

INDEPENDIA GROUP

MED FOKUS PÅ DIN FASTIGHET

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



OBJEKT

HÖNEKULLA 1:530

Hasselvägen 20
435 38 MÖLNLYCKE



Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. Observera att Du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt. För att uppfylla en del av Din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta besiktningsutlåtande krävs att Du kontaktar Independia för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Observera att en köpargenomgång skall utföras senast 6 månader från det att säljaren låtit besiktiga sin fastighet.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

UPPDRAGSINFORMATION	SID 3
HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR	SID 4
FÖRUTSÄTTNINGAR & BYGGNADSBESKRIVNING	SID 5
BESIKTNING - NOTERINGAR	SID 8
RISKANALYS	SID 10
FORTSATT TEKNISK UTREDNING	SID 11

BILAGOR

Teknisk livslängd

Byggordbok

SBR Villkor

UPPDRAGSINFORMATION

Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken för Säljare

OBJEKT

Uppdragsnummer 44872
Fastighetsbeteckning Hönekulla 1:530
Adress Hasselvägen 20
Postnr/ort 435 38 MÖLNLYCKE
Kommun HÄRRYDA
Fastighetsägare Eva Marie Ljungberg, Hans Gösta Ljungberg

Beställare Eva Marie Ljungberg, Hans Gösta Ljungberg
Adress Hasselvägen 20
Postnr/ort 435 38 MÖLNLYCKE

Besiktningsman Patrik Lindqvist
P.Lindqvist Fastighet AB
Telefon 0733-45 04 35, 0733-45 04 35
E-post patrik.lindqvist@independia.se
Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.

Besiktningsdag 2021-04-28
Närvarande Patrik Lindqvist

Besiktningens genomförande och omfattning Uppdragsbekräftelse är skickad på epost innan genomförd besiktning. Fastighetsägaren var ej närvarande vid besiktningen. Huvudbyggnad + vidbyggd del av hus såsom carport, förråd eller garage.

HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Nedan noterades de handlingar som uppdragsgivaren överlämnat innan påbörjad överlåtelsebesiktning.

Mäklarföretag	Elmgrens Fastighetsbyrå AB
Mäklare	Yvonne Elmgren
Tillhandahållna handlingar	---
Förvärv	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 1982
SÄLJARENS INFORMATION	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
2011	Byte av ventilationssystem.
Löpande	Målades fasader.
Löpande	Byttes fönster.
2002	Renoverades våtrummet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Förutsättningar vid besiktningen

Besiktningen omfattar inte installationer såsom EI, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder.

Besiktningssmannen har för avsikt att redovisa muntliga uppgifter som är av betydelse. Om ni som uppdragsgivare anser att det saknas viktig information som diskuterats muntligt uppmanar vi er att snarast, dock senast inom sju (7) dagar från besiktningstillfället, kontakta besiktningssmannen om eventuella ändringar/tillägg i besiktningens utlåtande. Besiktningssmannen kan ej hållas ansvarig för sådan information som därmed kan ha utelämnats i besiktningens utlåtande.

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktning har därför skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler.

I köparens undersökningsplikt ingår bakomliggande ytor. För utrymmen, ytor och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningbara eller belamrade har besiktningssmannen inget ansvar.

Notering "Inget att notera" eller "-----" innebär att besiktningssmannen bedömer att det inte finns några fel eller brister i utrymmet eller byggnadsdelen. I de fall besiktningssmannen bedömer ett utrymme, en byggnadsdel eller en yta som ej besiktningbar har besiktningssmannen inget ansvar.

Väderlek

sol

Temperatur

12 °C

BYGGNADSBESKRIVNING

BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnadstyp	Gavelradhus uppfört på platta på mark med 2 överliggande plan. Fasader med träpanel samt isolerglasfönster. Sadeltak med underlagsduk och betongpannor. Värme genom direktverkande el samt luftvärmepump. Mekanisk till och frånluftsventilation. Kommunalt vatten och avlopp.
Byggnadsår	1982
Ombyggnadsår	-

BESIKTNING - NOTERINGAR

UTVÄNDIGT

Mark

Allmän information:

Natur och trädgårdstomt. Marken runt huset bör planeras så att den lutar från byggnaden för att minska vattentrycket mot grunden. Större buskar och träd bör undvikas intill byggnaden p.g.a. risken för skador på grund, fuktisolering/dränering, tak samt fasad och därtill anslutande konstruktioner.

