

Överlåtelsebesiktning

Standard



Fastighetsuppgifter

Fastighetsägare

Henrik Barkman

Fastighetsbeteckning

Kvarsta 1:17

Adress

Sankta Birgittas Väg 21

Postnummer

74047

Postort

Harbo

Uppdragsgivare

Namn

Henrik Barkman

Adress

Sankta Birgittas Väg 21

Postnummer

74047

Postort

Harbo

VEMIRA AB

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

www.vemira.se
info@vemira.se





VEMIRAs uppgifter

Uppdragsnummer

V-ÖBS-2026-270

Datum

2026-08-10

Väderlek

Cirka 20°C och växlande molnighet

Besiktningstekniker

Joni Rautanen

Kontaktuppgifter tekniker

joni.rautanen@vemira.se / 070-5206310

Närvarande

Henrik Barkman Uppdragsgivare, Fastighetsägare

Joni Rautanen Besiktningsman

Byggnadsbeskrivning Huvudbyggnad

Byggnadsår 1929	Fönster 3-glas fönster med isolerkassett samt enstaka 2-glas isolerfönster.
Ombyggnadsår/Tillbyggnadsår 2006	Ventilation Självdreg
Hustyp 2 planshus med källare	Värmesystem Bergvärme
Taktyp och taktäckningsmaterial Mansardtak med råspont, papp och läkt samt taktäckning av betongpannor. Låglutande pulpettak med taktäckning av papp ovan tillbyggnad.	Grundkonstruktion Betongsula källare samt torpargrund.
Stommateriäl Trä	Tomtförhållande Trädgårdstomt
Fasad Stående träpanel	Garage Garage finns ej

Övrigt

En okulär besiktning av huvudbyggnaden inklusive eventuellt garage.

Lämnade uppgifter

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

Notera att besiktningsmannen ej kontrollerat dessa uppgifter

Nuvarande ägare förvärvade fastigheten 2002

Fastighetens byggdes till med vardagsrummet omkring 2006. Tillbyggnaden grundlades med en öppen plintgrund.

Fastigheten dränerades om cirka 2005. Dräneringsledningar byttes ut och en platonmatta monterades som utvändigt fuktskydd på åtkomliga delar av källarytterväggarna, där berg i dagen inte förhindrade montering. Utfört i egen regi.

Badrummet på entréplan renoverades omkring 2006. Detta utfördes i egen regi med hjälp av fackkunniga bekanta.

Badrum på det övre planet renoverades 2014. Arbetet utfördes av Bygg Sven och Östervåla kakel.

Runt 2021 inträffade en vattenskada i köket till följd av läckage från en ismaskin i frysen. Skadan omfattade golvet som då byttes ut. Skadan reglerades av försäkringsbolag.

Fastighetsägaren målade om huset 2025. En del färdigstrykning kvarstår.

Tillhandahållna handlingar

Inga handlingar tillhandahölls vid besiktningsstillfället.

Har energideklaration upprättat?

Ja, upprättas i samband med besiktningen

Är radonmätning utförd?

Nej

Är ev. skorsten sotad och brandskyddskontrollerad?

Ja

Sammanfattning av besiktningen

En väl omhändertagen villa som ursprungligen uppfördes 1929, där många stora renoveringar utförts under nuvarande fastighetsägares tid i huset. Bland annat har huset dränerats om, byggts till och yttertakets lagts om.

Efter min besiktning vill jag främst lyfta fram dom noteringar som gjordes i torpargrunden samt i våtrummen.

En mindre del av grundläggningen utgörs av en torpargrund, som är en erkänt fukt känslig konstruktion. Under sovrummet på entréplan noterades att några blindbottenbrädor och lite isolering fallit ner till marken, varför detta är något jag rekommenderat man bör undersöka vidare.

Dusch/WC på entréplan börjar bli till åren och det finns en gammal gjutjärnsgolvbrunn kvar i utrymmet, vilket ökar risken för fuktrelaterade skador.

I badrummet på det övre planet finns rör genomföringar i golv och väggar. Så länge badkaret används och stopp i golvbrunnen förhindras bedömer jag utrymmet som funktionellt.

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 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

Torpargrund:	Blindbottenbrädor och isolering har lokalt fallit ner, och mindre rötskador noteras i grunden under utrymme: Invändigt / Entréplan / Sovrum. Fortsatt undersökning För att fastställa orsaken till och omfattningen av ovanstående noteringar rekommenderas att en fortsatt undersökning genomförs. 
Plintgrund, tillbyggnad:	Inget att notera
Grundmur/Sockel:	Platonmatta bitvis synlig ovan mark, mattan har lokalt släppt från slutlisten. Slutlisten bör förankras i mattan och utvändig marknivå höjas för att täcka det utvändiga fuktskyddet. 
Mark:	Inget att notera
Dörrar:	Inget att notera
Fönster:	Isolerglaskassetter i tillbyggnaden är äldre. Övriga fönster kontrollerade utan noteringar. Risikanalys Äldre isolerglaskassetter har haft problem med tätningen mellan kassett och fönsterglas. Om tätningen punkteras riskerar fönster att bli missfärgade.
Fasad:	Kompletteringsbehov av slutstrykning förekommer lokalt på panel, vindskivor och takfot. Se även: Lämnade upplysningar.

