

UTLÅTANDE GARANTIBESIKTNING

UPPDRAG Garantibesiktning Brf Tygelsjö Ängsmark	PROJEKTLEDARE	DATUM 2025-06-30
UPPDRAGSNUMMER Laavägen , Tygelsjö	UPPRÄTTAD AV Niklas Parander	

5 år garantibesiktning

01 TYP AV BESIKTNING

5 års garantibesiktning

02 BESIKTNINGENS OMFATTNING

Nybyggnad av 30 st. marklägenheter, Malmö kommun.

03 TID FÖR BESIKTNINGEN

Besiktningen började den 2025-06-30 Kl. 0730 och 2025-08-25

04 ENTREPRENADEN SAMT PARTERNA

Parter,

Beställare (B) HSB Brf Tygelsjö Ängspark
Laavägen
218 72 Tygelsjö

Organisations nr: 769633–3561
Ombud:

Entreprenör (E) K-Fast Bostadsproduktion

Organisations nr: 556957–5110
Ombud: Patrik Ekberg

05 BESIKTNINGSMAN

Besiktningssman	Niklas Parander
Bitr. Besiktningssman VS	Jimmy Olsson
Bitr. Besiktningssman EL	Stefan Dahl

06 NÄRVARANDE PERSONER

Niklas Parander	Projektstyrning Syd AB	BM
Gustaf Kock	Brf Tygelsjö Ängspark	GK
Christian Jarletoft	K-Fastigheter AB	CJ
Jimmy Olsson	Bengt Dahlgrens AB	JO
Stefan Dahl	Stefan Dhl Elkonsukt	SD

07 KALLELSE

Parterna har kallats till besiktning via email den 2025-06-10

09 TIDIGARE BESIKTNINGAR

SB1 Bygg 2020-04-28 avslutade 2020-06-24
SB1 RÖR
SB1 Luft
SB1 EI
SB1 Mark
Etableringskontroll enligt utlåtande 2020-10-19
Särskild besiktning EI enligt utlåtande 2020-08-24
2 års garantibesiktning 2022-04-27-2022-04-28

10 ENTREPRENADHANDLINGAR

Entreprenadkontrakt undertecknat 2019-01-28

Entreprenadform Totalentreprenad enligt ABT06

Upphandlingsform: Generalentreprenad

I övrigt enligt handlingar och överenskommelse angiva i resp. bilaga

Projekteringsmötesprotokoll nr. 1 – 2

Byggmötesprotokoll nr. 1 – 9

Av totalentreprenören upprättade ritningar och beskrivningar enligt förteckning i byggmötesprotokoll.




<u>FACK</u>	<u>BILAGA</u>	<u>BESIKN.DAG</u>
VS	VVS - GB1	2025-07-04
EL	EI – GB1	2025-07-04




13 - 17 FEL FÖR VILKA ENTREPRENÖREN ANSES ANSVARIG




Fel där besiktningsmannen anser entreprenören ansvarig har markerats med **E**



Bristfälligheter och anmärkningar där besiktningsmannen inte anser entreprenören ansvarig har markerats med **B**.

Förhållanden som skall anstå för bedömning vid senare besiktning har markerats med **S**. Fel som hänskjuts till särskild utredning har markerats med **U**



Punkt	Orientering	Text	Bild	Signering + datum
E1	Laavägen 94 LGH 01	Altandörr griper, blivet skada på dörrbladet		
E2	LGH 01	Generellt golv: Knastrar i golv är ifyllda samt stora. Info fås tas via leverantör vad det står i läggningsinstrukti onen		
E3	LGH 01	Förråd: Släpp på takpapp		



E4	Laavägen 90 LGH 03	Badrum: Fukt tränger upp mellan spegel och dörr		
E5	Laavägen 88 LGH 04	UA		
E6	Laavägen 86 LGH 05	Förråd: Pappsläpp		
E7	Laavägen 84 LGH 06	Förråd: Släpp samt kvarstår problem sedan tidigare		




E8	Lgh 06	<p>Förråd:</p> <p>Regnar in under tröskel i förråd</p>	
E9	Lgh 06	<p>Trädgård:</p> <p>Buskar som inte tar sig , påtalats och utbyta från 2 års besiktning men kvarstår problem</p>	
E10	Lgh 06	<p>Badrum:</p> <p>Packning toastol sitter ej korrekt.</p>	