Följande noterades:

Grundläggning

Allmän information:

Äldre betongplatta på mark med flytande/täta golvkonstruktioner. En betongplatta på mark som saknar alternativt har mindre mängd underliggande fuktisolering/värmeisolering med invändigt uppbyggda golv innebär att betongplattan kan få ett relativt högt fukttinnehåll och påverka anslutande konstruktioner.
Se riskanalys 3.1

Följande noterades:

Fasad

Allmän information:

Fasad med träpanel. Livslängden på fasaden är beroende på flera faktorer såsom virkeskvalitet, läge och underhåll. Ommålningsintervall är cirka 7-10 år.

Följande noterades:

Fönster & dörrar

Allmän information:

Fönster/dörrar utgörs av isolerglaskassetter. Rekommenderar att man regelbundet kontrollerar och tätar runt fönsterbleck, droppbleck och anslutningen mellan fasad, bleck och karm (d.v.s. den s.k. fönster/dörrumfattningen). Ommålningsintervall är cirka 7-10 år för delar av trä.

Följande noterades:

Tak	<p><i>Allmän information:</i></p> <p>Betongpannor ovan läkt och underlagspapp på råspont. Avvattning med hängrännor och stuprör. Beräknad teknisk livslängd på tätskikt av underlagspapp samt på hängrännor och stuprör av plåt är ca 30 år. Den faktiska livslängden är varierande beroende på en mängd olika faktorer så som materialets kvalitet, omgivningarna, underhåll m.m. Taket bör kontrolleras några gånger per år, extra viktigt är kontroll runt eventuella genomföringar. Även hängrännor bör kontrolleras och rensas minst en gång per år.</p> <p><i>Följande noterades:</i></p> <p>Taket är synat från mark.</p>
Vind	<p><i>Följande noterades:</i></p> <p>---</p>
Förråd framsida	<p><i>Följande noterades:</i></p> <p>Oisolerat utrymme. Äldre spår av fuktpåverkan i tak och på vägg.</p>
Förråd baksida	<p><i>Följande noterades:</i></p> <p>Isolerat utrymme.</p>
Altan	<p><i>Följande noterades:</i></p> <p>Altanen ansluter tätt mot fasad med risk för kortare livslängd på denna och anslutande konstruktioner.</p>
Övrigt	<p><i>Följande noterades:</i></p> <p>Luftvärmepumpen släpper kondensvatten nära grunden.</p>
<hr/> ENTRÉPLAN	
Entré	<p><i>Följande noterades:</i></p> <p>---</p>
Tvättstuga	<p><i>Följande noterades:</i></p> <p>Tätskikt bakom klinkers är ej besiktningsbart.</p> <p>Rör genomföring i våtzon 1 (golv, inkommande vatten). Se riskanalys 3.2</p>
Kök	<p><i>Följande noterades:</i></p> <p>Vattenrör under diskbänk sitter ej fixerade mot bakvägg.</p>

Våtrum

Följande noterades:

Tätskikt bakom kakel och klinkers är ej besiktningsbart.

Fogsläpp på klinkersgolv.

Vardagsrum

Följande noterades:

Trappa

Följande noterades:

VÅNING 1

Hall

Följande noterades:

Sovrum 1

Följande noterades:

Sovrum 2

Följande noterades:

Det förekommer jordad och ojordad el i samma rum vilket avviker från gällande regelverk.

Våtrum

Följande noterades:

Tätskikt bakom kakel och klinkers är ej besiktningsbart.

Golvbrunn är ej utbytt i samband med renovering.
Se riskanalys 3.3

Sovrum 3

Följande noterades:

Sovrum 4

Följande noterades:

RISKANALYS

3. 1

Platta på mark, även med isolering under plattan, är en risk om brister föreligger i underliggande kapilärbrytande skikt (grusfyllning) dagvatten och/eller dränering. Av åldersskäl ökar risken för att ovanstående kan ha brister med ökad risk för att fukt, mögel och/eller rötelaterade skador kan uppstå.

3. 2

Rör genomföringar i våtzon 1 innebär en ökad risk då det är svårt att täta fullgott runt tappvatten och värmerör. Ovanstående kan leda till att fukt-, mögel- och/eller rötelaterade skador kan uppstå i anslutning till noterade brister.

3. 3

Golvbrunnen bedöms inte ha bytts ut vid renovering vilket kan innebära en risk för fuktrelaterade skador samt att försäkringsbolagen kan lämna ett begränsat skydd.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentliga fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen finns eller inte. En fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. En fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

Västra Frölunda 2021-04-28



Patrik Lindqvist
P.Lindqvist Fastighet AB 559038-5489
0733-45 04 35 / 0733-45 04 35
patrik.lindqvist@independia.se

