

Christian Österström

Tfn: 073-3679379

E-mail: christian@entreprenadbesiktningab.se

Fastighetsbeteckning: Haby 5:73 Mark

Fastighetsadress: Gullsättersgatan 9, 511 63 Skene

Beställare/Konsument: Pierre & Ariann Alzualde

Objektnummer: 612239-01

Försäkringsnummer: 6120083

Utlåtande över slutbesiktning SB 1

Besiktningens omfattning

Besiktningen omfattar entreprenaden i dess helhet.

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

Tid för besiktningen

Besiktningen utfördes 2023-03-28

Entreprenaden samt parterna

Entreprenaden: Nybyggnad av småhus i omfattning enligt entreprenad-handlingar-

Entreprenadform: Småhusentreprenad/er enligt ABS 18

Beställare/konsument – B

Namn: Pierre & Ariann Alzualde

Adress: Kungsladugårdsgatan 5a, 414 69 Göteborg

E-post: p_alzu@hotmail.com

Entreprenör – E

Entreprenör/Byggentreprenör – E/BE

Namn: OBOS Bostadsutveckling AB, Martin Boberg

E-post: martin.boberg@smalandsvillan.se

Kontrollansvarig – KA

Namn: Jonas Sjösten

E-post: jonas@cbyggkontroll.se

Besiktningsman – BM

Gar-Bo Besiktning AB genom Christian Österström av RISE, certifierad besiktningsman SBR, enligt överenskommelse mellan parterna.

Närvarande personer

Vid besiktningen var parterna representerade av:

B: Pierre & Ariann Alzualde

E: Martin Boberg, Peter Andersson

Sättet för kallelse till besiktningen

BM har kallat parterna per E-post / Brev 2023-02-09

Avtalad provning och dokumentation

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

Mark: 2023-03-23

Grund: 2023-02-15

Bygg: 2023-02-17

Fabrik: 2023-02-09

Våtrum GVK: 2023-01-31

Säkervatten: 2023-03-22

Provtryckning av rör: 2023-03-22

Isolationsprovning och jordfelsbryartest: 2023-03-23

Injustering ventilation OVK: 2023-03-27

Skorstensfejarens kanalbesiktning: 2023-03-26

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

Entreprenadhandlingar och andra överenskommelser rörande entreprenadens omfattning

Entreprenadens omfattning framgår av kontrakt med:

OBOS Bostadsutveckling AB 2022-02-01

OBOS Bostadsutveckling AB 2022-02-01

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.

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 entreprenadåtagandet

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).

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

Entreprenaden godkännes 2023-03-28

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 2025-03-28

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

Besiktningens kostnads fördelning

Ersättning till BM betalas enligt uppdragsbekaftelse.

Parternas överenskommelse om när fel skall vara avhjälpta

Parterna har överenskommit att fel skall vara avhjälpta *senast* 2023-05-28

Sändlista för utlåtandet

Utlåtandet är upprättat i ett undertecknat exemplar.

Kopia av utlåtandet jämte tillhörande bilagor har 2023-03-29 med e-post distribuerats enligt nedan:

- 1 ex till B
- 1 ex till E
- 1 ex till KA
- 1 ex till Gar-Bo



Christian Österström

av RISE Certifierad Besiktningsman Certifikat nr: SC1202-17

medlem i SBR:s entreprenadbesiktningsgrupp



ENTREPRENAD BESIKTNING AB

info@entreprenadbesiktningab.se Örestensvägen 18, 511 63 Skene. Tel 0730-296063

BILAGA 1

Entré

--

Wc/Dusch

--

Klädvård

--

Sovrum 1

--

Vardagsrum

--

Kök

--

Trappa

--

Oinredd övervåning

--

Utsida

--

Garage

--

Krypgrund

--

Yttertak

--



Christian Österström

av RISE Certifierad Besiktningsman Certifikat nr: SC1202-17
medlem i SBR:s entreprenadbesiktningsgrupp



ENTREPRENAD BESIKTNING AB

info@entreprenadbesiktningab.se Örestensvägen 18, 511 63 Skene. Tel 0730-296063

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 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/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

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 Konsumenttjänstlagen 17§ och 59§