Hängrännor / Stuprör:

Stuprör ovan tillbyggnad avslutas högt upp vid husliv.

Risikanalyt

När stuprören avslutas högt och i anslutning till huslivet finns risk att dagvatten från stuprören skvätter upp på grundmur och fasad när det landar på marken, vilket kan medföra en ökad fuktbelastning på grundmur/fasad med fuktskador som möjlig följd.

**Vind:**

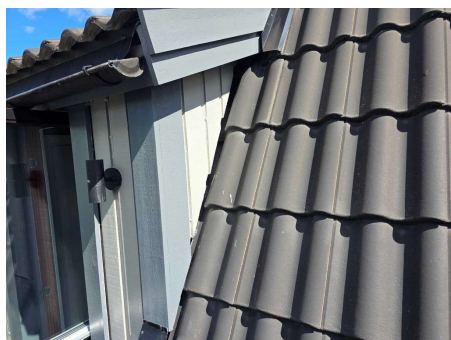
Inget att notera

Tak:

Avledningsplåtar saknas i anslutning till takkupa för balkongdörr.

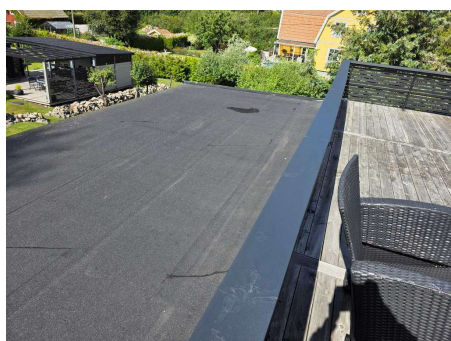
Risikanalyt

Ovanstående notering ökar risken för vatteninträngning under takpannorna, med fuktskador i den underliggande konstruktionen som möjlig följd.

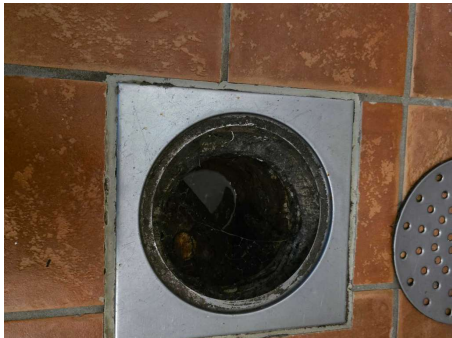
**Tak tillbyggnad:**

Åtkomlig del kontrollerade utan noteringar.

Taktäckning under balkongtrall ej åtkomlig för besiktning.



INVÄNDIGT

Källarplan:	
Pannrum:	Inget att notera
Förråd:	Inget att notera
Tvättstuga:	Inget att notera
Inre källarrum:	Inget att notera
Valvförråd:	Inget att notera
Entréplan:	
Entréhall:	Inget att notera
Dusch/WC:	Golvbrunn av gjutjärn är rostangripen. Golvbrunn och förhöjningsring av olika fabrikat. Risakanalys Då golvbrunn och förhöjningsring är av olika fabrikat, samt då golvbrunnen är rostig, medför detta en ökad risk för vatteninträngning och fuktrelaterade skador i underliggande konstruktioner.  Fuktindikering 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.
Inre hall:	Inget att notera
Kök:	Vattentät botten saknas i diskbänkskåp. För att lättare upptäcka eventuellt droppläckage från ledningar rekommenderas att diskbänkskåpet förses med en vattentät botten.
Vardagsrum:	Inget att notera
Sovrum:	Inget att notera
TV-rum:	Inget att notera
Övre plan:	
Hall:	Inget att notera

Sidovind 1:	Inget att notera
Inre hall:	Inget att notera
Badrum:	Rör genomföringar noteras i golv. Otäta rör genomföringar förekommer i vägg under badkar. Risikanalyt Rör genomföringar som bryter utrymmets tätskikt medför en ökad risk för vatteninträngning i omkringliggande konstruktioner, med fuktrelaterade skador som följd.  Fuktindikering 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.
Sovrum 1:	Inget att notera
Sidovind 2:	Inget att notera
Sovrum 2:	Inget att notera

Besiktningsprotokollet upprättat av Joni Rautanen
2026-08-11

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 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

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 besiktningsprotokollet 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 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 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
Dräneringsledning/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 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 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.