



INFORMATION OM BESIKTNINGSFÖRFARANDE AV HSB BOSTADSRÄTTER



HSB – där möjligheterna bor



ALLMÄNT

I samband med färdigställandet av entreprenaden för uppförande av bostadsrättsföreningens hus utförs ett antal besiktningar av opartiska fristående besiktningsmän som kontrollerar att det som utförts uppfyller de krav som är föreskrivna. En huvudbesiktningsman, utses. Huvudbesiktningsmannen utser därefter i sin tur en besiktningsgrupp som består av ett antal experter inom exempelvis hiss, puts, rör, el och ventilation.

Vid besiktningen står det parterna fritt att yttra sig varefter besiktningsmannen bedömer om ett visst förhållande utgör ett fel eller inte. Huvudbesiktningsmannen avgör även om entreprenaden blir godkänd. Entreprenaden kan godkännas även om det föreligger fel av mindre betydelse som förekommer i begränsad omfattning.

De krav som gäller för entreprenaden finns upptagna i entreprenadavtal mellan den av HSB startade bostadsrättsföreningen och entreprenören HSB Bostad AB. Entreprenadkontraktet består dels av ett antal juridiska och administrativa överenskommelser och dels av diverse tekniska krav som gäller för bostadsrättsföreningens hus. De tekniska kraven finns i form av ritningar och tekniska beskrivningar och är uppställda enligt specifika branschregler som tillämpas i Sverige.

Inom byggbranschen i Sverige tillämpas ett branschöverenskommet regelverk som omfattar tekniska utföranden som anses vara fackmässiga. Regelverket kallas AMA (Allmän Material och Arbetsbeskrivning). HSB använder sig av AMA-systemet i sina entreprenader. Föreskrifterna i AMA är oftast uppställda på så sätt att vissa tekniska utförande och toleranser ska uppfyllas. Det kan gälla rakhet på väggar, skönhetsfel på ytbehandlingar av väggar och snickerier, planhet av parkettgolv, fogbredder på kakel och klinker m.m.

Det är alltså besiktningsmannens ansvar att kontrollera och notera att entreprenaden är utförd till rätt kvalitet enligt de gällande handlingarna. Det finns även myndighetskrav som styr hur man får bygga. Dessa kontrolleras också av besiktningsmännen. Det kan exempelvis vara tillgänglighetskrav, barnsäkerhetskrav och brandkrav.

SLUTBESIKTNING

När ett hus är färdigställt, och innan tillträde till lägenheten sker, genomförs en slutbesiktning. Formellt sker denna slutbesiktning mellan entreprenadens kontraktsparter som är å ena sidan bostadsrättsföreningen och HSB Bostad och å andra sidan HSB Bostad och dennes anlitade underentreprenörer och leverantörer. Till slutbesiktningen bjuds även du som blivande bostadsrättshavare in att delta då aktuell lägenhet besiktas. Även om

blivande bostadsrättshavare inte är kontraktsparter är det bra att närvara vid detta tillfälle för att kunna ställa frågor och stämma av att tillvalens utförande stämmer överens med vad man har beställt. Om utförandet mot förmodan skulle avvika från beställt tillval ska blivande bostadsrättshavaren meddela detta på plats under slutbesiktningen.

De besiktningsmän som besiktar i lägenheterna är främst de inom fackområdena Bygg, Rör, Luft Ventilation och El. Med ”Bygg” avses besiktning av ytskikt och underbehandling av dessa samt dörrar, fönster, utrustning (lås, krokar, beslag mm) och inredning (vitvaror, skåp, garderober, duschkärl mm). Det är vid denna besiktning som bostadsrättshavare brukar delta.

Eventuella anmärkningar som framkommer vid en slutbesiktning förtecknas av besiktningsmännen i bilagor till besiktningsutlåtandet. Att på ort och ställe klara ut vad som är att betrakta som ett fel eller ej, besparar alla parter framtida bekymmer. Besiktningsutlåtandet i sin helhet återfinns hos bostadsrättsföreningens styrelse.

De fel som sedan ska åtgärdas, åtgärdas normalt av den entreprenör som utfört arbetet i fråga. Målsättningen är att felet ska åtgärdas snarast och helst före inflyttning. Det kan dock inte uteslutas att vissa fel kommer behöva avhjälpas även efter att inflyttning har skett. Bostadsrättshavaren kommer i sådant fall att informeras om detta. Det förekommer även att man medvetet väntar till efter garantibesiktningen med att åtgärda vissa saker såsom exempelvis sprickor av mindre kosmetisk karaktär och som inte inverkar på konstruktionen. Det gäller i första hand sådana fel som kan behöva följas upp under en tid, till exempel för att rätt åtgärder ska kunna vidtas. För väderberoende arbeten inväntas normalt lämplig årstid för åtgärdande.

Det är viktigt att samtliga fel som är möjliga att notera vid slutbesiktningen också tas upp där och då. Skulle det ändå vara så att du som



bostadsrättshavare vill anmäla ett sådant fel som av någon anledning inte togs upp vid slutbesiktningen så kan du anmäla det till HSB Bostad under ytterligare fem månader från det att entreprenaden godkänts. Sådan anmälan görs till bostadsrättsföreningens styrelse eller till HSB Servicecenter enligt rutinen för hantering av anmärkningar nedan.