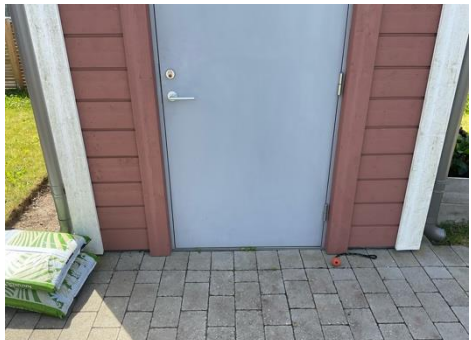

E11	Lgh 06	<p>Badrum:</p> <p>Duschutrymme Spruckna plattor</p>		
E12	Lgh 06	<p>Badrum:</p> <p>Duschutrymme Dåligt infogat på plattor samt runt golvbrunn</p>		
E13	Generellt:	<p>Elskåp:</p> <p>Felmärkning på tavlan</p>		

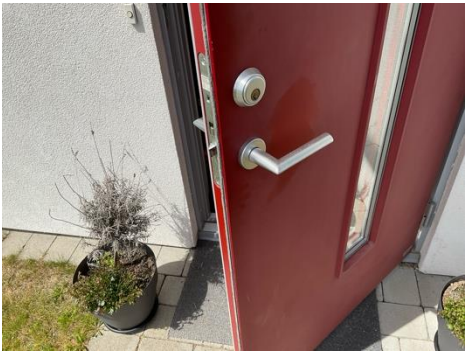


E14	Laavägen 80 Lgh 07	Entrédörr: Justering behövs då dörrblad inte sluter tätt samt man ser ljuset	
E15	Lgh 07 Kök	Kök: Skåp hänger över kyl och frys	
E16	Lgh 07 Altandörr	Altandörr: När man öppnar så är det trögt i själva spanjolett och det rycker till i handtaget	




E17	Lgh 07	Altandörr: Plåt glipar		
E18	Laavägen 76 Lgh 09	Förråd: Tak släpp av papp båda sidor		
E19	Laavägen 74 Lgh 10	UA		




E20	Laavägen 72 Lgh 11	Hall: Hall samt sovrum Spricka väggvinkel		
E21	Lgh 11	Badrum: Missfärgning mellan glas och dörr		
E22	Laavägen 70 Lgh 12	Utemiljö: Svacka gräsmatta höger sida		
E23	Lgh 12	Utemiljö: Häck så är det olika sorter		

E24	Lgh 12	Utemiljö: Missfärgningar stenplattor		
E25	Lgh 12	Kök: Lucka diskmaskin tar i på vänster sida		
E26	Lgh 12	Kök: Skåp hänger		
E27	Lgh 12	Vardagsrum: Golv spricker plus rest sig		


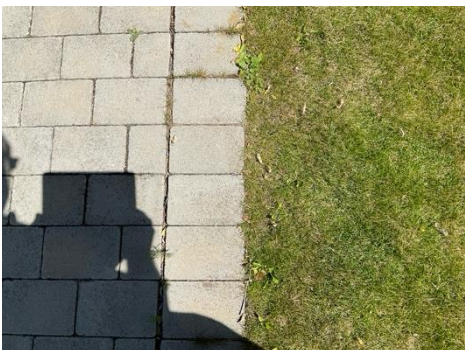

E28	Lgh 12	<p>Vardagsrum:</p> <p>Spricka ytterväggsvinkel</p>		
E29	Lgh 12	<p>Badrum:</p> <p>Fel på termostat till golvvärmen</p>		
E30	Laavägen 68 Lgh 13	<p>Förråd:</p> <p>Dörr har satt sig justering behöva</p>		
E31	Lgh 13	<p>Förråd:</p> <p>Släpp takpapp</p>		




E32	Lgh 13	Ytterdörr: Trycke lossnar		
E33	Laavägen 62 Lgh 15	Utvändigt: Skärmtak sitter löst och buktar in.		
E34	Lgh 15	Vardagsrum: Altandörr griper		



E35	Lgh 15	Badrum: Wc-tätning har lossnat		
E36	Laavägen 60 Lgh 16	Utvändigt: Glastak lossnat från vägg och tryggt in puts		
E37	Lgh 16	Förrådstak: Papp ej dikt		

E38	Lgh 16	<p>Badrum:</p> <p>Vatten mellan glas och dörr</p>		
E39	Laavägen 58 Lgh 17	<p>Utvändigt:</p> <p>Skärmtak Buktar på puts och sitter löst</p>		
E39	Lgh 17	<p>Förrådstak:</p> <p>Papp släppt</p>		

E40	Lgh 17	Badrum: Wc stol tätning sticker ut		
E41	Lgh 17	Vardagsrum: Golv spruckit		
E42	Laavägen 56 Lgh 18	Förrådstak: Papp släppt		




E43	Lgh 18	<p>Ytterdörr:</p> <p>Justering dörr vänster nederkant samt drar in</p>		
E44	Laavägen 54 Lgh19	<p>Trädgård:</p> <p>Plattor lutar in mot gräset</p>		
E45	Lgh 19	<p>Ytterdörr:</p> <p>Man ser ut vänster ovankant, dörr ej tät.</p>		

