

Fastighetsbeteckning: FOTSKÄL 4:17 / 48823
Fastighetsadress: Stegareberg Kullabacken 5
Beställare: Filip & Per-Anders Andersson

Utlåtande över Slutbesiktning

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 har endast besiktigats på grundval av entreprenörens dokumenterade provningar och egenkontroller. Yttertak besiktigas med hänsyn till vad som är möjligt i förhållande till säkerhetsanordningar.

Våutrymmen har besiktigats med stickprov och på grundval av entreprenörens egenkontroll

Tid för besiktningen

Besiktningen utfördes 5/6 2025

Entreprenaden samt parterna

Entreprenaden: Nybyggnad av småhus i omfattning enligt entreprenadhandlingar
Entreprenadform: Småhusentreprenad/er enligt ABS 09

[NO]
[DS]

BESTÄLLARE/KONSUMENT – B

Namn: Filip Andersson

E-post:

ENTREPRENÖR – E

Entreprenör/Byggentreprenör – E/BE

Namn: Älvsbyhus AB

E-post: servicedesk@alvsbyhus.se

Kontrollansvarig – KA

Namn: Peter Källö

E-post: peter@probicontrol.se**Besiktningsman - BM**

Besiktning genom Peter Källö. ProbiControl AB, Södra Viktoriagatan 31 411 25 Göteborg
0707-77 62 13 enligt överenskommelse mellan parterna

Närvarande personer

Vid besiktningen var parterna representerade av:

KA Peter Källö

BH Filip o P-A

BE Joakim

HL Henrik

Sättet för kallelse till besiktningen

BM har kallat parterna per E-post 5/5-2025

Provning och dokumentation

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

Våtrum GVK / BKR

Datum 2025-04-09

Säker vatten

Datum 2025-05-03

Provtryckning av rör

Datum 2025-05-03

Elintyg

Datum 2025-05-05

Injustering ventilation OVK

Datum 2025-06-03

Imkanal rökkanal

Datum 2025-06-04

Slutbesked har inte erhållits

Relationshandlingar är överlämnade.

Drift- och skötselinstruktioner är överlämnade.

**Entreprenadhandlingar och andra överenskommelser rörande
entreprenadens omfattning**

Entreprenadens omfattning framgår av kontrakt med: Älvsbyhus

Fel och förhållanden

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

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

Entreprenaden godkändes 2025-06-05

Beslutet meddelades av besiktningsmannen till parterna vid besiktningen. Ja

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 2027-06-05

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

Besiktningskostnadens fördelning

Ersättning till BM betalas enligt uppdragsbekräftelse.

Parternas överenskommelse om när fel skall vara avhjälpda

Parterna har överenskommit att fel skall vara avhjälpda *senast* 2025-09-05

Sändlista för utlåtandet

Utlåtandet är upprättat i ett undertecknat exemplar.

Kopia av utlåtandet jämte tillhörande bilagor har 2025-06-05 med brev/e-post/fax distribuerats enligt nedan:

1 ex till BH

Peter Källö
Besiktningsman

BILAGA 1

Generella anmärkningar/allmänt:**Saknat material:**

Entre'

- Tapetskarvar buktar/synliga ö dörr sov 1

Passage

- Skadat stående foder hö, sov 2

Sov 1

-

Klädvård

-

Kök

- Fel färg på fog, gavlar bänkskiva. Olika färg

V-rum

-

Toalett

-

Sov 2

- Synlig skada i vägg bakom tapet V4 mitten
- Tapet bubblig/lös ö ID

Walk-In

-

Krypgrund

-

Sov 3

- Spånskiva synlig mot taklist ö F2
- Spånskiva synlig mot taklist V4

Badrum

-

Utsida

- 2 panelbräddor glipar ö F2, baksida
- 2 panelbräddor glipar ö F3, baksida
- 2 panelbräddor glipar ö F5, baksida

Vind

-

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)

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)

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 ABS09)

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 ABS09 och 60§ KTjl)

Läs mer i ABS09 (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