EFTERBESIKTNINGAR

Det är vanligt att HSB Bostad vill kontrollera att de fel som uppdragats är avhjälpta av underentreprenören. Sådan kontroll kan då utföras av besiktningsmännen vid en efterbesiktning. Vid efterbesiktningen deltar även entreprenadens kontraktsparter. Eventuella återstående punkter enligt efterbesiktningsutlåtandet noteras i det kvalitetsintyg som medföljer lägenhetspärmen. Där framgår vad felet avser och tidpunkt för åtgärdande.

BRUKANDEBESIKTNING

Vissa fel märks inte förrän lägenheten används. Du kommer därför att bjudas in till en brukandebesiktning som normalt sett hålls inom en till två månader efter att du fått tillträde till din lägenhet. Den oberoende besiktningsmannen tar då ställning till dina eventuella anmärkningar. Om fel eller brist kan konstateras vid besiktningen åtgärdas det vid planerade och förannonserade åtgärdestillfällen. Då är det viktigt att du lämnar tillträde till din lägenhet och ser till att möblemang och väggdekorationer som kan vara i vägen tas bort. Om du inte lämnar tillträde till

lägenheten riskerar du att fel avskrivs trots att det inte har åtgärdats. Observera att eventuella fel eller brister som upptäcks när lägenheten används alltså åtgärdas efter att brukandebesiktningen har hållits. Entreprenören ansvarar inte för finstädnings efter åtgärd.

GARANTIBESIKTNINGAR

Två år efter slutbesiktningen kallar HSB Bostad till ytterligare en besiktning för att följa upp entreprenaden. Vid den här besiktningen noteras eventuella fel och brister i entreprenaden som framträtt efter brukandebesiktningen. Om du som bostadsrättshavare skulle ha några anmärkningar avseende din lägenhet är det viktigt att du närvarar vid besiktningen av lägenheten och framför dina anmärkningar. Eventuella fel som därefter ska åtgärdas, åtgärdas normalt av den entreprenör som ursprungligen utförde arbetet. En förutsättning för att detta ska kunna ske är att entreprenören får erforderligt tillträde för att utföra sina arbeten.

Fel som framträder och påtalas först efter tvåårsbesiktningen måste uppgå till minst ett halvt prisbasbelopp för att kunna åtgärdas av HSB Bostad. Detta då HSB Bostads ansvar för sådana mindre fel gäller inom två år.

Om bostadsrättsföreningen så önskar kan ytterligare besiktning hållas strax innan den längre garantitiden löper ut efter 5 år. Sådan garantibesiktning initieras och bekostas i så fall av bostadsrättsföreningen. Vid denna besiktning bedömer en oberoende besiktningsman enbart de anmärkningar som bedöms uppgå till minst ett halvt prisbasbelopp, antingen som ett enstaka fel, eller upprepade fel som tillsammans uppgår värdemässigt till ett halvt prisbasbelopp. Även här gäller att det i regel är den entreprenör som ursprungligen utfört arbetet som också åtgärdar fel så

snart som möjligt. Det är då viktigt att entreprenören får erforderligt tillträde för att utföra sina arbeten.

HANTERING AV ANMÄRKNINGAR

HSB Bostad ansvarar för att åtgärda fel enligt entreprenadavtalet som anmäls inom fem månader från slutbesiktningen eller som framträder och reklameras under garantitiden, under de förutsättningar som angivits ovan. När du flyttat in är det viktigt att du felanmäler eventuella fel och brister som du upptäcker. Anmärkningar på entreprenaden anmäls till HSB Servicecenter av dig som bostadsrättshavare. Ärendet får ett ärendenummer, som ska användas i dialogen mellan bostadsrättshavaren och HSB Bostad.

Ärendet tas upp vid brukandebesiktningen. Eventuella nya ärenden som inkommer efter den besiktningen går till ansvarig handläggare på Eftermarknadsavdelningen inom HSB Bostad. HSB Bostad meddelar bostadsrättshavaren om anmärkningen kommer att avhjälpas av HSB Bostad och när det kan utföras. Även här sker avhjälpande normalt av den entreprenör som ursprungligen utfört det arbete som anmärkningen avser.

Anmärkningar som rör installerade vitvaror i bostadslägenheten ska du som bostadsrättshavare anmäla direkt till vitvaruleverantören. Kontaktuppgifter finns i boendepärmen.

AKUTA ÄRENDEN

Alla akuta ärenden ska åtgärdas omedelbart, oavsett om de har sin grund i ett entreprenadfel eller annat. Med akuta ärenden avses exempelvis vattenläckage och elektriska fel. Uppstår en akut situation kan HSB nås dygnet runt via en jourtelefon. Numret till jourtelefonen hittar du hos bostadsrättsföreningens styrelse eller på anslag i fastigheten.

HSB BOSTAD

Besöksadress: Telefon: 010-442 02 10
Fleminggatan 41, Stockholm E-post: bostad@hsb.se

Version 01 november 2015, HSB Stockholm