

Besiktningar och garantier

En BoKlok bostad genomgår noggranna besiktningar. Här berättar vi om de besiktningar du som köper en BoKlok bostad kan komma att stöta på, när de sker och vad syftet är.

Vi förklarar också vad besiktningsmannen gör och vad du som köpare och därmed bostadsrätts-havare har för ansvar. Samt vad garantitid, ansvarstid och besiktningsutlåtande innebär.



Slutbesiktning

Innan du flyttar in genomför en besiktningsman en slutbesiktning av bostaden. Då kontrollerar man att alla entreprenadarbeten är färdiga och att husen och bostäderna är redo för inflyttning. Med på besiktningen finns även en representant från BoKlok samt en representant från bostadsrättsföreningen. Du som bostadsrätts-havare bjuds in till slutbesiktningen, och trots att det inte är ett måste så ser vi gärna att du deltar. Detta eftersom vi vill att du ska veta vad som sägs och hur besiktningsmannen gör sin bedömning.

Under slutbesiktningen skrivs ett besiktningsutlåtande som din bostadsrättsförening får ta del av. Läs mer om besiktningsutlåtande längre fram. Om det uppkommer några fel kommer BoKlok att åtgärda dessa innan det är dags för inflyttning - vårt mål är förstås att lämna över en felfri bostad till dig. I samband med slutbesiktningen blir entreprenaden godkänd och det är från detta datum som garantitiden börjar räknas.

Etableringsbesiktning

Vi utför alltid en etableringsbesiktning för att säkerställa att de växter vi har planterat tar sig bra, som exempelvis häck, buskar och gräs. Eftersom vi inte kan plantera när det är för kallt kan vi i vissa projekt behöva vänta med planteringen tills tjälen har släppt.



Efterbesiktning

Om det uppkommer fel under slutbesiktningen som besiktningsmannen behöver kontrollera igen efter att vi har åtgärdat dem görs en efterbesiktning. Vid en efterbesiktning närvarar endast besiktningsmannen och en representant från BoKlok.

Efterbesiktningen resulterar i ett nytt besiktningsutlåtande som din bostadsrättsförening får ta del av. Vårt mål är självklart att alla eventuella fel i bostaden från slut- eller efterbesiktning är åtgärdade när du flyttar in.

Sexmånaderssyn

Vi vet att en del fel kan dyka upp först efter att man flyttat in och hunnit bo in sig ett tag. Och att vänta med att få felen åtgärdade tills besiktningen vi gör efter två år kan kännas som en lång tid – det förstår vi. Vi har därför en avstämning med en representant från bostadsrättsföreningen sex månader efter projektets ordinarie tillträde, då vi går igenom de felanmälningar som kommit in under den första perioden.

Därefter gör vi en bedömning om eller när felet ska åtgärdas. Behöver vi komma in i bostaden för att göra en korrekt bedömning meddelar vi såklart detta. Garantin gäller ej skador som orsakats av felaktig skötsel, slarv, felaktig användning eller andra skador som ej beror på material- eller tillverkningsfel.

Garantibesiktning 2 år

Två år efter projektets ordinarie tillträde är det dags för besiktning. Garantitiden är fem år men vi gör en avstämning efter två år för att kontrollera om några garantifel har uppkommit. Då går en besiktningsman igenom bostaden samt fastigheten igen.

Förutom besiktningsmannen medverkar en representant från BoKlok och du som bostadsrättshavare. Det är BoKlok som bekostar och kallar till denna garantibesiktning.

BoKlok följer de villkor gällande besiktningar som är angivna i föreningens "Allmänna Villkor" i "Uppdragsavtalet" mellan BoKlok och föreningen. Små avvikelser mot den ovan beskrivna processen kan dock förekomma om de allmänna villkoren är annorlunda.

Garantibesiktning 5 år

Fem år efter godkänd entreprenad (vilket är strax före projektets ordinarie tillträde) är det dags för den sista besiktningen. Då går en besiktningsman, tillsammans med en representant från bostadsrättsföreningen och du som bostadsrättshavare återigen igenom bostaden och fastigheten, för att kontrollera om det dykt upp några nya garantifel sedan den senaste besiktningen. Det är bostadsrättsföreningen som bekostar och kallar till denna garantibesiktning.

Garantitid och ansvarstid

En bostadsrättsförening från BoKlok har fem års garantitid, från godkänd entreprenad. När garantitiden löpt ut har bostadsrättsföreningen ytterligare fem års ansvarstid.

