

BRF Ängslyckan i Kållerød

UTLÅTANDE ÖVER KOMPLETTERANDE SLUTBESIKTNING MARK

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

Typ av besiktning (1)

Kompletterande slutbesiktning

Besiktningens omfattning (2)

Besiktningen omfattar markarbetet i entreprenaden i dess helhet.

Tid för besiktningen (3)

Besiktningen påbörjades 2025-08-20 och avslutades 2025-08-20

Entreprenaden samt parterna (4)

Entreprenaden:

Objektet:	Markarbetet i entreprenaden
Entreprenadform:	Totalentreprenad enligt ABT 06
Upphandlingsform:	Generalentreprenad

Parterna:

Beställare:	Bostadsrättsföreningen Ängslyckan i Kållerød
	Org.nr: 769639-1056
Entreprenör:	Borohus AB
	Org.nr: 556495-4039

Besiktningsman (5)

Besiktningsman:	Mikael Jansson	Utsedd av beställaren
-----------------	----------------	-----------------------

ENTREPRENAD BESIKTNING AB**Närvarande (6)**

Vid besiktningen 2025-08-20 var parterna representerade av:

för beställaren: Jonathan Skogkvist

för entreprenören: Oskar Karlsson

vilka utsetts att föra respektive parts talan.

Övriga närvarande:

för beställaren: Daniel Ström

för Underentreprenören: Lars Gustavsson (Lasses Entreprenad AB), Magnus Lindskog (Lasses Entreprenad AB)

Sättet för kallelse till besiktningen (7)

Entreprenadbesiktning AB har 2025-06-24 kallat parterna per e-post.

Entreprenadhandlingar och andra överenskommelser (10)

Entreprenadens omfattning framgår av kontrakt daterat 2021-10-15

Utöver kontraktshandlingar har för besiktningen följande handlingar och överenskommelser utgjort underlag:

- Teknisk beskrivning mark (GH) dat. 2021-12-01
- Ritningar (GH) enligt ritningsförteckning

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:

Förbesiktning - FBnr, 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

ENTREPRENAD BESIKTNING AB

- U** anger att särskild utredning skall göras av förhållandet (kap 7 § 14 punkt 16).
Besiktningsmannen kommer att ta ställning till utredningen och avge utlåtande.
- N** 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:

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

Bes.	Bet.	Nr	Del / Rum	Fel	Avhjälpt /sign
KSB1	E	1.	Dokumentation	Saknas Relationshandlingar	
KSB1	E	2.	Dokumentation	Provtryckning av spillvatten ej utförd	
KSB1	E	3.	Dokumentation	Provtryckning av vatten ej utförd	
KSB1	E	4.	Dokumentation	Vattenprov saknas	
KSB1	E	5.	Dokumentation	DU-pärm ej översänd	
KSB1	E	6.	Dokumentation	Asfaltrecept saknas	
KSB1	E	7.	Dokumentation	Analys tillförda massor saknas	
KSB1	E	8.	Dokumentation	Egenkontroller saknas	
KSB1	E	9.	Allmänt	Toppsten /krönsten på mur sitter ej fast	
KSB1	E	10.	Allmänt	Marksten mot gräs/planteringsytor saknar inspänning	
KSB1	E	11.	Allmänt	Kantstöd sönderkörda	
KSB1	E	12.	Allmänt	Betäckningar i markstensytor höga	
KSB1	E	13.	Allmänt	Anslutning runt betäckningar i markstensytor undermåligt fyllda	
KSB1	E	14.	Allmänt	Sättningar i markstensytor	
KSB1	E	15.	Se översikt	Trasig marksten	
KSB1	E	16.	Se översikt	Trasig marksten	
KSB1	E	17.	Se översikt	Trasig marksten	

