

**Fastighetsbeteckning:** Stäket 74:5  
**Fastighetsadress:** Björnstiernas Väg 28C  
176 76 Järfälla

**Beställare / Konsument:** Mostafa & Hanna Danaei

**Försäkringsbrev nummer:** 6 114 888

**Objektnummer:** 14777

## Utlåtande över Slutbesiktning SB 1

### Besiktningens omfattning

Besiktningen omfattar leveranser och entreprenader i dess helhet

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

Funktionsprovningar av köksmaskiner och övriga vitvaror samt funktionskontroll av el, tele, värme, ventilation, vatten och avlopp och centraldammsugare utförs i entreprenörens egenkontroll och ingår därmed inte i besiktningen.

### Tid för besiktningen

2022-11-15

### Entreprenaden samt parterna

Entreprenaden: Nybyggnad av småhus i omfattning enligt  
entreprenadhandlingar  
Entreprenadform: Konsumententreprenad/er enligt ABS18  
Husleverans enligt AA05/AA12

<u>Parter</u>		<u>Namn</u>	<u>E-post</u>
BESTÄLLARE/KONSUMENT	B	Mostafa & Hanna Danaei	<a href="mailto:mostafa.danaei@gmail.com">mostafa.danaei@gmail.com</a>
BYGG / ENTREPRENÖR	BE/E	Trivselhus AB	<a href="mailto:bcadmin@trivselhus.se">bcadmin@trivselhus.se</a>
HUSLEVERANTÖR	HL	Trivselhus AB	<a href="mailto:bcadmin@trivselhus.se">bcadmin@trivselhus.se</a>

### Kontrollansvarig – KA

KONTROLLANSVARIG KA Uppgift saknas Kallas i förekommande fall av B

### Besiktningsman - BM

Gar-Bo Besiktning AB genom Byggkonsultgruppen AB  
Daniel Drottshage av SP cert. BM SBR.

Utsedd enligt överenskommelse mellan parterna

**BBM: Johan Høglund**

### Närvarande personer

Vid besiktningen var parterna representerade av:

B: Mostafa & Hanna Danaei närvaro via telefon  
BE: Niklas Lundberg  
ME: Peter Löfgren  
HL: Jonas Borger närvaro via telefon  
KA: --

### Sättet för kallelse till besiktningen

BM har kallat parterna per E-post  
Parterna förklarar sig i behörig ordning ha blivit kallade

### Tidigare besiktningar

Kontrollbesiktning KB 1 2022-11-11

### Avtalad provning och dokumentation

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

Mark	2022-05-12
Grund	2022-05-12
Lufttäthetsmätning	2022-08-30
Stomme	2022-05-31
Husleverantör	2022-06-13
Isoleringar	2022-09-21
Våtrumsintyg BBV	2022-11-08
Säker vatten intyg	2022-11-11
Provtryckning av rör	2022-05-10
Injustering värme	2022-11-11
Isolationsprovning och jordfelsbryartest	2022-10-24
Injustering ventilation OVK	2022-11-10
Skorstensfejarens kanalbesiktning	2022-10-27
Glassäkerhet	Stämplat
Egenkontroll plåt	2022-05-29
Egenkontroll vent	2022-11-07
Målning	2022-11-01

Slutbesked har inte erhållits  
Relationshandlingar är överlämnade  
Drift- och skötselinstruktioner är överlämnade

### Entreprenadhandlingar och andra överenskommelser rörande entreprenadens omfattning

Entreprenadens omfattning och husleverans framgår av kontrakt med:

E / BE 2021-03-31

## Fel och förhållanden

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

Markering med:

B = Besiktningsmannen anser inte entreprenören 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 kan 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.

V1 = vägg till vänster om entrévägg.

V2 = nästa vägg till höger om V1 osv (medurs numrering)

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

HL: 20 000 kr avser kylskåp och tillfällig lösning med fläkt i tvättstuga

I **bilaga 2** har antecknats av beställaren gjord anmärkning/påpekande som enligt besiktningsmannens mening inte utgör fel enligt KTJL 9, 10 eller 11 §.

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

Entreprenaden/erna godkändes 2022-11-15

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 2024-11-15

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

För husleverans enligt köpavtal är reklamationsfristen tre år (Konsumentköplagen 23 §)

### Besiktningens kostnadens fördelning

Ersättning till BM betalas av GAR-BO Besiktning AB enligt uppdragsbekräftelse

### Parternas överenskommelse om när fel skall vara åtgärdade

Parterna har överenskommit att fel skall vara avhjälpna *senast* 2023-01-15

### Sändlista för utlåtandet

Kopia av utlåtandet jämte tillhörande bilagor har 2022-11-15 tillsänts parterna per e-post.



Daniel Drottshage

Av ri.se certifierad besiktningsman SBR

Medlem i entreprenadbesiktningsgruppen SBR



## BILAGA

## 1

Felen numreras.

Ans- var	Nr	Utrymme	Del	Fel	Avhjälpt signatur
				<b>Generella anmärkningar/allmänt</b>	
				--	
				<b>INVÄNDIGT</b>	
				<b>Plan1</b>	
		Entré		--	
		Sov 1		--	
E	1.	Tvättst		Tillfällig fläkt i nibepanna	HI
E	2.	Kök/matdel	V4	Kyl saknas	HI
		V-rum		--	
		Passage		--	
		Förråd		--	
		Sov 2		--	
		Sov 3		--	
		Wc/d		--	
		Vind		--	
				<b>UTVÄNDIGT</b>	
		Fasader		--	
		Tak		--	
Not		Tak		Synat från marken	
		Mark		--	

**Johan Høglund**

Besiktningssman &amp; Kontrollansvarig PBL

Tel. +46 8 128 55 704

Växel: 08-128 55 700

## BILAGA 2

Av beställaren gjord anmärkning som enligt besiktningsmannens mening inte utgör fel i enlighet med KTjL 9, 10 eller 11 §.

Inga noteringar

## 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 avhjälpes 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 avhjälpade rekommenderas att beställare och entreprenör tillsammans går igenom de noterade felen för att vara överens om att felen är fackmässigt avhjälpade.

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

### Två-årig reklamationstid

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§ samt Konsumentköplagen §20*

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)