



Besiktar.se

Stig Carlsson

Certifierad besiktningsman SBR

Fastighetsbeteckning: Olhamra 1:130
Fastighetsadress: Påtåkersvägen 60
Beställare/ Konsument: Jonas Gewers
Försäkringsbrev nummer: Saknas

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

Tid för besiktningen

Besiktningen utfördes: 2015-03-20

Entreprenaden samt parterna

Entreprenaden: Nybyggnad av småhus i omfattning enligt entreprenadhandlingar
Entreprenadform: Småhusentreprenad/er enligt ABS 09
Husleverans enligt AA12

BESTÄLLARE/KONSUMENT – B

Namn: Jonas Geweres
Adress: Radarvägen 33 Täby
E-post: jonas@gemmaab.se

ENTREPRENÖR – E**Byggentreprenör – BE**

Namn: Elvbygg AB Patrik Johansson

E-post: patrik@elvbygg.se**Husleverantör: -HL**

Namn: Mjöbäcksvillan Entreprenad AB Peter Johansson

E-post:

Kontrollansvarig – KA

Namn: Mickael Karlsson

E-post: mk@mkprojekt.se**Besiktningsman - BM**

Gar-Bo Besiktning AB genom Stig Carlsson Certifierad besiktningsman SBR,

Besiktat.se, Ljungvägen 21, 195 42 Märsta, 0704-166160., enligt överenskommelse mellan parterna.**Närvarande personer**

Vid besiktningen var parterna representerade av:

B	Jonas Gevers
BE	Patrik Johansson
HL	Peter Johansson
KA	Mickael Karlsson

Sättet för kallelse till besiktningen

BM har kallat parterna per E-post daterat: 2015-03-11

Tidigare besiktningar

-

Provning och dokumentation

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

Fabrik Proj / tillverkning	Saknas
Grund	2014-11-10
Bygg	2015-03-20
Tätskikt i våtrum/Kvaldokument	2015-03
Provtryckning av rör/SVI	2015-03-17

Isolationsprovning och jordfelsbryartest 2015-03-12
Injustering ventilation/OVK Saknas
Skorstensfejarens kanalbesiktning 2015-03-17

Drift- och skötselinstruktioner är överlämnade

Entreprenadhandlingar och andra överenskommelser rörande entreprenadens omfattning

Entreprenadens omfattning framgår av kontrakt med:

Elvbygg AB : 2014-08-25
Mjöbäcksvillan Entreprenad AB: 2015-04-15

Fel och förhållanden

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

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.

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

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)

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

BE: 20.000 : -

HL: 15.000 : -

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

Entreprenaderna godkännes 2015-03-20

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

2017-03-20

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

För husleverans enligt köpavtal 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* 2015-05-20

Sändlista för utlåtandet

Utlåtandet är upprättat i ett undertecknat exemplar.

Kopia av utlåtandet jämte tillhörande bilagor har 2015-03-21 med e-post distribuerats enligt nedan:

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

Stig Carlsson
Certifierad besiktningsman SBR



BILAGA 1

Fel för vilka E anses ansvarig

Nr	Utrymme	Fel/Brist	
1.	Entré	-	
2.	Trapp frd	-	
3.	Sovrum 1	-	
4.	Vardagsrum	-	
5.	Matplats	-	
6.	Kök	1 st handtag fel nyans	
7.	Allmänt	Brandvarnare saknas	
8.	Kök	Ventgaller saknas över micro	
9.	Kök	Micro och ugn ej fast monterade	
10.	Tvätt	Dörr karm 2 st duttskador	
11.	Wc/Dusch	Handfat ej tätat mot vägg	
12.	Wc/Dusch	Dusch stång lös	
13.	Trappa	Steg täckta ej besiktade	
14.	Trappa	Handledare 2 vänster mot allrum skada ända	
15.	Allmänt	Ö-våning, Täckbrickor saknas golv vid radiator rör	
16.	Allmänt	Ö-våning, Trösklar lösa	
17.	Allrum	-	
18.	Sovrum 2	-	
19.	Sovrum 3	-	
20.	Sovrum 4	-	
21.	Klk	-	
22.	Kattvind	-	
23.	Wc/Dusch	Dusch stång lös	
24.	Wc/Dusch	Dusch blandare läckage vid duschrör	
25.	Wc/Dusch	Handfat ej tätad mot vägg	
26.	Vind	Stege saknar tassar	
27.	Vind	Spik ej nådade i tak vid landgång	
28.	Fasad 1-4	-	
29.	Grund	Grund betonggrinningar.	
30.	Tak	taksäkerhet saknas	HL, U

Stig Carlsson
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)

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)

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