BRF HÖGMORA, SÖDERVÄGEN 31 B-F, SÖDERVÄGEN 29 E, SOLGRÄND 1 D,E,H SAMT 4 A-G, 141 37 HUDDINGE, NYBYGGNAD PARHUS/STUDIOHUS

BILAGA BYGG GB3
TILL UTLÅTANDE ÖVER GARANTIBESIKTNING

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

Typ av besiktning (1)

Garantibesiktning i anslutning till två år av den femåriga garantitiden.

Besiktningens omfattning (2)

Besiktningen omfattar BYGG avseende fel som framträtt under garantitiden, etapp 3 & 4, och som påtalats av beställaren.

Tid för besiktningen (3)

Besiktningen påbörjades 2022-10-25 och avslutades 2022-10-26

Entreprenaden samt parterna (4)

Entreprenaden:

Entreprenadform:	Totalentreprenad enligt ABT 06
Upphandlingsform:	Generalentreprenad

Parterna:

Beställare:	Brf Högmora 45
	Org.nr: 769633-8891
Entreprenör:	Borohus AB
	Org.nr: 556495-4039

Närvarande (5, 6)

Besiktningsman:	Robert Monthan		
För beställaren:	Johan Ganheden (del av tid)	Brf Högmora 45	utsedd att föra parts talan
	Niklas Edman Liljekvist parts(del av tid)	Brf Högmora 45	utsedd att föra talan
	Fiodora Lyche Sjöquist (del av tid)	Brf Högmora 45	utsedd att föra parts talan
För entreprenören:		utsedd att föra parts talan	
Övriga närvarande:	Henrik Wahlberg	Innovation Properties	

Sättet för kallelse till besiktningen (7)

Besiktningsmannen har 2022-10-06 kallat parterna per e-post.

Entreprenadhandlingar och andra överenskommelser (10)

Entreprenadhandlingar och andra överenskommelser redovisas i tidigare utlåtande med bilagor över 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:

Garantibesiktning - GBnr, Slutbesiktning - SBnr, Efterbesiktning – EBnr

Bet. Beteckning med markering:

- **E** anger att besiktningsmannen anser entreprenören ansvarig för felet (kap 7 § 14 punkt 13)
- **B** Ej aktuell
- **S** Ej aktuell
- **U** Ej aktuell
- **A** Ej aktuell

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 avhjälpande har skett med datum och signatur.

Övriga förklaringar:

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, byggdel eller installationsdel utan fel redovisas inte. Dock gäller eventuell förekomst av allmänna fel.

Bes.	Bet.	Nr	Lgh	Fel	Avhjälpt /sign
GB3	E	1.	Generellt	Kulören på ytterdörrar är flammig och väldigt matt.	
GB3	E	2.	Generellt	Golvvärmen i flertalet fastigheter är ojämn enligt den boende.	
GB3	E	3.	Generellt	Olika rumsgivare är monterade. Vissa är digitala andra är inte.	
			Södervägen 31 D		
GB3	E	4.	Kök	Mjukfog släpper/spricker runt överskåp.	
GB3	E	5.	Vardagsrum	Spricka vid pelare innan kök.	
GB3	E	6.	Kök	Spricka bänkskivan höger mot vägg.	
GB3	E	7.	Kök	Vänster dörrblad altandörr tar i underkant.	
GB3	E	8.	Kök	Fog spricker runt kyl och frys.	
GB3	E	9.	Vardagsrum	Spricka vid pelare trapp.	
GB3	E	10.	Vardagsrum	Höger vagnstycke sprucket undersida.	
GB3	E	11.	Övervåning sov 1	Fog spricker vänster innerhörn.	
GB3	E	12.	Övervåning sov 1	Spricka mellan vägg och fönster vänster.	
GB3	E	13.	WC övervåning	Sprickor i väggvinkel i takvinklar.	
			Södervägen 31 E		
GB3	E	14.	Vardagsrum	Spricka V3 höger samt höger anslutning mellan fönster och vägg.	

