



APPEL BESIKTNINGAR AB

Sida 1 av 9

Särskildbesiktning av byggnader på fastighet.

EA250326-01

Datum 2025-03-26



Flen Blackstaby 5:1

Blackstaby 4, 642 95 Flen

Appel Besiktningar AB har uppdraget att utföra en särskildbesiktning på BLACKSTABY 4, 642 95 Flen. Särskildbesiktningen genomförs enligt SBR-modellen på det sätt och på de villkor som framgår av "Särskildbesiktning enligt SBR-modellen". Notera särskilt att besiktningsmannens ansvarstid begränsas till två (2) år efter avslutat uppdrag.



Av Kiwa certifierad kontrollansvarig

Appel Besiktningar AB (559337-1320) Tel 073-747 10 28 E-mail info@appelbesiktningarab.se



APPEL BESIKTNINGAR AB

Sida 2 av 9

Särskildbesiktning av byggnader på fastighet.

EA250326-01

Datum 2025-03-26

OBJEKT

Beställare:			
Namn:	Göran		
Adress:	Blackstaby 4, 642 95 Flen		
E-post:			
Telefon:	+46 (0) 70-4834690		
Byggnad:			
Fastighetsbeteckning:	Flen Blackstaby 5:1		
Adress:	Blackstaby 4, 642 95 Flen		
Ägare:	Göran		
Besiktningsman:			
Namn:	Erik Appel		
Företag:	Appel Besiktningar AB		
Adress:	Prästgårdsvägen 60, 153 35 Järna		
E-post:	info@appelbesiktningarab.se		
Telefon:	073-747 10 28		
Org nr:	559337-1320		
Närvarande:	Göran samt Erik Appel besiktningsman.		
Besiktningsdag:	2025-03-26	Klockan:	10:00

Besiktningen omfattar: En särskildbesiktning av byggnader på fastighet inför dolda fel försäkring.

Detta utlåtande kommer med ett bifogat dokument med bilder tagna på plats vid besiktningen.
Utlåtandet skickas per mail till följande enligt nedan:

Flen 2025-03-26

Flen 2025-03-26

Appel Besiktningar AB

Erik Appel certifierad kontrollansvarig

Beställare

Göran



Av Kiwa certifierad kontrollansvarig

Appel Besiktningar AB (559337-1320) Tel 073-747 10 28 E-mail info@appelbesiktningarab.se

**Särskildbesiktning av byggnader på fastighet.**

EA250326-01

Datum 2025-03-26

Besiktningsprotokoll

Inomhus pannrummet och angränsande rum					Avhjälpta fel Datum & Sign
Besiktningsutlåtande					
Ua = Godkänt. E = Åtgärd nödvändig N=Åtgärd ej nödvändig men notering gjord.					
Anmärkningar/ Punkter	Blackstaby 4, 642 95 Flen				
Gula villan	1. Det noterades att denna byggnad har 3st äldre våtrum/utrymmen. 2. Byggnaden har mineralutfällningar i källarplanets ytterväggar. 3. Elanläggningen är av äldre sort. 4. Fasaden består av fasadplåt och det kunde ej besiktas under denna.				
Gamla hönshuset	1. Det gamla hönshuset besiktades enbart utvändigt utan anmärkningar.				
Garaget	1. Denna byggnad besiktades utvändigt utan anmärkningar.				
Friggebod	1. Denna byggnad besiktades utvändigt utan anmärkningar.				
Orangeri	1. Mindre fuktuppsug noterades i grundmuren.				
Båthus	1. Utan anmärkningar.				
Vassbinderibod	1. Då denna byggnad är äldre noterades inga anmärkningar utöver ålderslitage.				



Av Kiwa certifierad kontrollansvarig



Särskildbesiktning av byggnader på fastighet.

EA250326-01

Datum 2025-03-26

Bilder med mindre förklaring



Bild på rör genomföringar i golvet på badrummet uppe.



Bild inne i diskbänkskåpet.



Bild på elcentralen i trappan till källarplan.



Bild på mineralutfällningar i ytterväggen på källarplan.





APPEL BESIKTNINGAR AB

Sida 5 av 9

Särskildbesiktning av byggnader på fastighet.

EA250326-01

Datum 2025-03-26



Bild på gamla värmepannan.