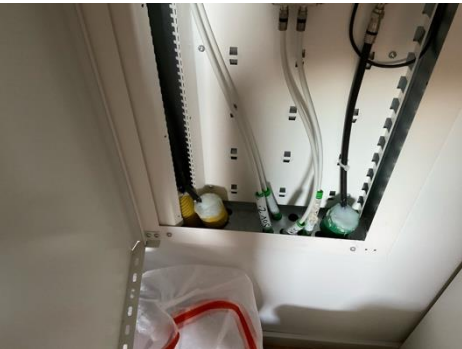


E46	Lgh 19	<p>Kök:</p> <p>Skåp hänger i mitten</p>		
E47	Lgh 19	<p>Vardagsrum:</p> <p>Spricka vänster sida yttervägg hörna samt mot utstakning mot fönster</p>		
E48	Laavägen 52 Lgh 20	<p>Trädgård:</p> <p>Dagvatten rinner från tak ner på fasad</p>		

E49	Lgh 20	<p>Ytterdörr:</p> <p>Dörrstop för kort går ej att ställa upp dörren fullt</p>		
E50	Lgh 20	<p>Ytterdörr:</p> <p>Behöver justeras då det glipar och man ser ut</p>		
E51	Lgh 20	Taklist lossnar		




E52	Lgh 20	Generellt sprickor runt fönster		
E53	Lgh 20	Badrum: Spegel, vatten tränger in mellan glas och dörr		
E54	Lgh 20	Förråd: Takpapp glipar		

E55	Laavägen 50 Lgh 21	Förråd: Takpapp släpper		
E56	Laavägen 92 Lgh 02	Förrådsdörr: Justering av dörr då den verkar ha vridit sig		
E57	Lgh 02	Förråd tak: Papp släppt		

E58	Lgh 02	<p>Entre tak:</p> <p>Fasad har tryckts in vid infästning</p>		
E59	Lgh 02	<p>Badrum:</p> <p>Wc stol packning syns</p>		
E60	Laavägen 42 Lgh 24	<p>Förråd:</p> <p>Pappsläpp</p>		



E61	Lgh 24	<p>Sovrum:</p> <p>Elcentral Lukt kommer från elcentral då det ej är tätt på inkommande el som ligger i rör. Försök av tätning är gjord.</p>		
E62	Lgh 24	<p>Kök:</p> <p>Skåp hänger ovan kyl och frys</p>		
E63	Laavägen 46 Lgh 22	<p>Förråd:</p> <p>Papp släpp</p>		




E64	Lgh 22	<p>Utvändigt:</p> <p>Kantsten har satt sig</p>		
E65	Lgh 22	<p>Utvändigt:</p> <p>Skärmtak satt sig</p>		
E66	Lgh 22	<p>Badrum:</p> <p>Badrumströskel list under sitter. löst</p>		




E67	Lgh 22	Badrum: Duschhållare fungera ej		
E68	Lgh 22	Badrum: Badrumsskåp vatten tränger in mellan spegel och dörr		
E69	Laavägen 66 Lgh 14	Förråd: Förrådsdörr skiva släppt		



E70	Lgh 14	Trädgård: Sten sätter sig		
E71	Lgh 14	Kök: Kyl och frys blir varmt i skåp som sitter i anslutning till kyl samt blir ofta is i kylen		
E72	Lgh 14	Kök: Diskmaskin sitter löst		


E73	Lgh 14	Ytterdörr kriper		
E74	Laavägen 78 Lgh 08	Förråd: Släpp papp		
E75	Lgh 08	Förråd: Släpp på tapp		

E76	Lgh 08	<p>Badrum:</p> <p>Kommod sitter inte fast</p>		
E77	Lgh 08	<p>Utvändigt:</p> <p>Plåt saknas då vatten rinner ner på fasad</p>		
E78	Laavägen 53 Lgh 25	<p>Skärmtak buktar in i fasad</p>		




E79	Lgh 25	<p>Ytterdörr:</p> <p>Ommålning av dörr ej utförts enligt tidigare besiktning</p>		
E80	Lgh 25	<p>Badrum:</p> <p>Fukt tränger upp mellan glas och lucka</p>		
E81	Lgh 25	<p>Badrum:</p> <p>Duschvägg gått sönder</p>		




E82	Lgh 25	<p>Kök:</p> <p>Golv skrapmärken detta uppdagades redan 2020</p>		
E83	Lgh 25	<p>Kök:</p> <p>Sockel kök Skarvlist saknas</p>		
E84	Lgh 25	<p>Vardagsrum:</p> <p>Golv vardagsrum på ett par ställen så är det fogsprång</p>		

