Överlåtelsebesiktning

Standard



Fastighetsuppgifter

Fastighetsägare
Jens Helgesson & Mathilda Eriksson

Fastighetsbeteckning
Odalgården 2

Adress
Lövsångarvägen 4

Postnummer	Postort
63363	Eskilstuna

Uppdragsgivare

Namn
Jens Helgesson

Adress
Lövsångarvägen 4

Postnummer	Postort
63363	Eskilstuna

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

www.vemira.se
info@vemira.se

Vemiras uppgifter

Uppdragsnummer
V-ÖBSPA-2026-275

Datum
2026-09-22

Väderlek
Cirka 14°C och mulet

Besiktningstekniker
Fredrik Vestin

Kontaktuppgifter tekniker
fredrik.vestin@vemira.se / 0705206318

Närvarande
Fredrik Vestin, *besiktningstekniker*
Ida Hörnell, *fastighetsmäklare*

Byggnadsbeskrivning Huvudbyggnad

Byggnadsår
1943

Ombyggnadsår/Tillbyggnadsår

Hustyp
Enplansvilla med källare

Taktyp och taktäckningsmaterial
Valmat tak med underlagstak av råspont, papp samt läkt. Yttre taktäckning av tegelpannor

Stommaterial
Betong samt trä

Fasad
Tegel

Fönster
2 glas kopplade

Ventilation
Självdrag

Värmesystem
Elpanna med vattenburna radiatorer

Grundkonstruktion
Källare

Terräng
Trädgårdstomt

Garage
Finns ej

Övrigt

En okulär besiktning av huvudbyggnaden omfattas av besiktningen. Altaner samt övriga byggnader på fastigheten har ej ingått i besiktningsföretag.

Lämnade upplysningar

Här noteras uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren, fastighetsägaren eller dess ombud.
Notera att besiktningsmannen ej kontrollerat dessa uppgifter

Nuvarande ägare förvärvade fastigheten 2026

Nedanstående uppgifter är inhämtade från tidigare besiktningsprotokoll daterat 2025-08-12 utfört av OBM.
- Badrum och WC renoverat 2006 , utfört av firma.
- Kök renoverat 2006, utfört av firma.
Elcentral utbytt.
Inga nya upplysningar lämnades i samband med detta besiktningsuppdrag.

Tillhandahållna handlingar
Besiktningsprotokoll från tidigare besiktning utförd 2025

Har energideklaration upprättat?	Ja
Är radonmätning utförd?	Nej
Är ev. skorsten sotad och brandskyddskontrollerad?	Ja, var sotad vid föregående besiktning från 2025-08-12

Sammanfattning av besiktningen

Enplansvilla med källare byggd 1943 som efter besiktningen bedöms vara i ett allmänt behov av modernisering.
Många av byggnadens komponenter är i dagsläget äldre och har nått sin tekniska livslängd, de byggnadskomponenter jag främst vill framhäva gäller husets yttertak samt dränering.

Vid besiktning av vinden noterades inga direkta fuktgenomslag som tyder på takläckage i dagens läge. Dock förekommer det lokalt missfärgningar som behöver hållas under uppsikt. Yttertaket är äldre och jag noterade en del brister, som köpare av fastigheten kommer man behöva räkna med ett takbyte inom kort.

I källarplanet förekommer det inga inbyggda träkonstruktioner utan källaren är en typisk råkällare med betong. Puts- samt färgsläpp förekommer och detta är ett tecken på att källarens utvändiga dränering samt fuktskydd är äldre samt har tappat i funktion. För att komma tillrätta med klimatet i källaren så krävs det att en ny omdränering utförs. De skador som idag finns i form av puts- samt färgsläpp är dock av estetisk karaktär.
Man bör även som köpare kontrollera den sprickbildning som finns på ena kortsidan mot källartrappan, det är svårt vid besiktningen att säga om detta orsakats av kraftiga sättningar eller normala rörelser så jag tycker att man bör konsultera med en konstruktör/sakkunnig inom konstruktion.

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.

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.

