

**Brf Storseglet
Kv Ruffen
Stapelgatan 4, Henriksdals Allé 31, 33 och 35
Stockholm**

BILAGA GB BYGG 1, till utlåtande över garantibesiktning

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

Typ av besiktning (1)

Garantibesiktning 5 års

Besiktningens omfattning (2)

Besiktningen omfattar bygg, fasader och el avseende fel som framträtt under garantitiden och som påtalats av beställaren.

Tid för besiktningen (3)

Besiktningen påbörjades 2019-05-20 och avslutades 2019-05-21
Slutmöte hölls 2019-06-05

Entreprenaden samt parterna (4)

Entreprenaden:

Entreprenadform: Totalentreprenad enligt ABT 06

Parterna:

Beställare: Brf Storseglet
Org.nr: 769622-7250

Entreprenör: Byggnads AB ABACUS
Org.nr: 556112-9528

Underentreprenör: Järntorget Bygg AB

Besiktningsman (5)

Besiktningsman: Lars Jogedal, utsedd av beställaren

Biträdande besiktningsmän utsedda av besiktningsman:

- Plåt: Mats Johansson
- Rör: Tomas Ehrngren
- Luft: Tomas Ehrngren

Närvarande (5, 6)

Besiktningsman: Lars Jogedal, utsedd av beställaren,
Bitr. besiktningsman Tak: Mats Johansson, utsedd av BM,

För beställaren: Leif Holmberg, utsedd att föra parts talan
Anders Buchau

För entreprenören: Anders Rahlén, utsedd att föra parts talan 2019-05-20
Robert Wallin, 2019-05-20
Robert Wallin, 2019-05-21 utsedd att föra parts talan

Sättet för kallelse till besiktningen (7)

Besiktningsmannen har 2019-05-08 kallat parterna per e-post.

Tidigare besiktningar och provningar (9)

Garantibesiktning 2-års	GB Bygg 1	2016-06-21
	GB Rör	2016-05-23
	GB Luft	2016-05-23
	GB Fasader Yttertak1	2016-10-04
	GB Mark1	2016-10-11
BYGG	SB-BYGG1	2012-11-14
	SB-BYGG1-EB1	2012-11-30
	SB-BYGG1-EB2	2013-01-08
	SB-BYGG2	2012-12-07
	SB-BYGG2-EB1	2013-01-08
	SB-BYGG2-EB2	2013-02-25
	SB-BYGG2-EB3	2013-04-08
	SB-BYGG3	2012-12-10
	SB-BYGG3-EB 1	2013-01-23
	SB-BYGG4	2013-01-23
	SB-BYGG4-EB1	2013-02-07
	SB-BYGG4-EB2	2013-02-26
	SB-BYGG5	2013-02-25
	SB-BYGG5-EB1	2013-04-08
	SB-BYGG5-EB2	2013-07-03

	SB-BYGG6	2013-03-06
	SB-BYGG6-EB1	2013-03-20
	SB-BYGG7	2013-04-08
	SB-BYGG7-EB1	2013-07-03
	SB-BYGG8	2013-05-23
	SB-BYGG8-EB1	2013-07-03
	SB-BYGG9	2013-05-23
	SB-BYGG1-9 Sammas.	2013-10-22
	FSB-BYGG1	2014-06-05
	FSB-BYGG1/RÖR1-EB2	2015-02-05
MARK	SB-MARK 1	2013-08-12
	Säkerhetsbesiktning	2013-08-12
	SB-MARK 1- EB 1	2013-11-05
	SB-MARK 1- EB 2	2014-05-21
STYR	SB-STYR 1	2013-02-12
	SB-STYR 1-EB 1	2013-03-07
	SB-STYR 1-EB 2	2013-05-23
	SB-STYR 2	2013-05-23
RÖR	SB-RÖR1	2012-11-22
	SB-RÖR1-EB1	2012-12-13
	SB-RÖR2	2012-12-13
	SB-RÖR2-EB1	2013-01-10
	SB-RÖR2-EB2	2013-01-22
	SB-RÖR3	2013-01-22
	SB-RÖR3-EB1	2013-02-12
	SB-RÖR4	2013-02-12
	SB-RÖR4-EB1	2013-02-26
	SB-RÖR5	2013-02-26
	SB-RÖR5-EB1	2013-03-12
	SB-RÖR6	2013-05-23
	SB-RÖR-Sammanst.	2013-08-20
	SB-RÖR-Sammanst. EB1	2013-09-03
	SB-RÖR-Sammanst. EB2	2013-10-11
	FSB-RÖR1	2014-06-05
	SÄB1- RÖR	2015-03-04 – 2015-05-28
LUFT	SB-LUFT1	2012-10-31
	SB-LUFT1- EB1	2012-11-22
	SB-LUFT2	2013-01-22
	SB-LUFT2- EB1	2013-02-12
	SB-LUFT3	2013-02-12
	SB-LUFT3- EB1	2013-02-26
	SB-LUFT4	2013-02-26
	SB-LUFT4- EB1	2013-03-12
	SB-LUFT5	2013-05-23

