

adABACUM Dokumentnamn
BESIKTNINGSUTLÅTANDE
Vår referens Datum
Peter Jansson 2023-11-29
Postadress: Stortorget 20
702 11 Örebro
Tel: 070-641 05 96

BRF STRANDPARKEN 2 NYBYGGNAD AV FLERBOSTADSHUS

Fastigheten Verkstaden 9 i Askersund

1 UTLÅTANDE ÖVER GARANTIBESIKTNING BYGG 2

Rubriker med siffermarkering i vänstermarginalen hänför sig till ABT 06, kap 7 § 14.
Av praktiska skäl avviker vissa rubriker från ABT.

2 Besiktningens omfattning

Besiktningen enligt detta utlåtande omfattar byggnadsarbeten för entreprenaden i sin helhet. Enligt partsöverenskommelse har även vad som bedöms som fel avseende installationer för el och rör förtecknats i utlåtandet

3 Tid för besiktningen

Besiktningen påbörjades 2023-11-29 och avslutades samma dag.

4 Entreprenaden samt parterna

Entreprenadform: Totalentreprenad ABT 06

Entreprenaden:

Att på totalentreprenad utföra nybyggnad av flerbostadshus med 22 lägenheter på fastigheten Verkstaden 9 i Askersund

Parterna:

Beställare: InnoBo Produktion AB
Drottninggatan 36
702 10 Örebro
Orgnr. 559049-2905

Totalentreprenör Byggnor Närke AB
Idrottsvägen 31 A
702 32 Örebro
Orgnr. 556872-7555

BRF STRANDPARKEN 2
NYBYGGNAD AV FLERBOSTADSHUS
Fastigheten Verkstaden 9 i Askersund
Utlåtande över Garantibesiktning Bygg 2

2(9)

5 Besiktningsman

Besiktningsman: Peter Jansson
adABACUM
Stortorget 20
702 11 Örebro

Utsedd av beställaren

6 Närvarande personer

Vid inlednings- och slutsammanträde var parterna representerade av:

Beställaren	Fredrik Ahl	Utsedd att föra talan
Totalentreprenören	Peter Johansson	Utsedd att föra talan
Övriga	Hans Eriksson	Brf Strandparken 2
	Hans Örnhammar	Brf Strandparken 2

7 Sättet för kallelse till besiktningen

Beställaren har på uppdrag av besiktningsmannen kallat entreprenören

9 Tidigare besiktningar och provningar

Utlåtande över Slutbesiktning Bygg 1, daterat 2018-12-11

Utlåtande över Garantibesiktning Bygg 1, daterat 2021-06-23

10 Entreprenadhandlingar och andra överenskommelser rörande entreprenadens omfattning

Entreprenadens omfattning framgår av beställning undertecknat av parterna 2017-11-18 samt under entreprenadtiden gjorda överenskommelser vilka förtecknats i protokoll från tjugofem projekterings- och byggmöten

13 Fel för vilka besiktningsmannen anser entreprenören ansvarig

För nedan antecknade fel markerade med E anser besiktningsmannen entreprenören vara ansvarig.

Generellt

Sign

E2.1 Sprickor i takvinklar förtecknade i Utlåtande över GB Bygg 1 som avhjälpats med fogmassa saknar målningsbehandling, har gulnat

R.L. ✓

Fasader

Mot väster

--

Mot norr

E2.2 Fasad i anslutning till självrensande silar på stuprör är fuktiga och fasad i anslutning till silar har begynnande påväxt

Plåt ✗

BRF STRANDPARKEN 2
NYBYGGNAD AV FLERBOSTADSHUS
Fastigheten Verkstaden 9 i Askersund
Utlåtande över Garantibesiktning Bygg 2

3(9)

Mot öster

- E2.3 Överspolningsskydd på hängränna i innerhörn för litet, vatten spolar/stänker över skydd och fasad i innerhörn har svag utfällning
- E2.4 Kant på balkonplatta till lgh B 1302 ej lagad, separerad betong - kvarstående fel från GB El 1

pl. a. k. *
D. P. ✓

Mot söder

--

Trädgårdsgatan 2

UC

- E2.5 Dörrblad hugger i karm

✓

Lgh A-1101

Sov 1

Lägenhetsinnehavare påtalar att rummet upplevs varmt/övertempererat vilket sannolikt har sin grund i ansamling av värmeledningar i golv från intilliggande undercentral vilket är ett förhållande som ibland uppstår i lägenheter i direkt anslutning till undercentraler.