Bild på mineralutfällningar i ytterväggen på källarplan.



Bild på spricka i avloppsröret.



Bild på mineralutfällningar i ytterväggen på källarplan.



Bild på marklutet emot byggnaden.



Av Kiwa certifierad kontrollansvarig

Appel Besiktningar AB (559337-1320) Tel 073-747 10 28 E-mail info@appelbesiktningarab.se



APPEL BESIKTNINGAR AB

Sida 6 av 9

Särskildbesiktning av byggnader på fastighet.

EA250326-01

Datum 2025-03-26



Bild på det äldre höns huset.



Bild på angränsande mark emot garagebyggnaden.



Bild på friggebod vid orangeriet.



Bild inuti orangeriet.



Bild på visst uppsug i grundmuren.



Av Kiwa certifierad kontrollansvarig

Appel Besiktningar AB (559337-1320) Tel 073-747 10 28 E-mail info@appelbesiktningarab.se



APPEL BESIKTNINGAR AB

Sida 7 av 9

Särskildbesiktning av byggnader på fastighet.

EA250326-01

Datum 2025-03-26



Bild på Båthuset.



Bild inuti gamla vassbinderiboden.



Bild på ladan.



Bild inuti ladan.



Bild på stallet.



Av Kiwa certifierad kontrollansvarig

Appel Besiktningar AB (559337-1320) Tel 073-747 10 28 E-mail info@appelbesiktningarab.se



Särskildbesiktning av byggnader på fastighet.

EA250326-01

Datum 2025-03-26

Sammanfattning

Vid denna besiktning gick besiktningsmannen genom samtliga byggnader som tillhör fastigheten. Huvudbyggnaden och närliggande förråd/carport har besiktats tidigare av en annan besiktningsman.

Man får gärna höra av sig till mig om det skulle vara några frågor eller funderingar.



Av Kiwa certifierad kontrollansvarig



Särskildbesiktning av byggnader på fastighet.

EA250326-01

Datum 2025-03-26

Vad händer nu?

När har besiktningsmannen avslutat sitt uppdrag? Efter att besiktningsmannen skickat besiktningsutlåtandet, vilket är ett juridiskt dokument, är hans uppdrag avslutat. Besiktningsmannen är opartisk och kan därmed inte uttala sig om hur fel ska avhjälpas.

Vad gör jag om jag inte är nöjd med besiktningen? Om beställare eller entreprenör är missnöjd med besiktningsmannens bedömningar har man rätt att inom en månad från det att man mottagit besiktningsutlåtande begära en reklamation.

Hur lång tid har entreprenören på sig att åtgärda fel som är upptagna i besiktningsutlåtande? De fel som är noterade i besiktningsutlåtande skall entreprenören avhjälpa snarast eller senast inom 4 månader om inget annat överenskommits. Om entreprenören inte avhjälper de noterade felen inom fyra månader eller överenskommen tid, kan beställaren, efter att skriftligen påpekat detta, avhjälpa felen genom att använda det innehållna beloppet. Dock rekommenderas att man konsulterar en entreprenadjurist innan åtgärder vidtages för att säkerställa att förfarandet blir juridiskt korrekt. (se pkt 13 i ABS 09)

Vad gör jag om jag inte är nöjd med entreprenörens avhjälpande av fel? När entreprenören har meddelat er att felen är avhjälpade rekommenderas att beställare och entreprenör tillsammans går igenom de noterade felen för att vara överens om att felen är fackmässigt avhjälpade. Om man inte kan enas om att felen är avhjälpade, kan beställare eller entreprenör påkalla att en efterbesiktning ska utföras av besiktningsmannen för att få en bedömning om fel är fackmässigt avhjälpade eller ej. (se pkt 24 och 28 i ABS09)

Vad gör jag om jag hittar fel som besiktningsmannen missat och jag upptäcker sedan? Om man inte kan enas om att reklamationen är ett fel eller ej, kan beställare eller entreprenören påkalla att en särskild besiktning utföres för att få detta bedömt. (se pkt 11 i ABS09 och 60§ KTJl)

Läs mer i ABS09 (allmänna bestämmelser för småhusentreprenader) och Besiktningsmannaboken (handbok för besiktningar av nybyggda småhus) som kan laddas ner från Gar-Bo:s hemsida www.gar-bo.se

