014

Tillbyggnad av huset utfört från 2015. Inklusive två badrum, omlagt yttertak på hela byggnaden. Utfört av Byggmästarn AB.

Farstuvist ombyggd 2015.

Köksrenovering utförd 2015.

Nytt avlopp installerat 2015.

Ny el har dragits om i hela huset inklusive ny elcentral. Utfört av Eltuna.

Solceller samt batteri installerade 2025. Utfört av Svea Solar

Installation av braskamin utfört. Installerat av Elda Butiken.

Har energideklaration upprättat?

Ja, upprättas i samband med besiktning

Är radonmätning utförd?

Nej

Är ev. skorsten sotad och brandskyddskontrollerad?

Ja

Sammanfattning av besiktningen

Äldre soldattorp från 1600 talet med modernare tillbyggnad från 2015. Efter besiktningen så bedöms huset vara i ett allmänt normalt skick med hänsyn till husets ålder samt byggnadssätt.

Huset har genomgått större renoveringar de senaste 10 åren med bland annat tillbyggd del med två stycken nya badrum. Nytt tak på hela huset samt genomgående renovering av elsystem.

Husets grundläggning är en äldre torpargrund under det gamla soldattorpet samt en modernare kryppgrund under tillbyggd del. Besiktning av den äldre torpargrunden har ej kunnat utföras då utrymmet har för låg höjd och är trångt pga granitstenar som ligger i grunden.

Kryppgrunden under tillbyggnaden är besiktningsbar och man ska som köpare vara medveten om att kryppgrunder ur fuktsynpunkt är en känslig konstruktion då den främst under sommarmånaderna fuktas upp då varm och kall luft krokar i utrymmet, detta är något som drabbar en stor del av kryppgrunder och i detta fall finns det mikrobiell påväxt på undersidan av bjälklagen vilket indikerar på att grundens klimat behöver bli torrare periodvis under året.

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

Fredrik Vestin

fredrik.vestin@vemira.se

0705206318

Gradering av besiktningsnoteringar

- **Inget att notera / Allmän upplysning**

Denna gradering används då besiktnings teknikern inte ser några avvikelser i utrymmet eller byggnadsdelen samt då besiktnings teknikern 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 besiktnings teknikern 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 besiktnings teknikern 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 besiktnings teknikern 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

Krypgrund under tillbyggnad:

Krypgrund är en riskkonstruktion.

Mikrobiell påväxt förekommer på bjälklagets undersida.

Forsatt Undersökning

Den upptäckta mikrobiella påväxten på bjälklagets undersida indikerar att krypgrunden delar av året blir uppfuktad. Detta resulterar i mikrobiella skador. För att åtgärda detta behöver krypgrundens klimat bli torrare, detta kan avhjälpas genom tex installation av en absorptionsavfuktare/krypgrundsavfuktare.

**Torpargrund under ursprunglig byggnad:**

Torpargrund är en riskkonstruktion.

Ej besiktigad i sin helhet. Lucka finns i kök, går att besiktiga liten del under köket. Övriga delar av grunden har låg höjd samt oåtkomligt på grund av stenar.

Ej besiktigad byggnadsdel

Kompletterande besiktning rekommenderas när möjlighet/tillgänglighet till besiktning av utrymmet finns.

En torpargrund är en känd riskkonstruktion. Risk för kondens finns om varm och fuktig luft träffar kallare ytor inne i grunden. Markfukt och dagvatten kan också vara bidragande faktorer som påverkat fuktigheten i utrymmet.

Temperatur och fuktighet i utrymmet varierar, men kan periodvis bli tillräcklig fuktig för att konstruktionen kan drabbas av röta, mögel och avvikande lukt.

Mark:

Inget att notera

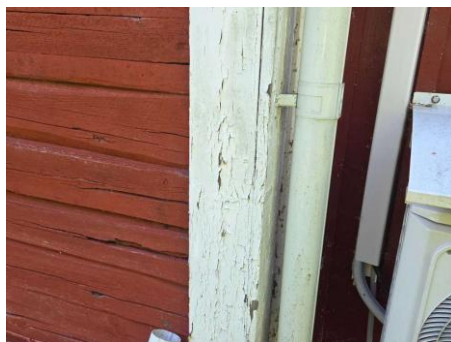
Grund/Sockel:

Inget att notera

Fasad:

Smärre rötskador finns bitvis i timmerfasad. Knutbrädor på äldre byggnaden är i behov av underhåll.

Ovanstående noteringar bedöms ej lett till följdskador

**Fönster:**

Inget att notera

Dörrar:

Inget att notera

Hängrännor / Stuprör:

Inget att notera

Vind:

Finns ej, parallellisolerat direkt mot yttertak.

Tak:

Yttertaket saknarnockbandstättning samt fotplåtar.

Risakanalys

Avsaknaden av ovanstående noteringar medför en ökad risk för att vatten kan krypa in under takpannorna samt underliggande takpapp med fuktrelaterade skador i underliggande takkonstruktion som möjlig följd.

**INVÄNDIGT****Entréplan:****Entréhall:**

Inget att notera

Kök:

Inget att notera

Allrum:

Inget att notera

Vardagsrum:

Inget att notera

Badrum:	Inget att notera Fuktindikering mot kakel och klinker utan anmärkning. När ytskikten består av kakel/klinker tränger alltid en viss mängd fukt in bakom ytskiktet via fogarna, detta är förväntat och innebär inte att det underliggande tätskiktet är bristfälligt eller ur funktion.
Kontor/Trappförråd:	Inget att notera
Övre plan:	
Hall:	Inget att notera
Dusch/WC:	Golvbrunn är placerad för nära vägg. Risakanalys Att golvbrunnen i badrummet sitter för nära vägg innebär en avvikelse från branschstandard och monteringsanvisningar från leverantören. Ovanstående notering kan medföra en förhöjd risk för fuktskador i bakomliggande konstruktioner.  Delar av utrymmet har ytskikt av ej våtrumsstandard. Fuktindikering har utförts i utrymmet utan anmärkning.
Klädkammare:	Inget att notera
Sovrum 1:	Inget att notera
Klädkammare vid sovrums 1:	Inget att notera
Passage:	Inget att notera
Sovrum 2:	Inget att notera
Allmänt:	Golvlutningar och golvknarr förekommer Bedöms ej lett till följskador

Besiktningsprotokollet upprättat av Fredrik Vestin
2026-07-07

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 allvarlighet 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 besiktningsuppdrag. VEMIRA ansvarar inte för skador eller krav understigande 0,5 prisbasbelopp.

Besiktningsmannen är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om

överlåtelsebesiktning. Besiktningsmannen skall arkivera en kopia av besiktningsprotokollet under minst två år från uppdragets slutförande.

6. Betalning

Pakettjänsten faktureras när bostaden blir såld. En faktura för besiktningen skickas från VEMIRA och en separat faktura för dolda fel försäkringen skickas från försäkringsgivaren. Eventuella tillval faktureras direkt efter avslutat uppdrag av VEMIRA. **Om bostad är osåld eller om förmedlingsuppdraget avslutas med aktuellt mäklarföretag** inom 12 månader från utförd besiktning faktureras besiktningen till ordinarie pris till uppdragsgivaren. Betalningsvillkor för besiktningen och eventuella tillval är 15 dagar från fakturadatum.

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 besiktningsverktyg. 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 byggnadsdelens 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
Golvvärme, el	20 år
Golvvärme, 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 endast 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.