Sov 3

Lägenhetsinnehavare påtalar ljudstörning från vad hen tror är slag i rörledningar. TE har låtit utföra ljudmätning och under flera dygn loggat ljudnivåer i rummet. Mätningen har inte påvisat att ljudnivå från installationer överskrider krav enligt ljudklass C.

Kök

- E2.6 Automatisk avfrostning i frys har dålig funktion

✓ *

Vardagsrum

- E2.7 Luftläckage i uk fönsterdörr
- E2.8 Fönsterdörr har ojämn springa mot karm

✓
✓

Lgh A-1102

Hall

- E2.9 Tättningslist på tröskel till lägenhetsdörr har lossnat

✓

Vardagsrum

- E2.10 Lock saknas i ök passbit höger om garderob, lägenhetsinnehavare har tappat ner japansåg i spalten mellan skåpstomme och vägg

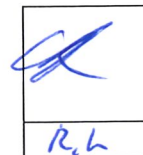
✓

BRF STRANDPARKEN 2
NYBYGGNAD AV FLERBOSTADSHUS
Fastigheten Verkstaden 9 i Askersund
Utlåtande över Garantibesiktning Bygg 2

4(9)

Kök

- E2.11 Fenérstav mot kortskarv i golvbeläggning i anslutning till fönsterdörr har spruckit. Det påtalades för lägenhetsinnehavaren att om lamellbrädan byts kommer den att avvika i utsende/kulör
- E2.12 Vertikal spricka i vägg ovan väggöppning till hall



Lgh A-1103

Sov 2

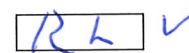
- E2.13 Spricka i takvinkel ovan yttervägg



Lgh A-1201

Sov 2

- E2.14 Spricka i takvinkel ovan yttervägg



Wc/dusch

- E2.15 Dålig avrinning från tvättställ trots att vattenlås rengjorts



Lgh A-1202

--

Lgh A-1203

Ej besiktad enligt önskan från lägenhetsinnehavare

Lgh A-1301

Generellt

- E2.16 Trycken på innerdörrar hänger, fjädrar ej upp helt



Hall

- E2.17 Tättningslist i ök lägenhetsdörr har lossnat



Sov 2/Arbetsrum

- E2.18 Sprickor i takvinklar



Sov 3

- E2.19 Spricka i takvinkel ovan yttervägg
- E2.20 Lucka till inbyggd garderob hugger i "översmyg"



BRF STRANDPARKEN 2
NYBYGGNAD AV FLERBOSTADSHUS
Fastigheten Verkstaden 9 i Askersund
Utlåtande över Garantibesiktning Bygg 2

5(9)

Lgh A-1302

Hall

E2.21 Lägenhetsdörr hugger i karm



Lgh A-1303

Hall

E2.22 Lägenhetsdörr hugger i karm



E2.23 Spricka i takvinkel ovan dörrar till klk och sov 2



Sov 1

E2.24 Sprickor i takvinklar



Sov 2

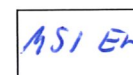
E2.25 Spricka i takvinkel ovan yttervägg



Lgh A-1401

Generellt

E2.26 Gruppschema saknas i elcentral. Reviderat schema efter ändringar gjorda i central efter GB El 1 är ej uppsatt/levererat.



Sov 1

E2.27 Spricka i takvinkel i ök och uk snedtak och i hörn mellan snedtak och vägg



Sov 2

E2.28 Spricka i takvinkel i ök och uk snedtak



Kök

E2.29 Automatisk avfrostning i frys har dålig funktion



E2.30 Spricka i takvinkel



Vardagsrum

E2.31 Spricka i takvinkel och ök snedtak



Lgh A-1402

Hall

E2.32 Spricka i takvinkel i ök och uk snedtak



BRF STRANDPARKEN 2
NYBYGGNAD AV FLERBOSTADSHUS
Fastigheten Verkstaden 9 i Askersund
Utlåtande över Garantibesiktning Bygg 2

6(9)

Wc/dusch

E2.33 Spricka i takvinkel i ök snedtak

RL ✓

Sov

E2.34 Spricka i takvinkel i uk snedtak

RL ✓

Vardagsrum/Kök

E2.35 Spricka i takvinkel i ök och uk snedtak

RL ✓

Sjötullsgatan 22

Lgh B-1101

Kök

E2.36 Dålig avrinning från diskho/slask samt uttränagde vatten och bubblande ljud från avlopp

