

Fastighetsbeteckning: Cymbalen 38, 39, Huddinge kommun
Fastighetsadress: Violvägen 10D, 10G, 142 65 Trångsund
Beställare/ konsument: Per Brodén
Försäkringsnummer: 6141262
Objektnummer: 24489

Utlåtande över slutbesiktning SB 1

Besiktningens omfattning

Besiktningen omfattar leveranser och entreprenader i dess helhet.

Oåtkomliga delar, funktionsprovningar av köksmaskiner och övriga vitvaror samt funktionskontroll av el, tele, värme, ventilation, vatten och avlopp och centraldammsugare besiktas endast på grundval av entreprenörens dokumenterade provningar och egenkontroller.

Tid för besiktningen

Besiktningen utfördes 2024-12-20

Entreprenaden samt parterna

Entreprenaden: Nybyggnad av småhus i omfattning enligt entreprenadhandlingar

Beställare/ konsument - B
Namn: Per Brodén
E-post: per.broden@picknick.nu

Husleverantör - HL
Namn: Fiskarhedenvillan AB
E-post: besiktning@fiskarhedenvillan.se viktor.araskog@fiskarhedenvillan.se

Byggentreprenör - BE
Namn: Victor Andreas Rörteknik AB
E-post: victor@va-rorteknik.se

Schakt- och grundentreprenör - GrE
Namn: Villagrunder i Stockholm AB
E-post: victor@va-rorteknik.se

Kontrollansvarig - KA

Namn: Tom Cidell
E-post: tom@huskvalitet.se

Besiktningsman - BM

Gar-Bo Besiktning AB genom Kenny Carlsson, Abeloc AB av RISE certifierad besiktningsman, enligt överenskommelse mellan parterna.

Närvarande personer

Vid besiktningen var parterna representerade av:

B Per Brodén
HL Viktor Araskog
BE Victor Zuber
GrE ~~Petter Klingberg~~
KA ~~Tom Cidell~~

Sättet för kallelse till besiktningen

BM har kallat parterna och KA per e-post daterat 2024-11-28

Tidigare besiktningar

Kontrollbesiktning KB 1, datum 2024-12-13

Avtalad provning och dokumentation

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

Mark	Datum	2024-12-20	2024-12-20
Grund	Datum	2024-12-20	2024-12-20
Fuktmätning betongplattan	Datum	2024-12-18	2024-12-18
Husleverantör/ projektering	Datum	2024-01-28	2024-01-28
Stomme	Datum	2024-12-18	2024-12-18
Tätskikt på yttertak/ terrassbjälklag	Datum	2024-12-18	2024-12-18
Isoleringar	Datum	2024-10-17	2024-10-17
Golvutning i våtrum	Datum	2024-12-18	2024-12-18
Våtrum BKR	Datum	2024-12-18	2024-12-18
Säker vatten	Datum	2024-12-19	2024-12-19
Provtryckning av rör	Datum	2024-12-18	2024-12-19
Injustering värme	Datum	2024-12-19	2024-12-19
Isolationsprovning och jordfelsbryartest	Datum	2024-12-13	2024-12-13
Ventilation OVK	Datum	2024-12-23	2024-12-23
Imkanal	Datum	2024-12-19	2024-12-19
Skorsten	Datum	2024-12-19	2024-12-19
Glassäkerhet	Datum	Stämpel i glas	Stämpel i glas
Målning	Datum	2024-12-18	2024-12-18
Täthetsprovning klimatskal	Datum	2024-12-03	2024-12-03
Brand	Datum	2024-12-18	2024-12-18

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

**Entreprenadhandlingar och andra överenskommelser rörande
entreprenadens omfattning**

Husleverans/ entreprenads omfattning framgår av kontrakt med:

Fiskarhedenvillan AB	AA 12	daterat 2024-01-16, 2024-01-15, 2024-01-15
Victor Andreas Rörteknik AB	ABS 18	daterat 2024-02-28
Villagrunder i Stockholm AB	ABS 18	daterat 2024-02-27

Fel och förhållanden

I bilaga 1 antecknas samtliga vid besiktningen konstaterade fel, bristfälligheter, anmärkningar och förhållanden.

HL, E 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 åtagandet.

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)

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

Innehållet belopp bedöms av besiktningsmannen för respektive entreprenör till kronor.

HL: 0
BE: 0
GrE: 0

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

Entreprenaderna godkändes 2024-12-23

Beslutet meddelades av besiktningsmannen till parterna via utlåtande.

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 2026-12-23

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

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

Besiktningskostnadens fördelning

Ersättning till BM betalas enligt uppdragsbekräftelse.

Sändlista för utlåntag

Utlåntag är upprättat i ett undertecknat exemplar.

Kopia av utlåntag jämte tillhörande bilagor har 2024-12-23 med e-post distribuerats enligt nedan:

1 ex till B
2 ex till HL
1 ex till vardera E
1 ex till KA
1 ex till GAR-BO

Gar-Bo Besiktning AB

Uppdragstagare besiktningsman:
Kenny Carlsson, Abeloc AB
av RISE certifierad besiktningsman
Tel 0708 26 77 19
E-post info@abeloc.se

[illegible]

			LÄGENHET 2 Höger entré Cymbalen 39 Violvägen 10 G	
Invändigt				
Entréplan				
Entré			-	
Kök			-	
Matplats/ v-rum			-	
Förråd under trapp			-	
Wc/ dusch/ tvätt			-	
Trapp			-	
Plan 2				
Sovrum 2.3			-	
Klädkammare 2.3			-	
Sovrum 2.2			-	
Klädkammare 2.2			-	
Sovrum 2.1			-	
Klädkammare 2.1			-	
Vind			-	
Bad			-	
Hall			-	
Utvändigt			Cymbalen 38 Violvägen 10 D och Cymbalen 39 Violvägen 10 G	
Fasad 1/ entréer			-	
Fasad 2			-	
Fasad 3			-	
Fasad 4			-	
Yttertak			- Besiktat från taklucka	

CARPORT 38				
Förråd invändigt			-	
Vind			-	
Fasad 1/ gångdörr			-	
Fasad 2			-	
Fasad 3			-	
Fasad 4			-	
Fasad 5			-	
Carport invändigt			-	
Yttertak			- Besiktat från mark	
CARPORT 39				
Förråd invändigt			-	
Vind			-	
Fasad 1/ gångdörr			-	
Fasad 2			-	
Fasad 3			-	
Fasad 4			-	
Fasad 5			-	
Carport invändigt			-	
Yttertak			- Besiktat från mark	

Kenny Carlsson,
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 avhjälpa snarast eller senast inom 2 månader om inget annat överenskommits.

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/ABS 18)

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 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§ KTjl)

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

Två-årig reklamations tid

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§ samt Konsumentköplagen §20