

Vår kontakt
Mattias Johansson

T 090-20 60 100
E info@bosyn.se

Fastighetsbeteckning:	Skellefteå Boviken 3:204
Fastighetsadress:	Boviksbadet 132, 931 99
Beställare/Konsument:	Husdröm I Norr AB & Katrine Lundström
Försäkringsbrev nummer:	6140400
Objektnummer:	47610

Utlåtande över slutbesiktning SB 1



Besiktningens omfattning

Besiktningen omfattar leveranser och entreprenader med följande undantag:
Markarbetet ingår inte i entreprenaden.

Stomme:	2024-09-14
Provtryckning av rör värme:	2024-10-14
Provtryckning av rör tappvatten:	2024-10-14
Injustering värme:	2024-11-04
Täthetsprovning klimatskal:	Ej utförd, Ingår inte i entreprenaden
Injustering ventilation och OVK:	2024-10-31
Våtrum GVK / BKR:	2024-09-11
Isolationsprovning och jordfelsbryartest:	2024-10-17
Kontroll imkanal:	2024-11-04
Verifierad energiberäkning:	Ej utförd, på grund av att täthetsmätning ej är utförd.

- Slutbesked har inte erhållits.
- Relationshandlingar, inga ändringar enligt parterna.
- Drift- och skötselinstruktioner är överlämnade.

Entreprenadhandlingar och andra överenskommelser rörande entreprenadens omfattning

Entreprenadens omfattning framgår av kontrakt med: Älvsbyhus AB

Följande delar är ej åtkomliga för besiktning:

- Ej åtkomliga delar

Följande delar har besiktigats endast på grundval av entreprenörens nedan redovisade dokumentation över avtalade kvalitetsåtgärder:

- Ange delarna och av entreprenören redovisad skriftlig dokumentation

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.

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.

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 entreprenad-åtagandet/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 avhjälpes.

Innehållet belopp bedöms av besiktningsmannen till **5 000** kronor.

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

Entreprenaden godkännes 2024-11-05

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 2026-11-05

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

För husleverans enligt köpeavtal är reklamationsfristen tre år (Konsumentköplagen kap 4-14 §)

Besiktningskostnadens fördelning

Ersättning till BM betalas enligt uppdragsbekräftelse.

Parternas överenskommelse om när fel skall vara avhjälpna

Parterna har överenskommit att fel skall vara avhjälpna *senast* 2025-01-19

Sändlista för utlåtandet

Utlåtandet är upprättat i ett undertecknat exemplar.

Kopia av utlåtandet jämte tillhörande bilagor har 2024-11-05 med e-post distribuerats enligt nedan:

1 ex till B

1 ex till E

1 ex till Gar-Bo

Mattias Johansson

Av KIWA certifierad besiktningsman SBR

BILAGA 1

Del/Rum		Nr.	Fel	Avhjälpt/ signatur
Invändigt				
Hall/Entré	-			
Sovrum 1	-			
Sovrum 2	-			
Klädkammare	-			
Wc	-			
Kök	E	1.	Karusell för hörnskåp tar i luckan (går inte att öppna i 90 grader).	
Vardagsrum	-			
Sovrum 3	-			
Tvättstuga	-			
Wc/Dusch	-			
Bastu	-			
Krypgrund	-			
Garage	-			
Utvändigt	E		Stuprören på hus och garaget har skarvarna vridna inåt (åtgärdas inte enligt parterna).	

**Mattias Johansson**

Av KIWA certifierad besiktningsman SBR

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§ 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§