

# Nyproduktion av flerbostadshus Brf. Jasminen, Örebro

## UTLÅTANDE ÖVER GARANTIBESIKTNING GB BYGG1

*Rubriker med siffermarkering inom parentes ( ) hänför sig till ABT 06 7:14.*

### Typ av besiktning (1)

Garantibesiktning

### Besiktningens omfattning (2)

Besiktningen omfattar entreprenaden i dess helhet.

### Tid för besiktningen (3)

2018-02-14

---

## Entreprenaden samt parterna (4)

### Entreprenaden:

Objektet:	Nybyggnad av flerbostadshus i bostadsrättsform
Entreprenadform:	Totalentreprenad enligt ABT 06
Upphandlingsform:	Generalentreprenad
Ersättningsform:	Fast pris

### Parterna:

Beställare:	Brf. Jasminen Org.nr: 769628-6082
Entreprenör:	JM AB Org.nr: 556045-2103

## Besiktningsman (5)

Besiktningsman:	Jonas Rosén, ROBEKO   Utsedd av beställaren
-----------------	---

Biträdande besiktningsmän Utsedda av beställaren:

Bygg	Jonas Rosén, ROBEKO
Plåt	Jonas Rosén, ROBEKO
Mark	Jonas Rosén, ROBEKO
Rör	Mikael Dackland, Dacklands ing. byrå
Luft	Mikael Dackland, Dacklands ing. byrå
Styr	Stig Holmlund, Eldesign AB
El	Peter Ekström, Elkonstruktioner i Västerås AB

## **Närvarande (6)**

Vid slutsammanträde 2018-02-14 var parterna representerade av:

för beställaren: Pekka Puskas, Brf. styrelse

för entreprenören: Sixten Nordberg

vilka utsetts att föra respektive parts talan.

Övriga: Enl. närvarolista

Närvarande och vilka som erhållit parternas uppdrag att föra talan vid de olika besiktningstillfällena har angivits i respektive bilaga.

## **Sättet för kallelse till besiktningen (7)**

Enligt tidigare kallelse

## **Entreprenadhandlingar och andra överenskommelser (10)**

Entreprenadens omfattning framgår av:

- entreprenadkontrakt.

I övrigt enligt handlingar och överenskommelser angivna i respektive bilaga.

## **Fel för vilka besiktningsmannen anser entreprenören ansvarig (13)**

Se respektive bilaga.

I det fall besiktningen pågått i flera dagar, har i förteckningen ovan angivits den senaste besiktningdagen.

---

## Fel, bristfälligheter, anmärkningar och förhållanden (13–17, 23)

Under denna rubrik har antecknats samtliga vid besiktningen konstaterade fel, bristfälligheter, anmärkningar och förhållanden.

### Förklaringar:

- E anger att besiktningsmannen anser entreprenören ansvarig för felet (13).  
B anger att besiktningsmannen inte anser entreprenören ansvarig för bristfälligheten eller anmärkningen (14). Avhjälpande sker efter särskild beställning av beställaren.  
S anger att slutlig bedömning av förhållandet bör anstå till senare besiktning (15).  
U anger att särskild utredning skall göras av förhållandet (16).  
N anger att nedsättning av entreprenadsumman skall ske avseende förhållandet (17).  
A anger av beställaren gjord anmärkning, som enligt besiktningsmannens mening inte utgör fel (23).
- E1 nummer efter bokstavsbezeichnung anger ordningsnummer på FB-utlåtande alternativt bilagan.  
E1.1 nummer efter punkten anger ordningsnummer för anmärkningen.

Fönster, dörrar, väggar etc. numreras från vänster till höger. Vägg 1 = vägg till vänster om entrévägg. Vägg 2 = nästa vägg till höger om vägg 1 osv.

Lokal, bygghel eller installationsdel utan fel redovisas UA. Dock gäller eventuell förekomst av allmänna fel.

