

UTLÅTANDE SLUTBESIKTNING

OBJEKT

Fastighetsbeteckning:	Jordås 1:110
Adress:	Ödenäsvägen 78
Kommun:	Hindås
Fastighetsägare:	Markus Abrahamsson
Beställare	Markus Abrahamsson
Beställningsnummer:	200413-01
Besiktningdag:	2021-04-13
Väderlek:	7 grader och sol
Närvarande:	Patrik Lindqvist, Joakim Gustafsson, Henrik Strandberg, Markus Abrahamsson
Besiktningens genomförande och omfattning:	Besiktningen omfattar entreprenaden enligt avtal i dess helhet genom okulär kontroll samt genom granskning av egenkontroller och andra tillgängliga handlingar. ABK09 tillämpas. Besiktningen omfattar entreprenaden med följande undantag: - Grovplanerad tomt. - Oinredd övervåning.
Entreprenadform:	Totalentreprenad
Entreprenören:	Älvsbyhus AB (E)
KA:	Lars Andersson
Besiktningssman:	Patrik Lindqvist (P. Lindqvist fastighet AB)
Telefon:	0733-450435
Epost:	patrik@lindqvist.to
Kallelse:	Entreprenör och beställaren var kallad via epost.

P. Lindqvist fastighet AB

Specialist på lukt, fukt och emissionsskador

P. Lindqvist fastighet AB

Amalia Jönssons Gata 25, 421 31 Västra Frölunda

Tel: 0733-450 435

Organisationsnummer: 559038-5489

Godkänd för F-skattesedel

BESIKTNING

Granskning av tillhandahållna handlingar samt information Från uppdragsgivaren.

Tillhandahållna
Handlingar:

Slutbesked från Bollebygds Kommun.

Saknade handlingar:

-

P. Lindqvist fastighet AB

Specialist på lukt, fukt och emissionsskador

P. Lindqvist fastighet AB

Amalia Jönssons Gata 25, 421 31 Västra Frölunda

Tel: 0733-450 435

Organisationsnummer: 559038-5489

Godkänd för F-skattesedel

OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar
vid besiktningen:

Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler. Bakomliggande ytor bör beställaren själv ombesörja besiktning av.

För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara/belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

Skulle någon uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.

Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.

Förklaringar:

E anger att besiktningsmannen anser byggentreprenören ansvarig för felet.

B anger att besiktningsmannen inte anser entreprenören ansvarig för felet.

Avhjälpande sker efter särskild beställning.

U anger att besiktningsmannen anser att punkten skall utredas.

N anger att nedsättning av entreprenadsumman skall ske för det som kvarstår av felet.

A anger förhållanden som beställaren anser utgöra fel men som enligt besiktningsmannens mening inte utgör fel.

E.1 anger nummer efter punkten anger ordningsnummer för anmärkningen.

Fönster, dörrar, väggar etc numreras från vänster till höger. Vägg 1 = vägg till vänster om entrévägg. Vägg 2 = nästa vägg till höger om vägg 1 osv.

Utrymme, byggdel eller installationsdel utan fel redovisas med ---. Dock gäller eventuell förekomst av allmänna fel för ej nämnt utrymme, byggdel eller installationsdel är utan fel. Dock gäller eventuell förekomst av allmänna fel. Fel kompletterad med texten "Avhjälp ej" innebär att parterna enats om att avhjälpande ej skall ske, men att beställaren förbehåller sig rätt till kostnadsreglering.

P. Lindqvist fastighet AB

Specialist på lukt, fukt och emissionsskador

P. Lindqvist fastighet AB

Amalia Jönssons Gata 25, 421 31 Västra Frölunda

Tel: 0733-450 435

Organisationsnummer: 559038-5489

Godkänd för F-skattesedel

NOTERINGAR

Byggnad UTVÄNDIGT

Dränering/dagvatten:	-
Mark mm:	- Grovplanerad tomt.
Grund:	- Krypgrund med markisolering samt installerad avfuktare. - Övertrycksventil släpper vatten i grunden. (E) - Extra koppling för vatten är ej korrekt pluggad. (E)
Fasad:	-
Fönster:	-
Tak:	-
Vind:	-

Byggnad INVÄNDIGT

Entré:	- Spaljé saknas i trappa. (ingen åtgärd) - Skada på garderobsdörr (E)
Våtrum:	- Handfat sitter ej rak mot vägg. (E)
Förråd:	-
Vardagsrum:	-
Kök:	-
Sovrum:	-

P. Lindqvist fastighet AB

Specialist på lukt, fukt och emissionsskador

P. Lindqvist fastighet AB

Amalia Jönssons Gata 25, 421 31 Västra Frölunda

Tel: 0733-450 435

Organisationsnummer: 559038-5489

Godkänd för F-skattedel

BESKED OM GODKÄNNANDE

Entreprenaden godkänns med följande undantag.