ENTREPRENAD BESIKTNING AB

Bes.	Bet.	Nr	Del / Rum	Fel	Avhjälpt /sign
KSB1	E	18.	Se översikt	Belysningsfundament för lågt	
KSB1	E	19.	Se översikt	Stängselavslut undermåligt	
KSB1	E	20.	Se översikt	Utstickande bult vid stängselavslut	
KSB1	E	21.	Se översikt	Stängselsektion lutar	
KSB1	E	22.	Se översikt	Belysningsfundament för lågt	
KSB1	E	23.	Se översikt	Lågpunkt i asfaltsyta	
KSB1	E	24.	Se översikt	Spricka i betäckning	
KSB1	E	25.	Se översikt	Saknas låsbar betäckning pumpbrunn	
KSB1	E	26.	Se översikt	För stor höjdskillnad mellan mark och nödutgång skyddsrum	
KSB1	E	27.	Se översikt	För stor höjdskillnad mellan mark och nödutgång skyddsrum	
KSB1	E	28.	Se översikt	Hög betäckning	
KSB1	E	29.	Se översikt	Döda buskplantor	
KSB1	U	30.	Skyddsrum	Utredning av Entreprenör avseende riktighet av sedumtakets installation.	
KSB1	E	31.	VA	Ledningar filmat med rörål, går ej att fastställa /bedöma toleranser/riktningsavvikelser	
KSB1	E	32.	VA	Stående vatten i stora delar av ledningarna på filmer 230922_1112A-d9, 230922_1112B-d8, 230922_1116A-d7, 230922_1125A-d1, 230922_1126A-d2	
KSB1	E	33.	Dokumentation	Saknas underlag för vilken ledning de olika filmerna avser.	
KSB1	E	34.	VA	Böjd ledningsdragning på film 230922_1121A-s1 över 15 grader saknar brunn. Ca 16m in.	
KSB1	E	35.	VA	Böjd ledningsdragning på film 230922_1126A-d2 över 15 grader saknar brunn. Ca 16,5m in.	
KSB1	E	36.	VA	Böjd ledningsdragning på film 230922_1134A-d6 över 15 grader saknar brunn. Ca 37,5m in.	
KSB1	E	37.	VA	Stående vatten i ledning på film 230922_1134A-d6 ca 29m in.	
KSB1	E	38.	VA	Böjd ledningsdragning på film 230922_1139A-s4 över 15 grader saknar brunn. Ca 0, 2 samt 5 m in.	
KSB1	E	39.	VA	Större deformation på film 230922_1142A-d3 ca 17,5 m in med vattenansamling till följd.	

ENTREPRENAD BESIKTNING AB

Bes.	Bet.	Nr	Del / Rum	Fel	Avhjälpt /sign
KSB1	E	40.	VA	Stående vatten i ledning på film 230922_1144A-d4 ca 0m in.	
KSB1	E	41.	VA	Böjd ledningsdragning på film 230922_1144A-d4 över 15 grader saknar brunn. Ca 15,5m in	
KSB1	E	42.	VA	Stående vatten i ledning på film 230922_1145A-d5 ca 0m in.	
KSB1	E	43.	VA	Stående vatten i ledning på film 230922_1224A-d10 ca 0m in.	
KSB1	E	44.	VA	Inträngande föremål (slang?) till vänster ca 17,5m in på film 230922_1224A-d10	

Tidpunkt för garantitidens slut (20)

Se huvudutlåtande

Parternas överenskommelse om när fel skall vara avhjälpda (24)

Parterna har överenskommit att fel skall avhjälpas utan dröjsmål, dock senast till 2025-10-20

Övriga noteringar

Besiktningen bedömdes efter fackmässighet /Granskningshandlingar då detta var det enda som fanns framme vid tillfället. Inga egenkontroller har lämnats över då markentreprenören har gått i konkurs.

ENTREPRENAD BESIKTNING AB**Sändlista (25)**

Undertecknat utlåtande har 2025-08-29 sänts per e-post till parterna och övriga enligt nedan.

Företag	Namn	Adress
Borohus AB	Oskar Karlsson	oskar.karlsson@vastkuststugan.se
Föreningen	Jonathan Skogkvist	brfangslyckankallered@gmail.com
Entreprenadbesiktning AB	Anna Von Braun	anna@entreprenadbesiktningab.se



Mikael Jansson
0708-257 300

Av Kiwa certifierad besiktningsman
Certifikat nr: EBSM11313
medlem i SBR:s entreprenadbesiktningsgrupp

**ENTREPRENAD BESIKTNING AB**

info@entreprenadbesiktningab.se

Örestensvägen 18, 511 63 Skene Tel. 0320-31210/ 0730296063

Härmed intygas att i detta dokument påtalade fel som ÄR SIGNERADE är avhjälpade.

.....
Datum

.....
Entreprenör

.....
Signatur

.....
Namnförtydligande

Ovanstående upprepas för samtliga som har intygat avhjälpande.



Filnamn: KSB1 MARK BRF Ängslyckan
Detta dokument är upprättat efter mall för SBRs entreprenadbesiktningsgrupp
2-3-2 / 2020 © SBR

Ritningen är skyddad enligt upphovsrättslagen och får inte kopieras eller i övrigt användas utan upphovsmannens medgivande



FÖRKLARINGAR

TOTAL BOA: 4035,8 m²
118,7 m² BOA PER BOSTADSENHET (34 st LGH)

FÖRRÅD I ANSLUTNING TILL BOSTAD OM 5,4 m²
TOTAL FÖRRÅDSYTA 183,6 m²

TOTAL BTA: 4490,8 m² (EXKL. FÖRRÅD)