Fel kompletterad med texten "Avhjälps ej" innebär att parterna enats om att avhjälpande ej skall ske, men att beställaren förbehåller sig rätt till kostnadsreglering.

### Förkortningar:

Bsp = barnspärr, Bub = Bristfällig underbehandling, BS = Bänkskåp, VS = Väggskåp, HS = Högsåp,  
D = Dörr, F = Fönster, FD = Fönsterdörr, VV = Väggvinkel, GV = Golvvinkel, TV = Takvinkel,  
UK = underkant, ÖK = Överkant, DB = Diskbänk, BSK=Bänkskiva, Vä = vänster, Hö = Höger,  
Yh = ytterhörn, SS = Strömställare

**Lgh 1701**Hall:

UA

Sov 1:

E1.1 Spricka gräng i tak

Vardagsrum/kök:

UA

Sov 2:

UA

Balkong:

UA

Frd:

UA

Bad:

E1.2 EL - Givare komfortvärmegolv trasig

**Lgh 1702**Hall:

UA

Bad:

UA

Frd:

UA

Kök/vardagsrum:

UA

Balkong:

UA

Sov 1:

E1.3

Spricka VV V2/V3

**Lgh 1703**Hall:

UA

Sov 1:

UA

Sov 2:

UA

Frd:

UA

Vardagsrum/kök:

UA

Balkong:

UA

Bad:

UA

**Lgh 1704**Hall:

UA

Bad:

UA

Kök/vardagsrum:

UA

Balkong:

UA

Sov 1:

E1.4

F1 kärvar

Frd:

UA

Wc:

UA

Sov 2:

UA

Sov 3:

UA



**Lgh 1601**

Hall:

UA

Sov 1:

UA

Vardagsrum/kök:

UA

Sov 2:

UA

Balkong:

UA

Frd:

UA

Bad:

UA

**Lgh 1602**Hall:

UA

Bad:

E1.5

Spricka fog takanslutning ök VS

Frd:

UA

Kök vardagsrum:

E1.6

Ångspärrstejp uk DB släpper vid användning av DM

E1.7

Blindlucka DB-skåp bågnar

Balkong:

UA

Sov 1:

E1.8

Spricka karm

**Lgh 1603**Hall:

UA

Sov 1:

E1.9

Spricka karm D

Sov 2:

UA

Frd:

UA

Vardagsrum/kök:

UA

Balkong:

UA

Bad:

UA

**Lgh 1604**Hall:

UA

Bad:

UA

Kök/vardagsrum:

E1.10 Bättringar tak missfärgade

Balkong:

UA

Sov 1:

UA

Frd:

UA

Wc:

UA

Sov 2:

UA

Sov 3:

UA

**Lgh 1501**Hall:

UA

Sov 1:

E1.10 Spricka smyg mot täcklist F1

Vardagsrum/kök:

UA

Sov 2:

UA

Balkong:

UA

Frd:

UA

Bad:

E1.11 Dörrblad slagit sig

**Lgh 1502**Hall:

UA

Bad:

UA

Frd:

UA

Kök vardagsrum:

UA

Balkong:

UA

Sov 1:

UA

**Lgh 1503**Hall:

UA

Sov 1:

UA

Sov 2:

UA

Klk:

UA

Vardagsrum/kök:

UA

Balkong:

UA

Bad:

UA

**Lgh 1504**Hall:

E1.12      Tamburdörr tätar ej mot karm

Bad:

UA

Kök vardagsrum:

E1.13      Mjukfog mellan BSK och DB lossnat delvis

Balkong:

UA

Sov 1:

UA

Klk:

UA

Wc:

UA

Sov 2:

UA

Sov 3:

E1.14      Spricka karm D



**Lgh 1401**

Hall:

UA

Sov 1:

E1.15 Spricka V2 uk föb

Vardagsrum/kök:

UA

Sov 2:

UA

Balkong:

E1.16 Spricka golv

E1.17 Porer golv

E1.18 FD kärvar

Klk:

UA

Bad:

UA

**Lgh 1402**Hall:

UA

Bad:

UA

Klk:

UA

Kök/vardagsrum:

E1.19 Spricka smyg mot täcklist F

E1.20 Spricka VV V5/V6

Balkong:

UA

Sov 1:

E1.21 Spricka VV V1/V2

E1.22 Spricka smyg mot täcklist

**Lgh 1403**

Hall:

UA

Sov 1:

UA

Sov 2:

UA

Klk:

UA

Vardagsrum/kök:

UA

Balkong:

UA

Bad:

UA

**Lgh 1404**Hall:

E1.23      Tamburdörr kärvar

Bad:

E1.24      Temperaturspärre trasig på termostat i dusch

Kök vardagsrum:

UA

Balkong:

UA

Sov 2:

UA

Klk:

UA

Wc:

UA

Sov2:

UA

Sov 3:

UA

**Lgh 1301**Hall:

UA

Sov 1:

E1.25 Spricka V2 uk föb

Vardagsrum/kök:

E1.26 Sprick TV väggände V8

Sov 2:

UA

Balkong:

UA

Klk:

UA

Bad:

UA

**Lgh 1302**Hall:

UA

Bad:

UA

Klk:

UA

Kök vardagsrum:

UA

Balkong:

E1.27 FD kärvar

Sov 1:

UA

**Lgh 1303**Hall:

E1.28 Spricka karm D1

Sov 1:

UA

Sov 2:

UA

Klk:

UA

Vardagsrum/kök:

UA

Balkong:

E1.29 FD kärvar

Bad:

UA

**Lgh 1304**Hall:

UA

Bad:

UA

Kök/vardagsrum:

E1.30 Spricka tak ök V4

Balkong:

UA

Sov 1:

UA

Klk:

UA

Wc:

UA

Sov 2:

UA

Sov 3:

UA



**1201**

Hall:

UA

Sov 1:

UA

Vardagsrum/kök:

E1.31      Blindlucka ök DB-skåp bågnar

Sov 2:

UA

Balkong:

UA

Klk:

UA

Bad:

UA

**Lgh 1202**Hall:

UA

Bad:

UA

Klk:

UA

Kök:

E1.32      Termostat saknas radiator

Vardagsrum:

UA

Balkong:

E1.33      FD kärvar

Sov 1:

UA

**Lgh 1203**

Hall:

UA

Sov 1:

UA

Sov 2:

UA

Klk:

UA

Vardagsrum/kök:

UA

Balkong:

UA

Bad:

UA

**Lgh 1204**Hall:

UA

Bad:

UA

Kök/badrum:

E1.37 Spricka tak ök V4

Balkong:

E1.38 FD kärvar

Sov 1:

UA

Klk:

UA

Wc:

E1.39 Spricka karm

Sov 2:

UA

Sov 3:

E1.40 Spricka V1 uk föb

**Lgh 1101**Hall:

E1.41 Spricka karm D1

Sov 1:

UA

Vardagsrum/kök:

UA

Sov 2:

UA

Balkong:

UA

Klk:

UA

Bad:

E1.42 Högt ljud från frånluftsdon

**Lgh 1102**

Hall:

UA

Bad:

UA

Klk:

UA

Kök vardagsrum:

UA

Balkong:

UA

Sov 1:

UA

---

**Lgh 1103**Hall:

UA

Sov 1:

UA

Sov 2:

UA

Klk:

UA

Vardagsrum/kök:

UA

Balkong:

UA

Bad:

UA

**Lgh 1104**Hall:

UA

Bad:

UA

Kök/vardagsrum:

E1.43 BSK tandar i skarv

E1.44 Spricka tak ök V4

Balkong:

UA

Sov 1:

UA

Klk:

UA

Wc:

UA

Sov 2:

UA

Sov 3:

UA



**Lgh 1001**

Hall:

UA

Vardagsrum:

UA

Sov 1:

UA

Uteplats:

UA

Kök:

UA

Klk:

UA

Bad:

UA

**Lgh 1002**Hall:

E1.45 Spricka V6 vä tamburdörr

Bad:

A1.46 Avslutningsstos saknas vid ventdon saknas

Klk:

UA

Kök vardagsrum:

B1.47 Skada tak ök VS

E1.48 Sprickor V uk F

Uteplats:

UA

Sov 1:

UA

---

**Lgh 1003**Hall:

E1.49      Otät tamburdörr

Sov 1:

UA

Sov 2:

E1.0      Spricka V uk F

Klk:

UA

Vardagsrum/kök:

E1.51      Spricka V uk F

Bad:

UA

**Lgh 1004**

**Ej tillträde**

---

**Allmänna ytor**Plan 9:

UA

Fläktrum:

UA

Lgh frd:

UA

Fastighetsförråd:

U1.52 Dörrstängare saknas

Trapphus mot plan 8:

UA

Plan 8:

E1.53 Spricka V4 hö hiss

Trapphus mot plan 7:

UA

Plan 7:

E1.54 Spricka V4 hö hiss

Trapphus mot plan 6:

UA

Plan 6:

E1.55 Spricka V4 hö hiss

Trapphus mot plan 5:

UA

Plan 5:

E1.56 Spricka V4 hö hiss

Trapphus mot plan 4:

UA

Plan 4:

E1.57 Spricka V4 hö sida hiss

Trapphus mot plan 3:

UA

Plan 3:

E1.58 Spricka V4 vä och hö sida hiss

Trapphus mot plan 2:

UA

Plan 2:

E1.59 Spricka V4 vä och hö sida hiss

Trapphus mot plan 1:

E1.60 Glipa tätning mellan trappa och vägg

Plan 1:

E1.61 Spricka V8 vä och hö sida hiss

Städ:

UA

Entré:

E1.62 Täcklist glasparti V4 lös mot V3

EL-C:

UA

Barnvagnsförråd:

UA

UC:

UA

Hiss:

E1.63 Plåtsockel buktar ut uk manöverpanel

**Fasader**Fasad mot öster:

UA

Fasad mot söder:

UA

Fasad mot väst:

B1.64 Temperaturgivare slår mot fasad

Fasad mot norr:

B1.65 Temperaturgivare slår mot fasad

**Tak**

E1.66 Uppställningsbeslag taklucka ur funktion

**Mark**

E1.67 Stenkistor för avvattning bristfälliga

**Carport**

Soprum:

UA

Cykelförråd:

E1.68 D kärvar

## Tidpunkt för garantitidens slut (20)

Garantitiden gäller till och med 2018-02-15 för följande delar:

- Kyl, frys, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare, tapeter och blandare i kök och wc/dusch.

För övriga delar gäller garantitiden till 2021-02-15

Särskild varugaranti enligt nedan gäller till och med :

- Fönster 2026-02-15
- Plastbelagd plåt 2026-02-15

## Av beställaren gjord anmärkning, som enligt besiktningsmannens mening inte utgör fel (23)

I bilagor har antecknats av beställaren påtalade anmärkningar som enligt besiktningsmannens mening inte utgör fel. Dessa anmärkningar är markerade med A.

## Parternas överenskommelse om när fel skall vara avhjälpda (24)

Parterna har överenskommit att fel skall avhjälpas utan dröjsmål, dock senast till 2018-03-28.

Efterbesiktning genomförs den 28/3–2018 kl. 12:30.

Detta utlåtande gäller som kallelse.

## Sändlista (25)

Undertecknat utlåtande har 2018-02-14 per brev tillställts parterna i var sitt exemplar.



Jonas Rosén

Av SP SITAC certifierad besiktningsman  
medlem i SBR:s entreprenadbesiktningsgrupp