	SB-LUFT- Sammanst.	2013-08-20
EL	SB-EL nr 1	2012-10-31
	SB-EL nr 1- EB1	2012-11-22
	SB-EL nr 2	2012-12-13
	SB-EL nr 2- EB1	2013-01-21
	SB-EL nr 3	2013-01-21
	SB-EL nr 3- EB1	2013-02-26
	SB-EL nr 4	2013-02-14
	SB-EL nr 4- EB1	2013-02-26
	SB-EL nr 5	2013-02-26
	SB-EL nr 6	2013-03-19
	B-EL nr 7	2013-05-23
	B-EL nr 1-7 EB 1	2013-08-20
FASADER / YTTERTAK	SB Fasader 1	2013-01-17
	SB Fasader/Yttertak 2	2013-05-16
	SB-Fasader/Yttertak2-EB1	2013-06-17

Bilagor bifogas ej

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

Entreprenadhandlingar och andra överenskommelser (10)

Entreprenadhandlingar och andra överenskommelser redovisas i tidigare utlåtande över fortsatt slutbesiktning.

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

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

Förklaringar för respektive kolumn:

Bes.	Besiktningstyp och löpnummer för besiktning: Slutbesiktning - SBnr, Efterbesiktning – Ebnr – Garantibesiktning - GBnr
Bet.	Beteckning med markering: E anger att besiktningsmannen anser entreprenören ansvarig för felet (13). B anger att besiktningsmannen inte anser entreprenören ansvarig för bristfälligheten eller anmärkningen (14). Avhjälpan sker efter särskild beställning av beställaren. U anger att särskild utredning skall göras av förhållandet (16). Besiktningsmannen kommer att ta ställning till utredningen och avge utlåtande.
Nr	Ordningsnummer på fel / bristfällighet / anmärkning.
Del/Rum	Bygg- eller installationsdel / alternativt rumsnummer / rumsbenämning
Fel	Fel / bristfällighet / anmärkning.
Avhjälpt /sign	Kolumn för intygande av entreprenören att avhjälpan har skett med datum och signatur.

Övriga förklaringar:

Fönster, dörrar, väggar etc numreras från vänster till höger.

Väggar har numrerats medsols och entrédörr till rum är placerad i vägg 4 (V4). Vägg till vänster om vägg 4 i rum är således vägg 1 (V1) osv.

Målningsskada benämns (MSK), Vägg (V), Fönsterpartier (FP), Fönsterbåge (FB), Dörr (D), Fönsterdörr (FD), Lägenhetsdörr (LGD), etc

Lokal, byggdel eller installationsdel utan fel redovisas med - - -. Dock gäller eventuell förekomst av allmänna fel.