- ## Riskanalys
  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:	Mindre växtlighet förekommer runt huset.
Grund/Sockel:	Sprickbildning förekommer i fasad samt sockel mot källartrappan. **Fortsatt Undersökning** Kontakt med konstruktör/sakkunnig rekommenderas för kontroll av sprickbildning samt eventuell åtgärd  
Fasad:	Lokala sprickbildning förekommer i tegelfasad. Se under notering: Utvändigt/Grund/Sockel
Fönster/Dörrar:	Fönster samt ytterdörrar är i behov av målning och underhåll. Delvis tröga fönster samt dörrar att öppna/stänga. **Riskanalys** Underhåll av trädetaljer såsom fönster samt dörrar rekommenderas för att undvika rötskador i fönster/dörr samt fönster- dörrkarmar
Dörrar:	Ytterdörr i behov av målning/underhåll. **Riskanalys** Se under notering: Utvändigt/Fönster
Hängrännor / Stuprör:	Stuprör/Hängrännor otäta. Delvis lagade med silvertejp. Behov av justering/åtgärd föreligger
Vind:	Lokal mikrobiell påväxt förekommer i begränsad omfattning på underlagstakets insida. Lokala fuktanvisningar förekommer på vinden, fuktindikering runt dessa områden utfördes vid besiktning utan någon förhöjd fuktindikering. Se under: Utvändigt/Tak.

Tak:	Yttertaket är äldre. Takpapp är under tegelpannor uttorkad samt delvis sprucken ner mot takfot. Mindre rötskador noteras i nedersta delen av läkt vid takvinkel. Obs: Taket enbart besiktigat från takfot på enstaka ställen samt från mark.
	Fortsatt Undersökning
	Med anledning av takets ålder samt de noteringar som gjordes vid besiktningen av yttertaket rekommenderas det att kontakt tas med takentreprenör för en utförligare bedömning av yttertaket samt för ett eventuellt åtgärdsförslag.

INVÄNDIGT

Källarplan:	
Hall:	Inget att notera
Pannrum:	Puts- samt färgsläpp förekommer. Spricka i källarytterväggg. Se under notering: Källarplan / Allmänt
Förråd:	Inget att notera
Matkällare/Förråd:	Inget att notera
Tvättstuga:	Äldre gjutjärnsbrunn i utrymmet. Äldre standard med råa betongytor i utrymmet.

Allmänt:

Puts- samt färgsläpp förekommer allmänt i källarplan.
Utvändig dränering samt fuktskydd är äldre.

Fortsatt Undersökning

Puts- samt färgsläpp indikerar på att det utvändiga fuktskyddets funktion är bristfälligt. Vill man åtgärda detta behöver det utvändiga fuktskyddet samt dräneringen ses över och förbättras.
Kontakt med entreprenör inom dränering rekommenderas för vidare konsultation / åtgärdsförslag.





Elsystem i byggnaden är äldre där det förekommer tex blyförsedda kopplingsdosor.
Dess tekniska livslängd bedöms vara passerad och är i behov av modernisering.



Entréplan:

Hall:

Inget att notera

WC:

Inget att notera

Badrum:

Våtrum av äldre standard.
Golvbrunn ej besiktningsbar på grund av duschkabin. Ej besiktningsbart vid tillfället för besiktningen.

Riskanalys

När våtutrymmet är äldre kan det ha en nedsatt funktion vad gäller tätskikt, vattenledningar/kopplingar samt anslutningar. Detta kan orsaka fuktskador i utrymmet med följdskador i omkringliggande konstruktioner som möjlig följd.

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.

Klädkammare:	Inget att notera
Vardagsrum:	Inget att notera
Sovrum:	Inget att notera
Kök:	Fuktskydd saknas under vitvaror samt i diskbänksskåp. Montering av underlägg rekommenderas för att upptäcka eventuella läckage lättare och undvika större eventuella vattenskador.

Besiktningsprotokollet upprättat av Fredrik Vestin
2026-09-23

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTLESEBESIKTNING 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 fyra 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 jämställa 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.

Villkor VEMIRA Överlåtelsebesiktning Standard Plus Utg 1 2026 © VEMIRA

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.se.

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
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 krypgrund 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.
Krypgrund
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 krypgrund 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.