Bes.	Bet.	Nr	Lgh	Fel	Avhjälpt /sign
GB3	E	15.	Hall	Spricka mellan dörrfoder och vägg, höger.	
GB3	E	16.	WC	Skada i klinker utanför duschen.	
			Södervägen 31 F Attefall	Sprickor i takvinklar hela övervåningen .	
GB3	E	17.	WC	Bristfällig fogning i takvinkel V1.	
GB3	E	18.	Vardagsrum nedervåningen	Sprickor i tak, takvinklar samt väggvinklar.	
GB3	E	19.	Sovrum nedervåningen	Vänster luft tar i rejält. Höger luft barnspärr ur funktion.	
GB3	E	20.	Sovrum nedervåningen	Sprickor i tak på flertalet ställen.	
			Södervägen 31 C		
GB3	E	21.	Kök	Spricka väggvinkel höger om kyl.	
GB3	E	22.	Kök	Sprickor i takvinkel och väggvinkel runt överskåp.	
GB3	E	23.	Vardagsrum	Spricka i höger och vänster räckesstolpe.	
GB3	E	24.	Vardagsrum	Sprickor runt stolpe i överkant.	
GB3	E	25.	Sov 1 övervåningen	Mjukfog spricker runt garderober.	
GB3	E	26.	Sov 1 övervåningen	Höger luft FP tar i bakkant.	
GB3	E	27.	Sov 1 övervåningen	Spricka i väggvinkel mellan V2 och V3.	
GB3	E	28.	Allrum övervåningen	Spricka väggvinkel mellan V1 och V2.	
GB3	E	29.	Sov 2 övervåningen	Spricka höger om FP V 2 mellan omfattning och vägg.	
GB3	E	30.	Sov 3 övervåningen	Spricka i takvinkel v 4 och runt schakt.	
GB3	E	31.	Sov 3 övervåningen	Höger luft på FP tar i bakkant.	
GB3	E	32.	Hall	Entrédörr ej justerad.	
GB3	E	33.	Hall	Spricka i sockel kortsida höger om dörrparti.	
			Södervägen 31 B		
GB3	E	34.	Kök	Spricka väggvinkel vänster om kyl/frys.	
GB3	E	35.	Kök	Spricka i väggvinkel ovan överskåp.	

Bes.	Bet.	Nr	Lgh	Fel	Avhjälpt /sign
GB3	E	36.	Sov 1	Spricka väggvinkel mellan V2 och garderob.	
GB3	E	37.	Sov 2	Spricka väggvinkel mellan V1 och V4.	
GB3	E	38.	Sov 2	Spricka höger anslutning mot vägg FP.	
			Solgränd 1D		
GB3	E	39.	Kök	Mjukfog släpper/sprickor vänster underskåp kök.	
GB3	E	40.	Kök	Spricka V2 höger mot pelare.	
GB3	E	41.	Kök	Mjukfog spricker takvinkel vid överskåp i kök.	
GB3	E	42.	Kök	Bänkskiva tandar.	
GB3	E	43.	Vardagsrum/kök	Spricka i tak c:a 1,5 m från altandörr kök samt ovanför matplats.	
GB3	E	44.	Kök	Spricka vid höger passbit kök.	
GB3	E	45.	Allrum övervåningen	Spricka i takvinkel.	
GB3	E	46.	Allrum övervåningen	Spricka mellan FP och vägg höger V3.	
GB3	E	47.	Sov 1 övervåningen	Höger FP tar i bakkant	
GB3	E	48.	Sov 1 övervåningen	Spricka i väggvinkel runt schakt.	
GB3	E	49.	Badrum	Mjukfog invändigt mot tröskel släpper.	
GB3	E	50.	Vardagsrum	Spricka i tak vid trappa.	
			Solgränd 1E		
GB3	E	51.		Spricka i vägg ovan dörr till sov 2.	
GB3	E	52.	Kök	Spricka i väggvinkel höger om kyl och frys.	
GB3	E	53.	Sov 1	Färg släpper i nederkant V1.	
GB3	E	54.	Badrum	Varmvatten i Värmepumpen tar slut. Anmält.	
GB3	E	55.	Utvändigt	Cembritskiva i fel kulör vänster om entré.	
GB3	E	56.	Utvändigt	Panel vänster om entré ej färdigmålad.	
			Solgränd 1H		
GB3	E	57.	Vardagsrum	Spricka mellan vägg och foder vänster FP V1.	
GB3	E	58.	Vardagsrum	Höger luft i FP V3 tar i bakkant.	
GB3	E	59.	Kök	Spricka i väggvinkel höger om kyl/frys.	