Bes. Bet.	Nr	Del / Rum	Fel	Avhjälpt /sign
		<u>ALLMÄNT</u>		
GB1	E	1.	Fönster- och fönsterdörrs-partier	Plastlister mellan bågarna lossnar och böjer sig
GB1 2års	E	6.	Glas i balkong-räcken	Glasen går inte att rengöra pga av rinningar från vatten innehållande cement
		<u>ÖVRIGT</u>		
		Stapelg. 4		
GB1	E	2.	Lgh 11501	V-rum, FD tar i mot karmbotten
GB1	E	3.		Balkong, putsskada till höger över FP 4
GB1	E	4.	Lgh 11502	Ojämn ytstruktur på balkongplattan efter tidigare åtgärdande
GB1	E	5.		Sprickor i FP- och FD-smygar
GB1	E	6.		V-rum, FD tar i mot karmbotten
GB1	E	7.		Kök, sprickor i takvinkel över köksskåp
GB1	E	8.	Lgh 11503	Kök, ytterhörn på väggände vid diskmaskin, har sprickor, synlig ytterhörnslist
GB1	E	9.		Balkong, gavelglas till höger mot sjön har fuktinträngning mellan glasen upptill på vänster sida
GB1	E	11.		Tvättstuga, trög funktion på handtag till FP
GB1	E	12.		Numrering i proppskåpet fel nr 15 och 16 skall byta plats
GB1			Lgh 11401	- - - -

Bes. Bet.	Nr	Del / Rum	Fel	Avhjälpt /sign
GB1			Lgh 11301	----
GB1	E	13.	Lgh 11302	Badrum, dörrhandtag bristfälligt
GB1	E	14.		Övriga innerdörrshandtag gnisslar trots att den boende har smörjt
GB1	E	15.		V-rum, höger FP, svårt att öppna pga att bågarna delar sig
GB1			Lgh 11304	----
GB1			Lgh 11201	----
GB1	E	16.	Lgh 11202	Stora badrummet, dörrblad har fuktskador i underkant (omålad i underkant efter att dörrbladet kapats) samt nertill på karmen
GB1	E	17.		V-rum, FD trög att öppna, tar i mot lister
GB1	E	18.		Stora sovrummet, drag/otätt vid ett FP
GB1	E	19.	Lgh 11204	V-rum, FD trög att öppna
GB1	E	20.	Lgh 11101	----
GB1	E	21.	Lgh 11102	Lilla badrummet, dörrblad har fuktskador i underkant (omålad i underkant efter att dörrbladet kapats) samt nertill på karmen
GB1	E	22.		Lilla badrummet, underkant foder som står mot golv har fuktskador
GB1	E	23.		Balkong, undersida på ovanliggande balkongplatta har en omålad fläck
GB1			Lgh 11103	----
GB1	E	24.	Lgh 11104	Lilla badrummet, 4 st kakelplattor har avvikande kulör i duschdelen
GB1	E	25.	Lgh 11001	Kylskåp inte injusterat i våg, dörr stannar

Bes. Bet.	Nr	Del / Rum	Fel	Avhjälpt /sign
			inte i läge öppnas till 180°	
GB1	E	26.	Hörnlist på badrummets ytterhörn har lossnat	
GB1	E	27.	Badrum, missfärgning av klinkerfog pga översvämningar	
		Henriksdals-allén 35		
GB1	E	28. Lgh 21501	V-rum, sprickor i takvinkel över D till sovrum 1 samt över FD	
GB1	E	29.	V-rum, kladdig mjukfog vid överkant golvsockel, går inte att rengöra	
GB1		Lgh 21502	- - - -	
GB1		Lgh 21503		
GB1	E	30. Nedre plan	V-rum, FP 2 sprickor i mjukfog vänster och höger smyg	
GB1	E	31.	V-rum, FP 3 sprickor i mjukfog höger smyg	
GB1	E	32.	V-rum, FP 4 sprickor i mjukfog höger smyg	
GB1	E	33.	V-rum, FD 2 sprickor i mjukfog vänster smyg	
GB1	E	34. Övre plan	Sovrum; skärmvägg, spricka i takvinkel	
GB1		Lgh 21402	- - - - -	
GB1	E	35. Lgh 21403	Balkong, läckage i fog från ovanliggande balkongplatta	
GB1	E	36. Lgh 21303	Sovrum 1 vid balkong, FP går inte att öppna pga att bågarna delar sig	
GB1	E	37.	V-rum, Sprickor i takvinkel V2, till höger över FP 2 mot balkong	
GB1	E	38. Lgh 21201	FP går inte att öppna pga att bågarna delar sig	
GB1	E	39.	Bättring på väggar utförd med fel glans på	

