

Fastighetsbeteckning
Fastighetsadress
Beställare/Konsument

Perstorp 1:8
Bankekinds Perstorp
Tony & Elisabeth Alrick

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 eventuell centralsugare har endast besiktigats på grundval av entreprenörens dokumenterade provningar och egenkontroller.

I **bilaga 1** anges de delar av entreprenaden som inte är åtkomliga för besiktning.

Tid för besiktningen

Besiktningen utfördes 2024-11-04

Entreprenaden samt parternaEntreprenaden:

Nybyggnad av småhus i omfattning enligt entreprenadhandlingar

Entreprenadform:

Småhusentreprenad enligt ABS 18

Husleverans enligt AA12

Beställare/konsument – B

Namn: Tony & Elisabeth Alrick

E-post: alrick.73@gmail.com; elisabeth.a456@gmail.com;

Entreprenör – E

Entreprenör/Byggentreprenör – E/BE

Namn: RTV entreprenad AB

E-post: info@rtventreprenad.se

Husleverantör – HL

Namn: Götakronan AB

E-post: karl.feldt@gotakronan.se

Kontrollansvarig – KA

Namn: Niklas Pukari

E-post: niclas@pukari.se

Besiktningsman – BM

Mathias Häll ,FST Husbesiktningar AB, Smedbygatan 2, 603 61 Norrköping
mobilnummer 070 98 31 430, växel 010-495 24 40, utsedd av beställaren

Närvarande personer

Vid besiktningen var parterna representerade av:

B: Tony & Elisabeth Alrick

E: Otto Sandström, Andreas Vidmark,

HL: Karl Feldt

Sättet för kallelse till besiktningen

BM har kallat parterna per E-post 2024-10-21

Tidigare besiktningar

--

Avtalad provning och dokumentation:

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

Kvalitetsdokument BBV: 2024-11-01
Provtryckning av golvvärme: 2024-10-25
Provtryckning av värme: 2024-10-25
Provtryckning av tappvatten: 2024-06-19
Intyg om Säker Vatteninstallation: 2024-10-30
Isolationsprovning och jordfelsbryartest: 2024-10-27
Injustering ventilation OVK: 2024-11-04
Mark: 2024-10-26
Grund: 2024-06-20
Lösull: 2024-09-10
Stomme: 2024-08-12
Fuktmätning platta: 2024-08-26
Imkanal: 2024-10-22
Täthetsprovning klimatskal: 2024-10-22

Besiktningsmannen har vid besiktningen bedömt att av entreprenören upprättad skriftlig dokumentation över redovisade egenkontroller, som visar att arbetena i fråga är kontraktsevenligt utförda, har utgjort tillräckligt underlag för bedömning av entreprenaden för aktuell del i fråga. Besiktningsmannen har för aktuell del gått igenom den skriftliga dokumentationen och därutöver gjort urvalsvis okulär kontroll av arbete i fråga, för att klarlägga riktigheten av dokumentationen.

Den dokumentation som avses ovan är all dokumentation, avseende egenkontroller, som entreprenören överlämnat för respektive del av entreprenaden.

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: RTV entreprenad AB

Husleveransen omfattning framgår av kontrakt med: Götakronan 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.

NOT = Av besiktningsmannen noterad väsentlig information eller förtydning.

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 entreprenadåtagandet/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 för respektive entreprenör till kronor.
Bygg: 5 000kr

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

Entreprenaden godkännes 2024-11-04

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 2026-11-04

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.

Parternas överenskommelse om när fel skall vara avhjälpda

Parterna har överenskommit att fel skall vara avhjälpda *senast* 2024-01-04

Sändlista för utlåntag

Utlåntag är upprättat i ett undertecknat exemplar.

Kopia av utlåntag jämte tillhörande bilagor har 2024-11-04 med e-post distribuerats enligt nedan:

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



Mathias Häll FST Husbesiktningar AB

BILAGA 1

Del/Rum	Nr.	Fel	Avhjälpt/ signatur
Invändigt			
Allmänt	E1.1.	Glipa mellan tröskel och golv gäller alla våtrumströsklar.	
Hall		--	
Allrum		--	
Duschrums		--	
Sovrum 1		--	
Sovrum 2		--	
Sovrum 3	E1.2.	Golvet fläker på ett ställe. Enl markering.	
Förråd		--	
Vardagsrum		--	
Kök		--	
Sovrum 4		--	
Duschrums		--	
Förråd		--	
Tvättstuga	E1.3.	Lucka är ej monterad till elcentral.	

Utvändigt			
Sockel	E1.4.	Kabelskydd saknas under elskåp.	
Panel		--	
Fönster och dörrar		--	
Plåtdetaljer		--	
Vind		--	
Tak		--	

**Mathias Häll FST Husbesiktningar AB**

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 avhjälpas 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 avhjälpda rekommenderas att beställare och entreprenör tillsammans går igenom de noterade felen för att vara överens om att felen är fackmässigt avhjälpda.

Om man inte kan enas om att felen är avhjälpda, kan beställare eller entreprenör påkalla att en efterbesiktning ska utföras av besiktningsmannen för att få en bedömning om fel är fackmässigt avhjälpda 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).

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§