

Besiktning och garantier

Besiktning av en nyproducerad bostad är en process som består av flera delmoment i olika skeden under uppförandet av bygget. De besiktningsmoment som är viktigt för dig att känna till är främst slutbesiktning och 2-års besiktning. Som bostadsrättsinnehavare är du som person inte en juridisk part i just detta sammanhang, men det är viktigt att du förstår processen och att du förstår din egen roll i den.

Slutbesiktning

Slutbesiktningen är tidpunkten då huset ska vara färdigbyggt och överlämnas i enlighet med de specifikationer som gällt för beställningen. I en stor bostadsrättsförening kan det ta flera dagar att genomföra slutbesiktningsarbetet som utförs grundligt och fackmannamässigt med hjälp av en utbildad, certifierad och oberoende besiktningsman. Besiktningsmannen avgör ensam vad som är ett fel och vad som ligger inom toleransens gräns, han eller hon kontrollerar att arbetena är utförda enligt de avtal som slutits mellan bostadsrättsföreningen som är beställare och Skanska, samt att de byggdelar som omfattas av olika krav verkligen håller sig inom dessa.

Av praktiska skäl delar man i regel upp slutbesiktningen i olika delar. Invändigt omfattar besiktningen dels de allmänna utrymmena dels de olika lägenheterna (görs alltid före inflyttning). Besiktningsmannen kontrollerar varje enskild lägenhet. Besiktningen är okulär vilket betyder att besiktningsmannen gör besiktning och bedömning genom att titta, höra och känna. Utvändigt omfattar besiktningen dels fasader, tak och eventuellt gemensamma anläggningar dels markarbeten om årstiden tillåter utemiljön att bli besiktad. Eftersom vi inte kan plantera växter och gräs mitt i vintern, skjuter vi ibland upp markbesiktningen till försommaren. Det är alltså inte att betrakta som ett fel, utan som en senarelagd entreprenadåtgärd.

Besiktningsmannens roll och AMA

Det är besiktningsmannen som ensam avgör att något är levererat och byggt enligt beställning, vad som är ett fel och vad som ligger inom toleransens gräns.

Vad gäller våra besiktningsrutiner så följer besiktningsförfarandet gällande ABT, dvs allmänna bestämmelser totalentreprenad.

Allmänna bestämmelser avseende Byggnads-, Anläggnings- och Installationsarbeten. Du kan få tillgång till ABT via www.svenskbyggjtjanst.se eller genom att ringa deras växel på telefon 08-457 10 00.

Besiktningsmannahandboken finns tillgänglig på konsumentverkets hemsida.

Under besiktningsförfarandet skriver besiktningsmannen ett utlåtande där han/hon anger vilka typer av anmärkningar som förekommer. Detta skriftliga utlåtande skickas till beställaren, vilket är bostadsrättsföreningen. Några begrepp som anges i utlåtandet och som du bör känna till är:

E-anmärkningar som är fel som besiktningsmannen anser skall åtgärdas av entreprenören. Dessa åtgärdsar vi genast, för det mesta redan innan du flyttar in.

B-anmärkningar (kallas B som i beställare) är anmärkningar som besiktningsmannen inte anser att entreprenören är ansvarig för.



S-anmärkning anger att en slutgiltig bedömning bör anstå till senare besiktning, vanligtvis 2-årsbesiktningen. S-anmärkningar bör dock undvikas då bedömning skall göras snarast.

U-anmärkning, anger att något vid slutbesiktningen inte går att bedöma, t ex om en funktion uppfyller avtalsenligt utförande. En särskild utredning skall klargöra om det finns fel i entreprenaden. I besiktningsutlåtandet skall det stå vem som ansvarar för utredningen samt är betalningsansvarig.

A-anmärkning är noteringar om sådant som du kanske uppfattar som ett fel vid besiktningen, men som besiktningsmannen bedömer ligger inom branschöverenskomna toleranser. Den typen av anmärkningar åtgärdas inte men de noteras i utlåtandet.

Din egen roll i besiktningsförfarandet

Vi ser gärna att du deltar vid slutbesiktningen och därmed får en möjlighet att se hur besiktningen går till.

Du får tillfälle att göra en hussyn av din lägenhet och du kommer att få möjlighet att lämna muntliga och skriftliga synpunkter till besiktningsmannen.

Är det något du är missnöjd med avseende besiktningen så måste du ta det via din bostadsrättsförening eftersom det är föreningen som är vår juridiska motpart. Efter entreprenadens godkända slututlåtande har föreningen reklamationsrätt i 6 månader.

Inflyttning

För dig som köpt ett nytt hem är inflyttningen dagen D. När vi gått igenom vad du behöver veta vid inflyttningen får du dina nycklar och vi går tillsammans till lägenheten och gör en okulär syn av ytskikten.

2-årsbesiktning

Efter ca 2 år görs en ny besiktning. Även denna besiktning utförs av en opartisk besiktningsman, vanligtvis samma person som gjorde slutbesiktningen. Vid denna besiktning tar besiktningsmannen ställning till fel som hittills framkommit under garantitiden. Entreprenören är ansvarig för felen i de fall denne inte kan visa att felen uppstått genom olyckshändelse, vanvård, onormalt brukande eller liknande förhållande på konsumentens sida.

När entreprenören har avhjälpt vid slut- och garantibesiktningar antecknade fel har entreprenören fullgjort sitt åtagande. Har du frågor efter det kontakter du din bostadsrättsförenings styrelse.

Garantitid

Vid slutbesiktningen godkänns entreprenaden av besiktningsmannen och garantitiden börjar löpa. Entreprenaden kan godkännas med kvarvarande fel, men godkännandet fritar inte entreprenören från att åtgärda de kvarvarande felen. Garantitiden är fem år (ibland med undantag av vissa installerade produkter som kan ha längre eller kortare garantitid).

Sköt om ditt hem

När du flyttar in i ditt hem tar du också ansvar för det inre underhållet av ditt hem.

Det är viktigt att du går igenom skötselansvisningar för ditt hems hushållsapparater och ytor. Information kring detta hittar du på Kundportalen eller i Bopärmen som du får vid tillträdet. Till det inre underhållet räknas även underhåll av mark (tomt) om föreningen upplåtit sådan till dig men som bostadsrättsinnehavare är du inte ansvarig för fastighetens yttre underhåll t.ex. tak och fasader, detta underhållsansvar ligger på din bostadsrättsförening och arbetet med detta sköts av föreningens styrelse.