Bes. Bet.	Nr	Del / Rum	Fel	Avhjälpt /sign
			färg	
GB1		Lgh 21202	- - - -	
GB1		Lgh 21203	- - - -	
GB1	E	40.	Lgh 21101 Golvknarr utanför/framför den mindre toaletten och mellan sovrummen	
GB1	E	41.	Badrum, V4, spricka i kakelplatta upptill mot tak	
GB1	E	42.	Tvättstuga, V1, spricka i kakelplatta över väggskåp	
GB1	E	43.	Wc/dusch, Wc-stol lös, efter rörarbete	
GB1		Lgh 21102	- - - -	
GB1	E	44.	Lgh 21103 V-rum, FD tar i mot tröskelblecket och gnisslar	
GB1	E	45.	V-rum, FD, barnsäkerhetsanordning saknas (typ vajer)	
GB1	E	46.	Lgh 21002 Sovrum V3, vertikal spricka i betongväggen	
GB1	E	47.	Uteplats, vintertid så tjälskjuter markstenar så att FD inte går att öppna	
		Henriksdalsallén 33		
GB1	E	48.	Lgh 31501 Sprickor samt synliga hörnförstärkningar på väggars ytterhörn	
GB1	E	49.	Lgh 31401 Balkong, putsskada upptill på vägg mot ovanliggande balkongplatta	
GB1	E	50.	FP i ett rum har trög funktion	
GB1		Lgh 31303	- - - -	
GB1	E	51.	Lgh 31202 Hall, några klinkerplattor är "bomma" vid	

Bes. Bet.	Nr	Del / Rum	Fel	Avhjälpt /sign
			anslutning mot v-rum och spricka i en platta samt fogsläpp	
GB1	E	52.	Lgh 31203	V-rum; FD tar i mot tätlisten vid öppning
GB1	E	53.		Innerdörrar svåra att stänga sommartid
GB1	E	54.	Lgh 31101	Balkong, kvarsittande gjutlist i spår för droppnåsa på undersida av ovanliggande balkongplatta
GB1	E	55.		Sov 2, det mindre FP går inte att ställa upp i vädringsläge
GB1	E	56.	Lgh 31102	V-rum, FD går inte att låsa i uppställt läge när den är öppen fast handtaget är nere i låst läge
GB1	E	57.		Balkong, gummilist från underkant glas i räcke hänger ned, har lossnat
GB1			Lgh 31103	- - - -
			Henriksdals- allén 31	
GB1	E	58.	Lgh 41501	V-rum, FD, går inte att dela pga av låssprintrarna sitter fast
GB1	E	59.	Lgh 41502	Cylinder ej i serviceläge samt ingen hemma
GB1	E	60.	Lgh 41402	Hall, parkett tandar c:a 1,5 m in
GB1	E	61.		Badrum, fuktskada på underkant lucka i kommod
GB1	E	62.		Kök, silikonfog har släppt samt har sprickor
GB1	E	63.		Kök, sprickor på ytterhörn vägggäande till vänster om diskmaskin
GB1			Lgh 41405	- - - -

Bes. Bet.	Nr	Del / Rum	Fel	Avhjälpt /sign
GB1		Lgh 41301	----	
GB1		Lgh 41302	----	
GB1	E	64.	Lgh 41303	Hall, V2, spricka på ytterhörn
GB1	E	65.		Kök, sprickor i takvinklar
GB1	E	66.		V-rum, V2 och V3, sprickor i takvinklar
GB1	E	67.	Lgh 41304	V-rum, FD går inte att ställa upp i vädringsläge
GB1	E		Lgh 41201	----
GB1	E	68.	Lgh 41202	Badrum, 6 st kakelplattor har avvikande kulör/nyans i duschdelen
GB1	E	69.		Kök, torrsida, sprickor på båda sidor av täckskiva mot tak
GB1	E	70.		Matplats, FP sprickor i smyg
GB1	E	71.	Lgh 41101	Lilla badrummet, 3 st kakelplattor har avvikande kulör/nyans
GB1	E	72.		Kök, köksluckor livar inte, tandar
GB1	E	73.		Kök, golv knarrar vid möte mot golv i hall
GB1	E	74.		Hall och stora sovrummet, garderobsdörrar livar inte, tandar
GB1	E	75.	Lgh 41103	V-rum, golvknarr vid FD
GB1	E	76.		V-rum, FD gnisslar
GB1	E	77.		V-rum, V2 sprickor i takvinkel
GB1	E	78.		V-rum, sprickor i tak kring värmerör
GB1	E	79.		V-rum, parkett tandar framför FD
GB1	E	80.		Sovrum, sprickor i tak kring värmerör
GB1	E	81.		Kök, torrsida sprickor i takvinkel över skåp
GB1		Lgh 41104	----	

