



Hur fungerar en garantibesiktning,

Besiktningen börjar med ett startsamträde med BRF-styrelsen (eller dess representant) och entreprenör/er i av Brf anvisad lokal där besiktningsmannen berättar hur besiktningen går till och kontrollerar att kontraktsuppgifter stämmer.

Garantibesiktningen utförs vid den tid som står i kallelsen. Besiktningsmannen kommer då att undersöka hela huset, och för varje lägenhet/utrymme/byggnadsdel avgöra om det uppstått nya fel i entreprenadutförandet som åligger entreprenörens garantiåtagande.

Det är en okulär besiktning och kriterierna för besiktningen är om det uppstått nya fel i utförandet inom 2 år från godkänd slutbesiktning.

Repor och skavanker tas ej upp utan endast nya fel i entreprenad utförandet.

Ev fel som kvarstår eller härrör till slutbesiktningen tas heller inte upp vid garantibesiktningen.

Ev reklamationer som framförts från styrelse till entreprenör inom 6 månadersperioden från godkänd slutbesiktning har däremot besiktningsmannen rätt att ta upp och göra bedömning av om dessa reklamationer är fel eller ej.

Kontraktsparterna, BRF-styrelse och entreprenör, har möjlighet att framföra synpunkter under besiktningen, men det är alltid besiktningsmannen som på ett opartiskt sätt avgör om det är ett fel inom garantiåtagandet. Vid bedömning använder sig besiktningsmannen av sin erfarenhet och de bransch- byggregler som finns.

De fel som besiktningsmannen anser finnas noteras i ett utlåtande.

Beställarens, Brf-styrelsens, synpunkter noteras, om besiktningsmannen ej anser att de är garantibesiktningssfel, i utlåtandet och markeras med ett A. Vilket innebär att entreprenören inte är skyldig att avhjälpa felet utan det blir en förhandling mellan Brf-styrelsen och entreprenören.

Vad är ett nytt fel?

Exempel på de vanligaste fel som uppstår, är torksprickor i tak- och väggvinklar, listverk har lossnat etc.

När garantibesiktningen i sin helhet är avslutad håller besiktningsmannen ett slutsamträde och informerar om inverkan av utlåtandet för parter.

Utlåtandet skickas snarast till beställare och entreprenör.

Entreprenören är skyldig och har rätt att åtgärda de fel som noterats av besiktningsman. Beställaren skall göra det möjligt att utföra avhjälpan, och i förekommande fall utföra finstädning efter åtgärderna.

För att möjliggöra att alla delar kan besiktigas skall,

Om Brf-innehavare inte har möjlighet att närvara skall låset stå i serviceläge för att möjliggöra besiktning.

Representant för Brf-styrelsen skall delta under hela besiktningen, besiktningsman går ej in i lägenhet vid serviceläge om inte representant är närvarande.

Besiktningen påbörjas på översta plan och fortsätter nedåt i löpande följd och normalt utförs besiktning av ca 10 lägenheter per dag.

Inspektionsluckor vara borttagna eller öppnade

Ev badkarsfront/duschkabinsbotten demonterad

Fönster skall vara öppningsbara och prydnads saker flyttade

Ovanstående gäller även lokalinnehavare.

Övrigt,

Om besiktningsman på plats ej ges tillträde till att utföra besiktning enligt datum i skickad kallelse anses noterade fel från tidigare besiktning avhjälpta om inte part anmält giltigt hinder (tex plötslig sjukdom) till besiktningsman.