Essens
✓

E2.37 Gångjärn på db-skåp är defekt

Lgh B-1102

Kök

E2.38 Dålig avrinning från diskho/slask

Essens

Lgh B-1103

--

Lgh B-1201

Sov 2

E2.39 Spricka i takvinkel ovan yttervägg

RL ✓

Lgh B-1202

Kök

E2.40 Spricka i takvinkel ovan yttervägg mot balkong

RL ✓

Lgh B-1203

--

Lgh B-1301

Kök

- E2.41 Spricka i takvinkel ovan fönster och höger om K/F

R.L. ✓

Lgh B-1302

Wc/dusch

- E2.42 Strömställare sitter ej fast, glipar mot urtag i kakel

MS/EL

Lgh B-1303

Vardagsrum

- E2.43 Spricka i takvinkel mot sovrum

R.L. ✓

Lgh B-1401

Generellt

- E2.44 Trycken på innerdörrar hänger, fjädrar ej upp helt

✓

Hall/passage

- E2.45 List i ök lägenhetsdörr har lossnat

✓

- E2.46 Spricka i takvinkel i uk och ök snedtak

R.L. ✓

Wc/dusch

- E2.47 Spolknapp på wc-stol fastnar i bland i nertryckt läge

Ersons.

Vardagsrum

- E2.48 Fönsterdörr hugger i tröskel

✓

- E2.49 Spricka i vägg mot högra hörnet på takfönstret

R.L. ✓

- E2.50 Spricka i takvinkel i uk och ök snedtak

R.L. ✓

Kök

- E2.51 En lampa i bänkskåpsbelysning fungerar ej – kvarstående fel från GB El 1

MS/EL

- E2.52 Spricka i takvinkel

R.L. ✓

Sov 1

- E2.53 Spricka i takvinkel i uk och ök snedtak

R.L. ✓

Sov 2

- E2.54 Spricka i takvinkel i ök snedtak

R.L. ✓

Lgh B-1402

Hall/Kök

E2.55 Spricka i takvinkel i ök snedtak och sättning i tak ovan pentry

R.L. ✓

Wc/dusch

E2.56 Spricka i takvinkel i ök snedtak

R.L. ✓

Vardagsrum

E2.57 Spricka i takvinkel i uk och ök snedtak

R.L. ✓

Lgh B-1403

Vardagsrum

E2.58 Spricka i takvinkel i uk och ök snedtak

R.L. ✓

Sov

E2.59 Spricka i takvinkel i ök snedtak

R.L. ✓

Kök

E2.60 Spricka i takvinkel i ök och uk snedtak och i hörn mellan snedtak och vägg

R.L. ✓

Entreprenören har, utöver vad som angivits i utlåtandet eller bilagor till detta, skyldighet att avhjälpa fel som kan påtalas genom myndighets författning under förutsättning att ansvaret för dessa fel faller inom ramen för entreprenadåtagandet.

18 Besked om godkännande

Entreprenaden godkändes 2018-12-10

20 Tidpunkt för garantitidens slut

Ansvarstiden är tio år och gäller t.o.m. 2028-12-10

21 Besiktningskostnadens fördelning

Betalas av beställaren

24 Parternas överenskommelse om när fel skall vara åtgärdade

Parterna har överenskommit att fel ska vara avhjälpade senast 2023-12-30 med undantag av vad som ej kan avhjälpas med avseende på årstiden

Som bekräftelse och utfästelse på att fel förtecknade i detta utlåtande är avhjälpade skall kopia av utlåtandet med datum och signatur bakom varje enskilt fel sändas till Signaturlista nedan ska fyllas i så det klart framgår vem som bekräftar att fel har avhjälpats.

25 Sändlista för utlåtandet

Utlåtandet är upprättat i ett undertecknat original vilket förvaras hos besiktningsmannen.

Kopia av utlåtandet har 2023-11-29 distribuerats med e-post enligt sändlista nedan

Signatur	Namn
	Wadköpingss Måleri Robert Lander
	Byggnor Johan Persson
	Byggnor Stefan Rohde

- Essens har utfört spolning av avlopp.
- Har kontaktat MSI E1 för deras punkter. Bara A-1401 grupperna som är kvar. (Har varit där men inte kommit in)

Inno Bo Produktion AB

Fredrik Ahl

fredrik.ahl@innobo.se

Byggnor Närke AB

Andreas Bergström

andreas@byggnor.org

adABACUM

Örebro 2023-11-29



Peter Jansson
Besiktningsman

* Punkterna på plåt, så är plåtförman som utförde jobbet nerlagd. Jag har bett en annan firma utföra jobbet vid silar. Angående Spolskydd så finns det inte större då dom inte klarar längden av snö fick jag förklarat.

* Angående Aufrostning frys. Troligen handharande fel enligt Electrolux. För mycket öppna/stänga, överfall, frysa in varor på fel sätt!