

Gar-Bo Besiktning AB  
Dan Stom  
Pararet AB  
Tel: 010-33 19 800  
Mobil: 010-33 19 801

Fastighetsbeteckning: Björhövda 2:59  
Fastighetsadress: Segelbåtsvägen 8 , 761 43 Norrtälje  
Försäkringsbrev nummer: 6127963  
Objektnummer: 20765

## 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 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 2023-09-04

### Entreprenaden samt parterna

Entreprenaden: Nybyggnad av småhus i omfattning enligt entreprenad handlingar

Entreprenadform: Husleverans enligt AA12, Småhusentreprenad enligt ABS 18

#### Beställare/konsument – B:

Namn: Fast Nordic Ab och Anthon Marzban

Adress: Koltrastvägen 54, 183 51 Täby

#### Husleverantör – HL

Namn: Fiskarhedenvillan AB: Borlänge (556468-6144)

#### Byggentreprenör - E

Namn: Samarbetspartner till Fiskarhedenvillan AB Huvudkontor (111111-00)

#### Grundentreprenör – GrE

Namn: Anders Lindstedt Entreprenad Maskinservice AB Huvudkontor (556629-2446)

#### Rörentreprenör – RE

Namn: NM Rörservice AB: Huvudkontor (556639-5199)

#### Elentreprenör – EE

Namn: Wahlgren EI AB: Huvudkontor (559098-0826)

#### Våtrumsentreprenör – VE

Namn: RKM Kakel AB: Huvudkontor (556938-1436)

#### Målningsentreprenör – ME

Namn: Solö Måleri AB: Huvudkontor (559037-3337)

#### Kontrollansvarig – KA:

Namn: Johan Winge

#### Besiktningssman – BM

Gar-Bo Besiktning AB genom Pararet AB 556854-7474 Dan Stom av RISE certifierad besiktningssman, Box 6, 76121 Norrtälje, 010 33 19 800 enligt överenskommelse mellan parterna.

**Närvarande personer**

Vid besiktningen var parterna representerade av:

B Anthon Marzban, Sofia Johansson

HL Lina Rindensbacher

E Iliko Linkevics

GrE -

RE -

EE -

VE -

ME Emil Larsson

KA Johan Winge

**Sättet för kallelse till besiktningen**

BM har kallat parterna per E-post daterat: 2023-08-08

**Tidigare besiktningar**

KB1 2023-08-28

**Avtalad provning och dokumentation**

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

Grund och mark	23-02-19
Bygg	23-08-28
Projektering	22-05-19, 22-06-02, 22-04-27, 22-12-20, 22-11-22
Våtrum	23-08-30
Intyg Säker Vatten	23-08-28
VVS	23-08-24
Provtryckning av rör	23-08-24
Isolationsprovning och jordfelsbryartest	23-08-24
Injustering ventilation OVK	23-08-23
EL egenkontroll	23-08-24
Lösull	23-05-21
Fuktmätning platta	23-06-03
Besiktning imkanal och eldstad	23-08-24

- 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:

Fiskarhedenvillan AB (556468-6144) Entreprenad enl kontrakt 2022-03-28 1 633 577

Samarbetspartner till Fiskarhedenvillan AB Entreprenad enl kontrakt 2022-03-28 522 104 (11111100)

Anders Lindstedt Entreprenad Maskinservice Entreprenad enl kontrakt 2022-03-28 1 900 000 AB (556629-2446)

NM Rörservice AB (556639-5199) Entreprenad enl kontrakt 2022-03-28 113 214

Wahlgren EI AB (559098-0826) Entreprenad enl kontrakt 2022-03-28 145 901

RKM Kakel AB (556938-1436) Entreprenad enl kontrakt 2022-03-28 104 088

Solö Måleri AB (559037-3337) Entreprenad enl kontrakt 2022-03-28 100 558

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 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 avhjälpas.

Innehållet belopp bedöms av besiktningsmannen för respektive entreprenör till kronor.  
Husleverantör: 10 000kr  
Byggentreprenör: 0kr  
Grundentreprenör: 10 000kr  
Rörentreprenör: 0kr  
Elentreprenör: 0kr  
Våtrumsentreprenör: 0kr  
Målningsentreprenör: 0kr

**Besked om godkännande och dag för beskedet samt, om godkännande inte lämnas, skälen därtill**  
Entreprenaderna godkänns 2023-09-04

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 2025-09-04

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 avhjälpas**  
Parterna har överenskommit att fel skall vara avhjälpas *senast* 2023-11-04

#### Sändlista för utlåtandet

Utlåtandet är upprättat i ett undertecknat exemplar.

Kopia av utlåtandet jämte tillhörande bilagor har 2023-09-04 med brev/e-post distribuerats enligt nedan:

Namn	E-postadress
Fiskarhedenvillan AB: Husleverantör Borlänge (556468-6144)	<a href="mailto:besiktning@fskarhedenvillan.se">besiktning@fskarhedenvillan.se</a> <a href="mailto:lina.rindensbacher@fskarhedenvillan.se">lina.rindensbacher@fskarhedenvillan.se</a>
Samarbetspartner till Fiskarhedenvillan AB: Huvudkontor (111111-00)	<a href="mailto:byggfalt@gmail.com">byggfalt@gmail.com</a>

Anders Lindstedt Entreprenad Maskinservice AB: Huvudkontor (556629- 2446)	Grundentreprenör	<a href="mailto:info@andersentreprenad.se">info@andersentreprenad.se</a>
NM Rörservice AB: Huvudkontor (556639- 5199)	Rörentreprenör	<a href="mailto:info@nmror.se">info@nmror.se</a>
Wahlgren EI AB: Huvudkontor (559098- 0826)	Elentreprenör	<a href="mailto:daniel@wahlgrenel.se">daniel@wahlgrenel.se</a>
RKM Kakel AB: Huvudkontor (556938- 1436)	Våtrumsentreprenör	<a href="mailto:mattias@rkmkakel.se">mattias@rkmkakel.se</a>
Solö Måleri AB: Huvudkontor (559037- 3337)	Målningsentreprenör	<a href="mailto:info@solomaleri.se">info@solomaleri.se</a>
Fast Nordic Ab och Anthon Marzban	Beställare	<a href="mailto:anthon@rys.se">anthon@rys.se</a> <a href="mailto:sofia@rys.se">sofia@rys.se</a>



Dan Stom  
Av RISE certifierad entreprenadbesiktningsman

**BILAGA 1**  
**FÖRTECKNING ÖVER FEL - Noterade vid slutbesiktning SB 1**

DEL / RUM	NR	FEL	Avhjälpt /signatur
Hall		-	
Passage		-	
Sov1		-	
Badrum		-	
Sov2		-	
Vind		-	
Tvättstugan		-	
Sov3		-	
Klk		-	
Badrum		-	
Kök	HL1.1.	Fel färg kåpa fläkt	
Vardagsrum		-	
Fasad 1	GrE1.2.	Skada i grund mot ytterdörren	
Fasad 2		-	
Fasad 3		-	
Fasad 4		-	

## 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 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/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](http://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§*