Åtgärd av noterade brister

Beslutet meddelades av besiktningsmannen till parterna vid besiktningen.

REKLAMATION

Beställaren har rätt att påtala fel utöver de som antecknats i detta utlåtande inom 6 månader från godkännandet. (KtjL 60 §)

Entreprenören ansvarar för fel som visar sig inom två år från godkännandet (KtjL 59 §). Beställarens reklamationsrätter i övrigt framgår av konsumenttjänstlagen (KtjL 17, 59 och 60 §§).

Byggförsäkringen gäller, med begränsningar enligt försäkringsvillkoren, i tio år från godkännandet för fel som inte kan reklameras till entreprenören.

FÖRDELNING AV BESIKTNINGSKOSTNADER

Ersättning till besiktningsmannen betalas av beställaren.

TIDSPLAN FÖR AVHJÄLPNING AV FEL

Fel skall vara avhjälpna senast till 2020-05-26. Efterbesiktning kan påkallats av part.

SÄNDLISTA

mmobygg@gmail.com, henrik.strandberg@alvsbyhus.se, info@markusabrahamsson.se

Göteborg 2021-05-06
P. Lindqvist fastighet AB

Patrik Lindqvist, SBR Byggingenjör

P. Lindqvist fastighet AB

Specialist på lukt, fukt och emissionsskador

P. Lindqvist fastighet AB

Amalia Jönssons Gata 25, 421 31 Västra Frölunda

Tel: 0733-450 435

Organisationsnummer: 559038-5489

Godkänd för F-skattesedel

LITEN BYGGORDBOK

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

En "modernare" variant av oljefärg som består av linolja och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

Avloppsluftare

Rör som går upp genom yttertaket och som har till uppgift att ta in luft vid spolning i avlopp, så att vakuum inte uppstår i systemet.

Betong

Blandning av cement (bindmedel) och grus, sten (ballast)

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta

Angrepp av brunröta innebär att virkets hållfasthet nedsättes och att fibrerna spricker tvärs längdriktningen. Orsakas av svampangrepp.

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

Ledning i mark för att avleda vatten från stuprör och regnvattenbrunnar.

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

Fotplåt

Dropplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner i hängrännan.

Fuktskydd

Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HD-polyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra fuktinträning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad kryppgrund.

Fuktkvot

Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrsvikt. Anges i % eller kg/kg.

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

Murverk runt uteluftsventilerad kryppgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

Tvärgående bjälke i takstol (mot s.k. "kattvind").

Imma

Se mätnadsånghalt.

Karm

Den del av en dörr eller ett fönster som sitter fast i väggen.

Klinker

Plattor av keramiskt material.

Klämring

Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvbrunnen och mattan.

Limträ

Text balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är starkare än motsvarande dimension "vanligt" virke.

Mekanisk ventilation

Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.

Mätnadsånghalt

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

Okulär

Vad man kan se med ögat.

Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mätnadsånghalten.

Radon

Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralnorna i jorden eller berggrunden.

Revetering

Puts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdraagsventilation

Fungerar genom att varm luft, som är lättare än kall, stiger uppåt i rummet och ut genom frånluftskanaler.

Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben

Den del av en takstol som utgör del av vägg längs takfot.

Svall

Underlagstak av spontade bräder.

Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot

Där taket möter ytterväggen.

Taknock

Översta delen av ett yttertak.

Underlagstak

Tak som ligger under beläggning av text tegelpannor, plåt eller överläggsplattor. Utgöres ibland av papp på träsvall, av masonit eller av armerad plastfolie.

Underram

Nedersta bjälken i en takstol. Utgör även del av bjälklag.

Överluft

Ventilation mellan två utrymmen via ventil i vägg eller springa mellan dörrkarm och dörrblad.

Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll.

Byggmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd.

Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.

Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel	30 år
(Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning röckanaler),	40 år
Nytt undertak - invändigt	40 år
Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor	
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år

Fasader

Träpanel (byte)	40 år
Träpanel (målning)	10 år
Tegel	Ej Byte
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år

Fönster/dörrar

Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år
Byte fönster	40 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år
Målning fönster/dörrar	10 år

Dränering/utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till drän.ledn.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv	Ej byte
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

Värmegolv

Elvärmeslingor i golv	25 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

Våtutrymmen

Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
* utfört före 1995	20 år
* utfört efter 1995	30 år
Våtrumstapeter väggar	15 år

Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	20 år

Elinstallationer

Kablar, centraler etc.	45 år
------------------------	-------

Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år

Ventilation

Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år