Bes.	Bet.	Nr	Lgh	Fel	Avhjälpt /sign
GB3	E	60.	Sov 1	Spricka mellan höger foder och vägg. FP.	
GB3	E	61.	Sov 1	Spricka i takvinkel V3.	
GB3	E	62.	Sov 2	Spricka i väggvinkel mellan V4 och V1.	
			Solgränd 4B		
GB3	E	63.	Kök	Spricka i takvinkel ovan överskåp.	
GB3	E	64.	Vardagsrum	Spricka i väggvinkel och takvinkel V1.	
GB3	E	65.	Vardagsrum	Sprickor mellan foder och vägg på fp och dörrparti V2.	
GB3	E	66.	Vardagsrum	Spricka i väggvinkel mellan V2 och V3.	
GB3	E	67.	Vardagsrum	Spricka i takvinkel V2 och V3.	
GB3	E	68.	Vardagsrum	Spricka i väggvinkel mellan V3 och V4	
GB3	E	69.	Vardagsrum	Spricka i takvinkel V4.	
GB3	E	70.	Sov 2	Spricka i takvinkel V3.	
GB3	E	71.	Sov 2	Höger luft går ojämnt.	
			Solgränd 4D		
GB3	E	72.	Kök	Sprickor i tak generellt på flertalet ställen.	
GB3	E	73.	Kök	Fog släpper ovan överskåp.	
GB3	E	74.	Kök	Sprickor runt dörrar.	
GB3	E	75.	WC	Klinker bom under kommod.	
GB3	E	76.	Vardagsrum	Skruvskallar synliga på väggar.	
GB3	E	77.	Loft	Sprickor runt fönster.	
GB3	E	78.	Loft	Parkett bågnar under stora fönster.	
			Solgränd 4E		
GB3	E	79.	Hall	Sprickor i takvinkel V1.	
GB3	E	80.	Vardagsrum	Spricka i väggvinkel mellan v3 och V4	
GB3	E	81.	Kök	Mjukfog släpper runt överskåp.	
GB3	E	82.	Kök	Mjukfog saknas ovan stänkskydd.	
GB3	E	83.	Kök	List i diskbänkskåp lös.	
GB3	E	84.	Hall	Spricka takvinkel och väggvinkel v2	
GB3	E	85.	Sov 1	Sprickor i takvinkel v2, v3.	

Bes.	Bet.	Nr	Lgh	Fel	Avhjälpt /sign
GB3	E	86.	Hall	Färg bubblar sig på vägg mellan entrédörren och fönsterpartiet.	
GB3	E	87.	Hall	Mjukfog runt entrédörren släpper.	
			Solgränd 4A		
GB3	E	88.	Kök	Spricka i väggvinkel höger om kyl.	
GB3	E	89.	Kök	Spricka i takvinkel ovan altandörr kök.	
GB3	E	90.	Kök	Spricka i väggvinkel höger om pelare höger om kök	
GB3	E	91.	Kök	Spricka vänster om DM	
GB3	E	92.	Vardagsrum	Spricka vänster om altandörr.	
GB3	E	93.	Vardagsrum	Spricka i takvinkel mellan altandörr och FP V5.	
GB3	E	94.	Vardagsrum	Mjukfog släpper i höger smyg altandörr.	
GB3	E	95.	Vardagsrum	Spricka i väggvinkel mellan V5 och V6.	
GB3	E	96.	Vardagsrum	Spricka vänster FP V6.	
GB3	E	97.	Vardagsrum	Sprickor på båda sidor om FP 1 och FP 2 samt mjukfog i smygar. V6.	
GB3	E	98.	Tvättstuga	Spricka i väggvinkel mellan V2 och V3.	
GB3	E	99.	Tvättstuga	Spricka i takvinkel V2	
GB3	E	100.	WC	Dimbara spottar blinkar.	
GB3	E	101.	Tvättstuga	Spricka runt pelare mot tak.	
GB3	E	102.	Vardagsrum	Spricka i väggvinkel trapplöp.	
GB3	E	103.	Sov 1 övervåningen	Sprickor i takvinkel V1 och V4.	
GB3	E	104.	Sov 1 övervåningen	Spricka i väggvinkel mellan V2 och V3	
GB3	E	105.	Sov 1 övervåningen	Genomgående spricka ovan dörr V4.	
GB3	E	106.	Allrum övervåningen	Spricka i väggvinkel V1.	
GB3	E	107.	Allrum övervåningen	Spricka i väggvinkel mellan V1 och V2.	
GB3	E	108.	Allrum övervåningen	Spricka på varje sida FP V2.	

