

Villkor och riktlinjer för slutbesiktning, bostadens skick på tillträdesdagen samt felanmälan

Slutbesiktning av bostaden:

Slutbesiktningen äger rum cirka två veckor innan Tillträdet. I besiktningsmannens uppdrag ingår att i varje enskilt fall göra opartiska, fackmannamässiga bedömningar rörande eventuella brister inom bostaden. Besiktningens genomförande sker med utgångspunkt från de tillvägagångssätt som beskrivs i Besiktningsmannaboken 2022*.

**Besiktningsmannahandboken 2022 är framtagen av Konsumentverket och Villaägarnas riksförbund med flera. Handboken finns i sin helhet på www.konsumentverket.se*

Bostadens skick på Tillträdesdagen:

I och med tillträdet samt kvittens av nycklar till bostaden godkänner bostadsrättshavaren bostaden i det skick som bostaden befinner sig i på tillträdesdagen, dock med undantag för eventuella kvarvarande anmärkningar från slutbesiktningen. Bostadsrättshavarens möjlighet till reklamation av fel och brister som inte har kunnat upptäckas i besiktning, såsom dolda fel eller funktionella brister, kvarstår dock inom ramen för villkoren för felanmälan och garanti enligt nedan. I och med tillträdet av bostaden åtar sig bostadsrättshavaren även att efterfölja de instruktioner för bostadens drift, skötsel och inre underhåll som överlämnats vid tillträdet.

Villkor för felanmälan:

1. Förutsättningar och krav för garanti. För att garantin ska gälla krävs att föremålet i fråga:

- har underhållits enligt anvisningar i bostadens bopärm.
- har använts på ett funktionsenligt sätt och inte har utsatts för yttre åverkan och därvid skadats.
- ej reparerats eller ändrats av annan än personal vid totalentreprenören eller av denne utsedd UE.

2. Innebörd av fel :

Fel utgörs av funktionella brister som begränsar bostadens användning eller innebär risk för skada på person eller egendom. Exempel som utgör fel:

- ingen varmvattenproduktion
- ingen värme
- läckage
- eldosor som lossnat

Om estetiska brister uppträder efter tillträde, och bedöms som ett fel, åtgärdas dessa i samband med 2-års besiktningen, till exempel torksprickor i tak och väggvinkel. Normalt underhåll av bostad utgör ej fel, exempel på normalt underhåll är:

- trasiga glödlampor
- kärvande lås eller gångjärn
- skruvar som börjar lossna
- justering av köksluckor
- bekämpning av insekter/skadedjur

3. Felanmälan:

Anmälan skall alltid göras via totalentreprenörens anvisade eftermarknadssystem. Endast ett (1) fel per anmälan accepteras, om fler fel beskrivs i samma anmälan kommer denna att avvisas. För vissa produkter ska felanmälan göras direkt till tillverkaren, det gäller exempelvis bredband, vitvaror och värmepump. Se bostadens bopärm för kontaktuppgifter samt vilka produkter detta avser.

a. Obligatoriskt innehåll För att kunna behandla anmälan ska denna alltid innehålla:

- Kontaktuppgifter till anmälare
- Bostad och projekt som anmälan gäller
- Typ av fel
- Utförlig beskrivning av felet, när felet uppstod samt fotografi.

Vid otydlig eller bristfällig information i anmälan förbehåller sig totalentreprenören rätten att avvisa anmälan med instruktion om att tydliggörande krävs.

b. anmälan efter 2 år:

När garantitiden på 2 år har passerats skall fel anmälas till bostadsrättsföreningens styrelse.

c. Kontroll innan anmälan:

- Kontrollera alltid aktuell mapp i bopärmen innan anmälan görs. Där återfinns underhållsplan, avhjälpning av vanliga fel samt kontaktuppgifter för produktservice för till exempel bredband, vitvaror och värmepumpar.

d. Debitering vid obefogad anmälan

- Begärt platsbesök med anledning av anmält fel då det kan konstateras att anmälan är obefogad debiteras till självkostnadspris, dock med minst 2.500 kr inkl. moms.

En obefogad anmälan kan exempelvis vara att:

- Villkoren enligt punkt 1 ovan uppenbart inte har följts.
- Anmälan sannolikt inte ses som ett fel i entreprenaden, och detta påtalats av entreprenören innan platsbesök.
- Det vid platsbesök fastslås att fel eller brist är orsakat av den boende själv.
- Övriga omständigheter som gör att felanmälan bedöms som obefogad.

I förekommande fall åtar sig totalentreprenören att informera den boende om att den rådande uppfattningen är att anmälan inte bedömts som ett fel, och att boendes eventuella önskemål om platsbesök och vidareutredning kan vara förknippat med ovan nämnd kostnad för den boende.

I och med att anmälan görs till eftermarknadssystemet är förvärvaren/-na införstådda med samt accepterar vad som har angivits ovan.