E85	Lgh 25	<p>Altandörr:</p> <p>Spanjolett funkar ej med låsning när dörr är öppen</p>		
E86	Lgh 25	<p>Fönster:</p> <p>Känner drag mellan karm och vägg.</p>	Undersöks	
E87	Lgh 25	<p>Förråd:</p> <p>Släpp på papp</p>		




E88	Laavägen 55 Lgh 26	UA		
E89	Laavägen 57 Lgh 27	UA		
E90	Laavägen 61 Lgh 29	Utvändigt: Skärmtak sitter löst		




E91	Lgh 29	<p>Kök:</p> <p>Skåp hänger</p>		
E92	Lgh 29	<p>Förrådsdörr:</p> <p>Färgen flammig</p>		
E93	Lgh 29	<p>Förrådstak:</p> <p>Papp släpper</p>		



E94	Lgh 29	<p>Kök:</p> <p>Platta sprucken varit sedan början</p>		
E95	Laavägen 63 Lgh 30	<p>Badrum:</p> <p>Fukt mellan glas och lucka.</p>		
E96	Lgh 30	<p>Badrum:</p> <p>Kommod silicon sprucken</p>		




E97	Lgh 30	Förråd: Papp släpp		
E98	Lgh 30	Förrådsdörr flammig		
E99	Laavägen 59 Lgh 28	Sovrum: Vägg buktar		

E100	Lgh 28	Fårråd : Papp släpp		
E101	Lgh 28	Kök: Skåp hänger sig		
E102	Lgh 28	Vardagsrum: Karm skadad		

E103	Lgh 28	Vardagsrum: Skada parkettgolv		
E104	Miljöhus 82	Dörr: Skruvhål efter att man bytt dörrautomatik		
E105	Miljöhus 82	Skada karm		

E106	Miljöhus 82	Skyddstejp ej borttagen		
E107	Miljöhus 82	Rostangräpp underkant dörrblad		
E108	Gångbanor generellt	Gång mark behöver fyllas upp då brunnar ligger högt. Gången skall vara grusad. Marklager och uppbyggnad ej enligt handling		

E109	Miljöhus Generellt	Dörr: Skruvhål efter att man bytt dörrautomatik. Rostangräpp dörrblad.		
E110	Generellt	Tätning av lucka Drar luft mellan lucka och ram då det blir kondens		
E111	Generellt	Förrådsdörrar har blivit falmmiga.		

E112	Generellt	Ytterbelysning har det blivit färgsläpp och rostangräpp		
E113	Generellt	Plåt för avrinning saknas generellt där det finns tegel. Missfärgningar på fasad.		
E114	Laavägen 44 Lgh 23	Badrum: Fukt mellan glas och lucka.		

18 BESKED OM GODKÄNNANDE

Entreprenaden är godkänd 2020-06-24

20 TIDPUNKT FÖR GARANTITIDENS SLUT

Garantitiden för entreprenaden skall i sin helhet vara 5 år från dagen då entreprenaden blev godkänd den 2020-06-24 och avslutas den 2025-06-23

Särskild varugaranti:

Förlängd garanti på VP pga. att man använt fel sorts kopplingslangar vid installation, dessa är ej diffusionstäta.

21 BESIKTNINGSKOSTNADENS FÖRDELNING

Ersättning till besiktningsmannen betalas av beställaren.

24 PARTERNAS ÖVERENSKOMMELSE OM NÄR FEL SKA VARA AVHJÄLPTA

Felen skall vara avhjälpta senast 2025-11-28

Övriga noteringar

- Det finns punkter från slutbesiktning och två års garantibesiktning som kvarstår och det har tillkommit nya punkter som missats under slutbesiktningen.
- Inga servicearbeten är utförda under garantitiden
- K-fastigheter har ej tillhandahåller kontraktshandlingar trots uppmaning från besiktningsmän samt styrelse.
- K-fastigheter medverkade under 5 års besiktning 2 timmar 2025-06-30

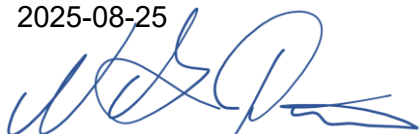
25 DISTRIBUTION

Protokoll i PDF-format sänds via email till:

Gustaf Kock

TE ombesörjer distribution av utlåtande till respektive UE.
Ett original av besiktningsutlåtandet arkiveras hos besiktningsmannen.

2025-08-25



Niklas Parander
Besiktningsman

Härmed intygas

genom signering per punkt i kolumn Åtg. och nedan att i detta dokument påtalade fel är avhjälpna.

Ansvarig entreprenör

Datum

Signatur

Namnförtydligand