Bes. Bet.	Nr	Del / Rum	Fel	Avhjälpt /sign
GB1	E	82.	Lgh 41105	Badrum, dörrar fuktskadade
GB1	E	83.	forts. lgh 41105	Stora sovrummet, sprickor i fönstersmygar
GB1	E	84.		Sovrum 2, sprickor i fönstersmygar
GB1	E	85.		Vardagsrum, sprickor i fönstersmygar
GB1	E	86.	Lgh 41001	V-rum, FP mot balkong, drag/otätt nere i högra hörnet
GB1	E	87.	Lgh 41002	Balkong, FP, putsskada/urslag i vänster smyg
			Lgh 41004	
GB1	E	88.	Övre plan	Hall, FD har trög funktion
GB1	E	89.		Matplats, FD har trög funktion
GB1	E	90.	Nedre plan	Fukt på vägg mot källare tillbaka efter åtgärdande, blåsor vid ytterhörn
GB1	E	91.		Radiator 2, gavelplåt på vänster sida sitter löst
			GEMENSAMMA UTRYMMEN	
GB1	E	92.	Garage	Rökluckor läcker in vatten
GB1 2års	Not.		Garage	Bakfall vid p-plats 9 medfört fuktskador ner-till på väggar
GB1	E	93.	Undercentral	Avloppsdragning från golvbrunn felaktigt utförd med S-ning 

Bes. Bet. Nr Del / Rum			Fel	Avhjälpt /sign	
GB1	E	94.	Förråd	Vertikala sprickor i vägg mellan förråd 11101 - 11203	
GB1 2års	E	15	Trp.hus 4 Plan -1	Fuktskador vid sida om hiss	
			FASAD		
GB1	E	95.	Allmänt	Rörelsesprickor i socklar	
			Övrigt		
			33:an Gård		
GB1	E	96.	Fasad sydost	Spricka i fasad till höger om lågdelstak vid ståndskena	
			31:an Gård		
GB1	E	97.	Fasad sydost	Spricka under FP 2 i FR 1 från höger räknat över gårdsdörr	
GB1	E	98.	Fasad sydväst	FP1 i FR1, urslag i puts på vänster sida vid gavel på fönsterbleck	
			31:an Gård lågdel		
GB1	E	99.	Fasad sydväst	FP3 i FR1, släpp/glipa i vänster smyg	
GB1	E	100.	33:an Gatufasad	FP till vänster burspråk 1, vån 6, glipa/ öppen anslutning i fog mellan FP och burspråk	
GB1	E	101.	Stapelgatan 4	Garageinfart, vänster mur, fogsläpp på murkrön	
			MARK		
GB1	E	102.	Stapelgatan 4	Gård, stenplatta knäckt framför entrén	
GB1	E	103.	Gård	Plattytter har sättningar som medfört att stenplattor tandar	

Parternas överenskommelse om när fel skall vara avhjälpda (24)

Parterna har överenskommit att fel skall avhjälpas utan dröjsmål, dock senast till 2019-09-30.

Efterbesiktning sker utifall någon av parterna påkallar detta.

Övriga noteringar

Vinterdriftsfall kommer att utföras under vecka 5/2020 entreprenören kallar berörda

Sändlista (25)

Detta dokument har 2019-06-23 per e-post sänts enligt nedan.

Företag	Namn	Adress
Brf Storseglet	Leif Holmgren	leifhugoholmberg@gmail.com
Brf Storseglet	Anders Buchau	anders@buchau.se
Brf Storseglet	Jonas Larsson	Jonas.l.larsson@hotmail.com
ABACUS	Andreas Rahlén	andreas.rahlen@jarntorget.se
Järntorget Bygg AB	Robert Wallin	robert.wallin@jarntorget.se

Tyresö 2019-06-23

Lars Jogedal

Av RISE certifierad besiktningsman
Certifikat nr: C000438
medlem i SBR:s entreprenadbesiktningsgrupp