Skillnaden på garantitiden och ansvarstiden är att under garantitiden åtgärdar BoKlok som entreprenör eventuella garantifel som uppkommer. I de flesta fall åtgärdas dessa fel i samband med en planerad besiktning eller syn. Under ansvarstiden åtgärdas endast väsentliga garantifel som beror på vårdslöshet hos BoKlok som entreprenör, samt om bostadsrättsföreningen kan bevisa att ett garantifel föreligger.

När gäller inte garantin

Garantin gäller ej skador som orsakats av felaktig skötsel, bristande underhåll, slarv, felaktig användning eller andra skador som ej beror på material- eller tillverkningsfel.

Om BoKlok som entreprenör och bostadsrättshavaren eller bostadsrättsföreningen inte är överens i ett garantiärende får en besiktningsman bedöma ärendet.

Ditt ansvar som bostadsrättshavare

Det är viktigt att du som bostadsrättshavare anmäler eventuella fel som du anser att BoKlok ansvarar för direkt när de dyker upp. Detta för att undvika risk för följdskador samt att vi ska kunna planera eventuella åtgärder inför kommande besiktningar eller syn. Under de första sex månaderna så anmäler du själv till BoKloks kundtjänst och efter sex månader till din styrelse som sedan anmäler vidare till BoKlok.

Du har ett ansvar att släppa in oss när det är dags för besiktningar eller syn och när vi behöver komma in i bostaden för att åtgärda eventuella fel, samt se till att åtgärder kan utföras utan hinder. Det innebär exempelvis att plocka undan möbler eller annat i bostaden som annars kan hindra eller störa vårt arbete. Har du inte möjlighet att själv vara hemma kan du ge oss en skriftlig tillåtelse att gå in med bostadsrättsföreningens huvudnyckel, i det fall en sådan finns. Eller ställa låset i ytterdörren i serviceläge.

Om vi hindras från att komma in i bostaden riskerar du att felen stryks från besiktningsutlåtandet och att du själv måste bekosta åtgärden.

Besiktningsmannen

Alla BoKlok bostäder, fastigheter och utemiljöer besiktigas av certifierade och oberoende besiktningsmän. Besiktningsmannen är en opartisk granskare som undersöker att arbeten är fackmässigt genomförda.

Besiktningsmannen förlitar sig på ett omfattande regelverk av lagar och branschregler som definierar vad som är att betrakta som fel, vad som ligger inom toleransens gräns och vem som är ansvarig för eventuell åtgärd. Samtliga fel och brister listas i ett besiktningsutlåtande.



Om inget annat anges är det bostadsrättsföreningen som är beställare av besiktningarna, och det är därför mot bostadsrättsföreningen besiktningsmannens ansvar ligger. BoKlok Housing AB ses som entreprenör och arbetar i uppdrag av bostadsrättsföreningen. Det är besiktningsmannens ansvar att kontrollera att samtliga arbeten är utförda enligt de avtal som slutits mellan bostadsrättsföreningen och BoKlok Housing AB, samt att de byggdelar som omfattas av olika krav verkligen håller sig inom dessa.

Besiktningsutlåtande

I samband med besiktningar upprättar besiktningsmannen ett dokument med eventuella fel och brister. Detta dokument kallas besiktningsutlåtande och innehåller även olika anmärkningar. Här nedanför förklarar vi vad de innebär.

- **E-anmärkningar** anger att besiktningsmannen anser att entreprenören är ansvarig för felet. Dessa ska åtgärdas inom besiktningsmannens angivna tid.
- **B-anmärkningar** anger att besiktningsmannen inte anser att entreprenören är ansvarig för bristfälligheten eller anmärkningen.
- **S-anmärkningar** anger att slutlig bedömning av förhållande sker vid senare besiktning.
- **U-anmärkningar** anger att särskild utredning ska göras av förhållandet.
- **A-anmärkningar** anger av beställaren gjord anmärkning, som enligt besiktningsmannens mening inte räknas som fel.

Beställaren är i detta fall bostadsrättsföreningen och entreprenören är BoKlok.

På boklok.se/för-boende finns en massa nyttig information för dig som bor i en BoKlok bostad. Lär mer om hur du gör en felanmälan, få råd och tips på hur du tar hand om din bostad på bästa sätt och läs mer om hur du kommer igång med din digitala bopärm OurLiving.