

Fastighetsbeteckning: Mälhamra 1:8, Norrtälje kommun
Fastighetsadress: Mälhamravägen 117, 762 94 Rimbo
Beställare/ konsument: [REDACTED]
Försäkringsnummer: [REDACTED]
Objektnummer: [REDACTED]

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 besiktas endast på grundval av entreprenörens dokumenterade provningar och egenkontroller.

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

Tid för besiktningen

Besiktningen påbörjades och avslutades 2021-10-01

Entreprenaden samt parterna

Entreprenaden: Nybyggnad av småhus i omfattning enligt entreprenadhandlingar

Beställare/ konsument - B

Namn: [REDACTED]

E-post: [REDACTED]

Husleverantör – HL

Namn: Skidstahus Produktions AB

E-post: kristian.olsson@skidstahus.se

Entreprenör - E

Namn: Tierps Byggteknik AB

E-post: andreas@tierpsbyggteknik.se

Kontrollansvarig - KA

Namn: Lennart Larsson

E-post: lennart@dinbyggkonsult.se

Besiktningssmannen - BM

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

Närvarande personer

Vid inlednings- och slutsammanträdena var parterna representerade av:

B [REDACTED]
HL Kristian Olsson
E Andreas Åkerlund
KA Lennart Larsson

Sättet för kallelse till besiktningen

BM har kallat parterna och KA per e-post daterat 2021-07-06

Tidigare besiktningar

Kontrollbesiktning KB 1, datum 2021-09-27

Provning och dokumentation

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

Husleverantör/ projektering	Datum 2021-05-20
Stomme	Datum 2021-09-25
Tätskikt på yttertak/ terrassbjälklag	Datum 2021-09-25
Isoleringar	Datum 2021-08-17
Golvlutning i våtrum	Datum 2021-09-26
Våtrum BKR	Datum 2021-09-26
Säker vatten	Datum 2021-09-24
Provtryckning av rör	Datum 2021-09-24
Isolationsprovning och jordfelsbryartest	Datum 2021-09-24
Ventilation OVK	Datum 2021-09-22
Imkanal	Datum 2021-09-30
Skorsten	Datum 2021-09-27
Målning	Överlämnad
Fuktmätning	Datum 2021-08-13

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

Entreprenadhandlingar och andra överenskommelser rörande entreprenadens omfattning

Husleverans/ entreprenads omfattning framgår av kontrakt med:

Skidstahus Produktions AB	AA 12 daterat 2020-12-23, 2021-02-18
Tierps Byggteknik AB	ABS 18 daterat 2021-02-17

Fel och förhållanden

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

Markering med:

HL= Besiktningsmannen anser husleverantören ansvarig för felet

E = Besiktningsmannen anser entreprenör ansvarig för felet.

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

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.

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)

Bilaga 2 bifogas om beställaren framfört anmärkning/ påpekande som enligt besiktningsmannens mening inte utgör fel enligt KTJL 9,10 eller 11§.

Kostnad för avhjälpande av fel

Kostnad för avhjälpande av fel påtalade av BM, bedöms av besiktningsmannen för respektive entreprenör till kronor.

HL: 10 000

E: 10 000

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

Entreprenaden godkändes 2021-10-01

Beslutet meddelades av besiktningsmannen till parterna vid besiktningen.

Tidpunkt för reklamationsfristens slut

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 2023-10-01

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

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

Besiktningens kostnads fördelning

Ersättning till BM betalas enligt uppdragsbekräftelse.

Parternas överenskommelse om när fel skall vara åtgärdade

Parterna har överenskommit att fel skall vara avhjälpade senast 2021-12-01

Sändlista för utlåtandet

Kopia av utlåtandet jämte tillhörande bilagor har 2021-10-01 med e-post distribuerats enligt nedan:

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



Kenny Carlsson,
av RISE certifierad besiktningsman

BILAGA 1

				Avhjälpt
Generellt/ allmänt	HL	1	drift- och skötselinstruktioner ej överlämnade	
Invändigt				
Entré/hall			-	
Kök/ matplats	E	2	Överskåp klämskada under lucka 5, 11	
	B		Barnspärr knivlåda och diskåp ej monterade, ök parterna	
Klädkammare			-	
Sovrum 1			-	
Wc/ dusch	E	3	Kommod lådor sidobrickor saknas	
Allrum			-	
Sovrum 2	E	4	Skjutdörr sned mot karm vid stängt läge	
Sovrum 3			-	
Vardagsrum			-	
Sovrum 4			-	
Wc/ dusch	E	5	Kommod lådor saknar täckbrickor på sidor	
Groventré/ klädvård	B		Tvättskåp barnspärr ej monterad, ök parterna	
	B		Golvvärmefördelare ej märkt enligt flödesschema	
	E	6	Värmepump uppsamlingskopp ej monterad mot ventilationskanal	
Vind			-	

Utvändigt				
Fasad 1/ entré			-	
Fasad 2			-	
Fasad 3			-	
Fasad 4		*	-	*
Yttertak besiktat från taksteg			-	



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 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§ 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 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§ samt Konsumentköplagen §20