2 st SKÄRMTAK FÖR CARPORT, TOTAL BYA 224m²
TOTALT 12 st PARKERINGAR I CARPORT

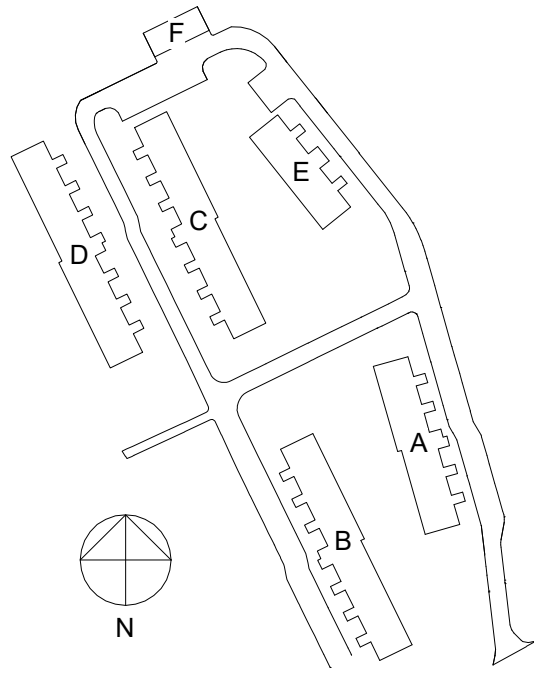
SKYDDSRUM ÄR BEFINTLIG BYGGNATION OCH ÖVERBYGGES DELVIS, NY TRAPPNEDGÅNG UTFÖRES

ENKELRIKTAD LÅGFARTSGATA GENOM OMRÅDET, ENSKILDA PARKERINGAR I DIREKT ANSLUTNING TILL BOSTAD SAMT TVÅ PARKERINGSPLATSER OM 26 PLATSER EXKL. CARPORT.

MILJÖKÄRL I 4 FRAKTIONER UTANFÖR VARJE RADHUS.

- NY ASFALTERAD VÄG
- STENSÄTTNING
- GRÖNYTA
- NYA TRÄD/BUSKAGE

ORIENTERINGSFIGUR



BET	ÄNDRINGEN AVSER		SIGN	DATUM
STATUS	BYGGLOVSHANDLING			
BYGGHERRE	Väst kustStugan			
OBJEKT	NYBYGGNAD RADHUS STRETERED 1:106 MÖLNDALS KOMMUN			
PROJEKTÖR	 SKÖLD FORSBERG ARKITEKTER & INGENJÖRER			
UPPDRAG.NR 20200113	RITAD AV F.N	HANDLAGGARE W.W		
DATUM 2020-10-23	ANSVARIG B.LUKANOVIC			
MARKPLANERINGSRITNING				
SKALA A1 1:500 A3 1:1000	NUMMER A-01-1-004			BET

Fotobilaga

OBS endast urval av foton/anmärkningar



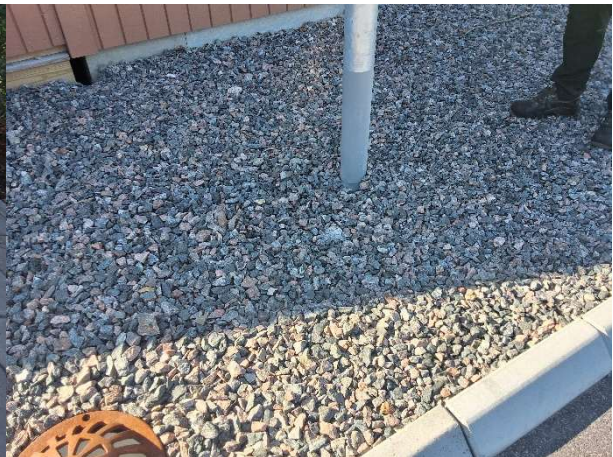
Spricka i marksten



Yttre stenraden kalvar, saknas inspänning



Hög betäckning/marksten



För lågt belysningsfundame



Undermåligt avslut stängsel



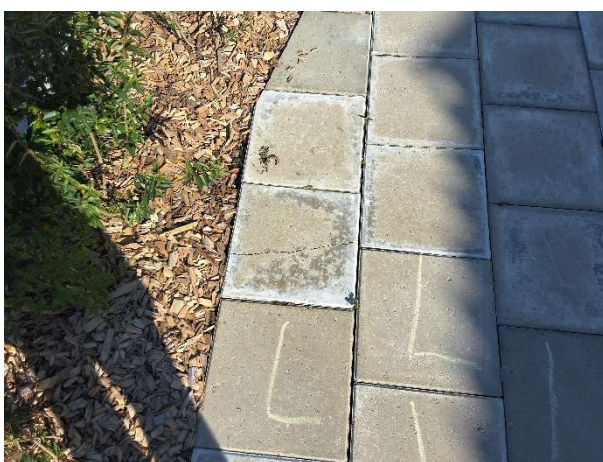
Utstickande bult



Trasigt kantstöd



Hög betäckning



Trasig marksten



Döda häckplantor