



**Gar-Bo Besiktning AB**  
Mikael Kullberg  
Tel: 070-885 15 46  
Mail:  
micke@fastighetsutveckling.net

---

**Fastighetsbeteckning:** Spjutet 27  
**Fastighetsadress:** Ynglingagatan 15J  
**Beställare/Konsument:** Obos Mark AB  
**Försäkringsbrev nummer:** 6 100 210  
**Objektnummer:** 106554-01

## Utlåtande över slutbesiktning SB 1

### Besiktningens omfattning

Besiktningen omfattar leveranser och entreprenader i dess helhet

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.

### Tid för besiktningen

Besiktningen utfördes 2022-07-07

### Entreprenaden samt parterna

Entreprenaden: Nybyggnad av småhus i omfattning enligt entreprenadhandlingar  
Entreprenadform: Småhusentreprenad enligt **ABS 18**  
Husleverans enligt AA12

**BESTÄLLARE/KONSUMENT – B**  
Namn: OBOS Mark AB (Mikaela Svensson)  
E-post: mikaela.svensson@myresjohus.se

**TOTALENTREPRENÖR – TE**  
Namn: OBOS Bostadsutveckling AB  
E-post: kontakt@myresjohus.se

### Kontrollansvarig – KA

Namn: Niklas Ek  
E-post: niklas.clever@gmail.com

## Besiktningssman - BM

Gar-Bo Besiktning AB genom Mikael Kullberg av RISE , certifierad besiktningssman Fastighetsutveckling Kullberg AB Mikael Kullberg Rågatan 8 802 56 Gävle tel 070-885 15 46, enligt överenskommelse mellan parterna.

## Närvarande personer

Vid besiktningen var parterna representerade av:

B Mikaela Svensson  
TE Ej närvarande  
HL Magnus Albinsson

## Sättet för kallelse till besiktningen

BM har kallat parterna per E-post / Brev 2022-05-26

## Tidigare besiktningar

Kontrollbesiktning KB 1 2022-06-22

## Avtalad provning och dokumentation

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

Våtrum GVK / BKR	2022-06-13
Säkervatten	2022-06-16
Injustering ventilation OVK	2022-06-20
Sammanställning egenkontroller Myresjö	2022-02-28
Egenkontroller bygg	2022-06-23
Egenkontroller el	2022-06-16
Egenkontroller grund	2021-12 13
Egenkontroller målning	2022-06-27
Egenkontroller mark	2022-01-20
Egenkontroller UE bygg	2022-06-23
Egenkontroller VVS	2022-06-16
Egenkontroller plattsättning	2022-06-27
Försäkrans utförd elinstallation	2022-06-20
Fuktmätning betongplatta	2022-04-28
Lösullsintyg	2022-03-16
Provtryckning golvvärme	2022-06-16
Lufttäthetsprovning	2022-03-26
Sotarintyg imkanal	2022-06-22
Intyg varmvattentemperatur	2022-06-16

Slutbesked har erhållits  
Relationshandlingar är överlämnade  
Drift- och skötselinstruktioner är överlämnade

## Entreprenadhandlingar och andra överenskommelser rörande entreprenadens omfattning

Entreprenadens omfattning framgår av kontrakt med:  
OBOS Bostadsutveckling AB (556031-7702) daterat 2020-10-28

## Fel och förhållanden

I **bilaga 1** har antecknats samtliga vid besiktningen konstaterade fel, bristfälligheter, anmärkningar och förhållanden.

Markering med:

E = Besiktningsmannen anser entreprenören 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.

A = Anger av beställaren gjord anmärkning/påpekande som enligt besiktningsmannens mening inte utgör fel enligt Konsumenttjänstlagen 9,10 eller 11§

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.

Vägg 1 = vägg till vänster om entrévägg.

Vägg 2 = nästa vägg till höger om Vägg 1 osv (medurs numrering)

Besiktningsmannen ska i samband med slutbesiktningen värdera hur stort belopp som beställaren har rätt att hålla inne tills eventuella fel avhjälpas.

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

Entreprenaden godkännes 2022-07-07

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 entreprenader som omfattas av denna besiktning utgår denna tid 2024-07-07

Konsumentens/beställarens reklamationsrätt upphör slutligt tio år efter entreprenadtidens utgång.

## 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* 2022-09-07

## Sändlista för utlåtandet

Utlåtandet är upprättat i ett undertecknat exemplar.

Kopia av utlåtandet jämte tillhörande bilagor har 2022-07-09 med brev/e-post distribuerats enligt nedan:

- 1 ex till TE
- 1 ex till B
- 1 ex till KA
- 1 ex till Garbo

*Mikael Kullberg*

Mikael Kullberg  
Av RISE certifierad besiktningsman

## BILAGA 1

Inga noterade fel

*Mikael Kullberg*

Mikael Kullberg  
Av RISE certifierad besiktningsman

## 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/ABS 18)*

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

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

Om entreprenören inte avhjälpes de noterade felen inom två månader eller överenskommen tid, kan beställaren, efter att skriftligen påpekat detta, avhjälpas 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/ABS 18)*

### Vad gör jag om jag inte är nöjd med entreprenörens avhjälpande av fel?

När entreprenören har meddelat er att felen är avhjälpna rekommenderas att beställare och entreprenör tillsammans går igenom de noterade felen för att vara överens om att felen är fackmässigt avhjälpna.

Om man inte kan enas om att felen är avhjälpna, kan beställare eller entreprenör påkalla att en efterbesiktning ska utföras av besiktningsmannen för att få en bedömning om fel är fackmässigt avhjälpna eller ej.

*(se pkt 24 och 28 i ABS 09/ABS 18)*

### 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 ABS 09/ABS 18 och 60§ Konsumenttjänstlagen)*

*Läs mer i ABS 09/ABS 18 (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](http://www.gar-bo.se)*

### Två-årig reklamationstid

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 Konsumenttjänstlagen 17§ och 59§*