
Utlåtande över Slutbesiktning SB 1

Fastighetsbeteckning: Syrenen 11
Fastighetsadress: Videgatan 5D

Besiktningens omfattning

Besiktningen omfattar leveranser och entreprenader enl avtal

Funktionsprovningar av köksmaskiner och övriga vitvaror samt funktionskontroll av el, tele, värme, ventilation, vatten och avlopp och centraldammsugare har endast besiktigats på grundval av entreprenörens dokumenterade provningar och egenkontroller.

I bilaga 1 anges de delar av entreprenaden som inte är åtkomliga för besiktning.

Tid för besiktningen

Besiktningen påbörjades 2023-05-25 och avslutades samma dag

Entreprenaden samt parterna

Entreprenaden: Nybyggnad av småhus i omfattning enligt entreprenadhandlingar
Entreprenadform: Småhusentreprenad/er enligt ABS 18

BESTÄLLARE/KONSUMENT – B

Namn: Daniel Nilsson
Adress:
E-post: danni931@gmail.com;

ENTREPRENÖR – E

Entreprenör/Byggentreprenör – E/BE
Namn: Älvsbyhus ,
Adress:
E-post: info@alvsbyhus.se;

Kontrollansvarig – KA

Namn: Pär Pettersson
Adress:
E-post: par@villastaden.com

Besiktningsman - BM

Niklas Sjöberg av RISE certifierad besiktningsman SBR,
FST Husbesiktningar AB
Smedbygatan 2
60361 Norrköping

Närvarande personer

Vid besiktningen var parterna representerade av:

B Daniel Nilsson
E Älvsbyhus,
HL
Övriga KA Pär Petersson

Sättet för kallelse till besiktningen

BM har kallat parterna per E-post daterat: 2023-02-15

Tidigare besiktningar

Inga tidigare Besiktningar

Provning och dokumentation

Kontinuerlig kontroll av Kontrollansvarig PBL samt kontroller och provningar enligt kontrollplan PBL (Plan- och Bygglagen)

Egenkontroll Projektering	2023-01-23
Egenkontroll Grund	2023-03-29
Egenkontroll Hustillverkning	2023-04-03
Säkervatten/Inre VS	2023-05-05
Isolationsprovning och jordfelsbryartest	2023-05-09
Egenkontroll Husmontering	2023-05-05
Egenkontroll Slutservice	2023-05-22
Våtrum GVK / BKR	2023-03-13
Injustering ventilation OVK	2023-05-24
Kontroll Imkanal	2023-05-23
Lufttäthetsprovning	2023-05-23

Relationshandlingar är överlämnade
Drift- och skötselinstruktioner är överlämnade

Entreprenadhandlingar och andra överenskommelser rörande entreprenadens omfattning

Entreprenadens omfattning framgår av kontrakt: 47059-45535

Fel och förhållanden

I **bilaga 1** är angivet de förhållanden som besiktningsmannen anser utgöra fel

Markering med:

E = Besiktningsmannen anser entreprenören ansvarig för felet.

HL=Besiktningsmannen anser husleverantören ansvarig för felet.

B = Besiktningsmannen anser inte entreprenören/husleverantören ansvarig för felet.

S = Anger att slutlig bedömning bör anstå till senare besiktning.

U = Besiktningsmannen anser att för följande delar/arbeten skall särskild utredning göras. Här skall även anges vem som ska utföra utredningen och när den beräknas vara slutförd.

E / HL har, utöver fel som angivits i utlåtandet eller bilagor till detta, skyldighet att avhjälpa fel som påtalas av myndighet, skorstensfejare, under förutsättning att ansvaret för dessa fel faller inom ramen för entreprenadåtagandet/husleveransen

Utrymme, byggnadsdel eller installationsdel utan fel redovisas med ”-”. Dock gäller eventuell förekomst av generella fel.

Fönster (F), dörrar (D), väggar (V) etc numreras från vänster till höger.

V1 = vägg till vänster om entrévägg.

V2 = nästa vägg till höger om V1 osv (medurs numrering)

Kostnad för avhjälpan av E-fel påtalade av BM, bedöms av besiktningsmannen för respektive entreprenör till kronor.