Bes.	Bet.	Nr	Lgh	Fel	Avhjälpt /sign
GB3	E	109.	Allrum övervåningen	Spricka i takvinkel V3.	
GB3	E	110.	Sov 2	Spricka i väggvinkel mellan V1 och V4.	
GB3	E	111.	Sov 2	Spricka i takvinkel V3.	
GB3	E	112.	Sov 2	Spricka höger om FP.	
GB3	E	113.	Sov 2	Spricka i takvinkel V4.	
GB3	E	114.	Allrum	Spricka i takvinkel V 4, V 5 samt 7.	
GB3	E	115.	Sov 3	Sprickor i takvinklar och väggvinklar.	
GB3	E	116.	Hall	Ytterdörr sluter inte tätt.	
GB3	E	117.	Utvändigt	Ändar på mellanskärm ej färdigbehandlade.	
			Solgränd 4C		
GB3	E	118.	Kök	Sprickor i tak.	
GB3	E	119.	Kök	Mjukfog saknas höger bänkskiva.	
GB3	E	120.	WC	Kommod ofogad i bakkant.	
GB3	E	121.	Allrum	Ytterdörr sluter inte tätt.	
GB3	E	122.	Allrum	Spricka i väggvinkel mellan V1 och V2	
GB3	E	123.	Loft	Spricka i V1 vid trappa.	
			Solgränd 4F		
GB3	E	124.	Hall	Spricka höger om Fp håll.	
GB3	E	125.	Vardagsrum	Spricka vänster om FP V1.	
GB3	E	126.	Vardagsrum	Spricka höger och vänster om altandörr matplats.	
GB3	E	127.	Vardagsrum	Spricka mellan V1 och V2	
GB3	E	128.	Vardagsrum	Spricka höger mot pelare V2.	
GB3	E	129.	Vardagsrum	Stänkskydd ofogad i överkant	
GB3	E	130.	Kök	Mjukfog släpper vänster om Frys.	
GB3	E	131.	Vardagsrum	Räckesstolpar obehandlad undersida.	
GB3	E	132.	Hall	Spricka ovansidan dörr till tvättstugan samt entrédörren.	
GB3	E	133.	Vardagsrum	Spricka i tak där trappa möter tak.	
GB3	E	134.	Vardagsrum	Spricka i väggvinkel vid trappuppgång.	

Bes.	Bet.	Nr	Lgh	Fel	Avhjälpt /sign
GB3	E	135.	Allrum övervåningen	Spricka höger FP.	
GB3	E	136.	Allrum övervåningen	Spricka i väggvinkel vänster och höger om dörr till sov 1.	
GB3	E	137.	Sov 1	Spricka väggvinkel mellan V1 och V2.	
GB3	E	138.	Sov 1	Spricka i väggvinkel mellan V2 och V3.	
GB3	E	139.	Sov 1	Spricka i takvinkel V4	
GB3	E	140.	Allrum	Spricka i väggvinkel höger om WC.	
GB3	E	141.	Hall	Ytterdörr sluter inte tätt.	
			Södervägen 29E		
GB3	E	142.	Vardagsrum	Spricka vänster om altandörr.	
GB3	E	143.	Vardagsrum	Mjukfogar i smygarna på altandörr släpper.	
GB3	E	144.	Kök.	Spricka i väggvinkel vänster om altandörr.	
GB3	E	145.	Kök	Kylskåpsdörren behöver justeras.	
GB3	E	146.	Vardagsrum	Spricka mellan städskåpet och vägg höger	
GB3	E	147.	Hall	Sprickor på båda sidor om entrédörren, invändigt.	
GB3	E	148.	Sov 1	Sprickor på varje sida FP.	
			Solgränd 1G		
GB3	E	149.	Kök	Bänkskiva tandar.	
GB3	E	150.	Kök	Mjukfog spricker i takvinkel ovan överskåp.	
GB3	E	151.	Kök	Mjukfog vänster bänkskiva mot vägg spricker.	
GB3	E	152.	Kök	Mjukfog spricker vänster väggvinkel samt i takvinkel runt K/F .	
GB3	E	153.	Hall	Spricka höger entrédörren.	
GB3	E	154.	Vardagsrum	Sprickor runt pelare mot tak vid trappa.	
GB3	E	155.	Allrum övervåningen	Parkett sviktar höger om dörr till sov 1.	
GB3	E	156.	Allrum övervåningen	Spricka över dörr till sov 1	
GB3	E	157.	Sov 2	Höger luft på fp tar i bakkant.	
GB3	E	158.	Sov 2	Mjukfog släpper höger garderob mot vägg.	

Bes.	Bet.	Nr	Lgh	Fel	Avhjälpt /sign
GB3	E	159.	Sov 2	Sprickor i takvinkel V1 och V4.	
GB3	E	160.	Sov 3	MDF i höger smyg fuktskadad.	

Parternas överenskommelse om när fel skall vara avhjälpta (24)

Parterna har överenskommit att fel skall avhjälpas utan dröjsmål.

Sändlista (25)

Detta dokument har 2022-11-16 sänts per e-post enligt nedan.

Företag	Namn	Adress
Brf Högmora 45	Anders Degerstedt	anders.degerstedt@skanska.se
Brf Högmora 45		styrelsen@brfhogmora45.se
Gärahovs Bygg AB	Johnny Capor	Johnny.capor@garahovsbygg.com
Innovation Properties	Henrik Wahlberg	henrik@innovationproperties.se



Robert Monthan
Av RISE certifierad besiktningsman
Certifikat nr: C002060
medlem i SBR:s entreprenadbesiktningsgrupp

RoMo Konsulter AB
PROJEKTLEDNING BESIKTNING KONTROLLANSVARIG