Bygg:

Rör:

El:

Grund:

Målning:

Keramik:

Fasad:

Plåt:

HL:

I **bilaga 2** har antecknats av beställaren gjord anmärkning/påpekande som enligt besiktningsmannens mening inte utgör fel enligt KTjL 9,10 eller 11§

Besked om godkännande och dag för beskedet samt, om godkännande inte lämnas, skälen därtill

Entreprenaden Godkänns 2023-05-25 med beslut om avhjälpan

Beslutet meddelades av besiktningsmannen till parterna vid besiktningen.

Reklamationsfrister

Fel som uppträder efter entreprenadtidens utgång och inom två år är enligt Konsumenttjänstlagen 59 § entreprenörens ansvar om han inte kan göra sannolikt att felet uppstått genom olyckshändelse, vanvård, onormalt brukande eller likvärdigt.

För husleverans enligt köpavtal är reklamationsfristen tre år (Konsumentköplagen 23 §)

Besiktningens kostnadens fördelning

Ersättning till BM betalas enligt uppdragsbekräftelse.

Parternas överenskommelse om när fel skall vara avhjälpna

Parterna har överenskommit att fel skall vara avhjälpna *senast* inom 60 dagar

Sändlista för utlåtandet

Utlåtandet är upprättat i ett undertecknat exemplar.

Kopia av utlåtandet jämte tillhörande bilagor har 2023-05-23 med e-post distribuerats enligt nedan:

Företag	Namn	Adress
Entreprenör	Älvsbyhus	info@alvsbyhus.se ;
Beställare	Daniel Nilsson	danni931@gmail.com ;
KA	Pär Pettersson	par@villastaden.com ;
HL		

Niklas Sjöberg
Av Rise certifierad besiktningsman SBR

BILAGA 1

Utrymme	nr	Notering	Åtg ansv
Generellt	E1.1	Geringar på taklister ojämna och stora glipor i längdskarvar	
Hall	E1.2	Lås kärvar	
	E1.3	Skada på takskena	
Sovrum 1		-	
Dusch	E1.4	Skav på dörrblad	
Sovrum 2		-	
Sovrum 3		-	
Klk	E1.5	Färgkladd på vägg	
WC	E1.6	Blandare lös	
	E1.7	Manschett saknas runt rör	
Matplats	E1.8	Skada på fönster, flisa borta/lös	
Kök	E1.9	Hyllplan saknas i överskåp	
	E1.10	Skada på överskåp	
	E1.11	Glipor i skarvar vid spis	
Vardagsrum			
Tvättstuga	E1.12	Hyllplan saknas i högskåp	
Krypgrund		-	
Utvändigt			
Allmänt			
Sockel			
Fasad	E1.13	Panelbrädor spruckna ca 5 st	
	E1.14	Vindskiva på entrétak sprucken	
	E1.15	Vindskiva gavel sprucken mot öster	
	E1.16	Vindskiva samt underbrädor ej spikade mot väster	
	E1.17	Takfot ej spikad på framsidan	
Fönster	E1.18	Fönster på baksidan är ej i liv	
Tak	E1.19	7 takpannor trasiga/fel i bränningen	

BILAGA 2

Av beställaren gjord anmärkning som enligt besiktningsmannens mening inte utgör fel i enlighet med KTjL 9, 10 eller 11 §.

Vad händer nu?

När har besiktningsmannen avslutat sitt uppdrag?

Efter att besiktningsmannen skickat slutbesiktningsutlåtandet, 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 överbesiktning** av hela eller delar av besiktningen. Sådan begäran ska ställas till motparten.

(se pkt 26 och 28 i ABS 09)

Hur lång tid har entreprenören på sig att åtgärda fel som är upptagna i besiktningsutlåtande?

De fel som är noterade i slutbesiktningsutlåtande skall entreprenören avhjälpa snarast eller senast inom 2 månader om inget annat överenskommit.

Om entreprenören inte avhjälper de noterade felen inom två 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 jag flyttat in?

Beställaren kan inom **sex månader** efter godkänd slutbesiktning, skriftligen reklamera utförande eller fel som missades eller inte syntes vid slutbesiktning till entreprenören. 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§ KTj1)

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

Två-årig reklamationsperiod

Om det uppkommer fel inom de första två åren så kan ni påkalla en §59 besiktning/tvåårsbesiktning för att konstatera om det framträtt fel inom denna period. Normalt bekostas denna besiktning av beställaren.

Läs mer i Konsumenttjänstelagen 17§ och 59§