



Stena Fastigheter



Besiktningssprocessen

Det här kan du förvänta dig innan, under och efter en slutbesiktning!



Vad är en slutbesiktning?

När man bygger nya hus och bostäder så utförs alltid ett antal besiktningar under byggets gång för att säkerställa och kontrollera att alla krav och regelverk uppfylls.

Slutbesiktningen genomförs av en oberoende besiktningsman vars uppgift är att på ett objektivt och opartiskt sätt kontrollera entreprenörens arbete.

Det betyder att besiktningsmannen inte jobbar för varken oss på Stena Fastigheter, Stena Bygg eller för entreprenören som bygger huset.

Besiktningsmannen utser i sin tur en besiktningsgrupp som består av ett antal experter inom exempelvis hiss, fasad, VVS, el, mark och grundläggning. Tillsammans säkerställer dem att din nya bostad är trygg och har byggts enligt konstens alla regler. Besiktningsmannen är den som avgör om det nya huset och bostäderna blir godkända eller inte.

Det är bostadsrättsföreningen som är en part i en slutbesiktning.



Vilka är parterna i en slutbesiktning?

Formellt är en slutbesiktning mellan entreprenadens kontraktsparter som är:

- ➡ Bostadsrättsföreningen
- ➡ Stena Bygg

Till slutbesiktningen bjuds även du som är bostadsrättsköpare in för att delta när just din lägenhet besiktas. Även om du som bostadsrättsköpare inte är en part vid en slutbesiktning så är det bra att vara med vid detta tillfälle för att kunna ställa frågor.

Du som bostadsrättsköpare är som sagt inte en part i en slutbesiktning - det är bostadsrättsföreningen. Därför kommer inte du heller få ta del av besiktningsutlåtandet utan dessa kommer finnas hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Så här går det till på plats

Besiktningsmannen, tillsammans med besiktningsgruppen, besiktigar bostäderna inom bland annat bygg, rör, el, luft/ventilation och måleri.

Eventuella fel anmärks och tas med i besiktningsutlåtandet som sedan åtgärdas av entreprenören som bygger huset.

Vad som är ett fel avgörs på plats

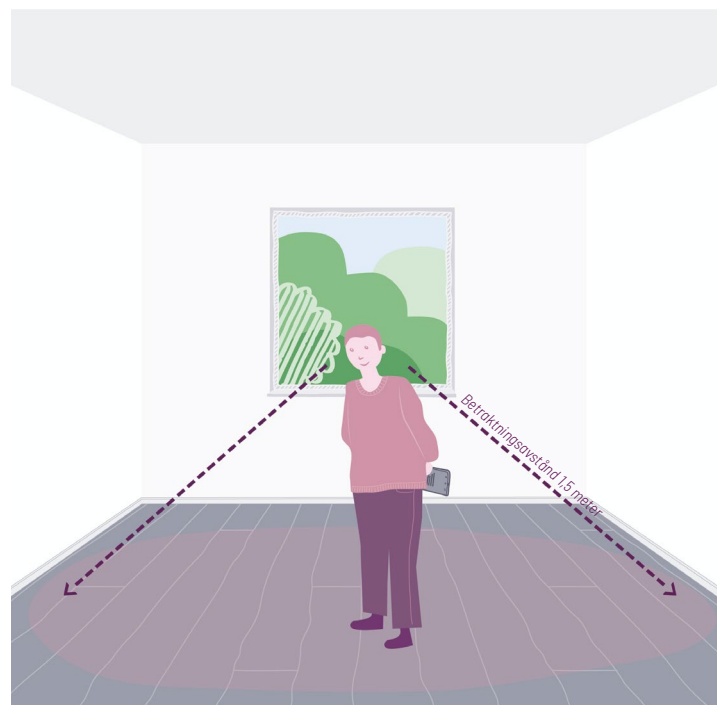
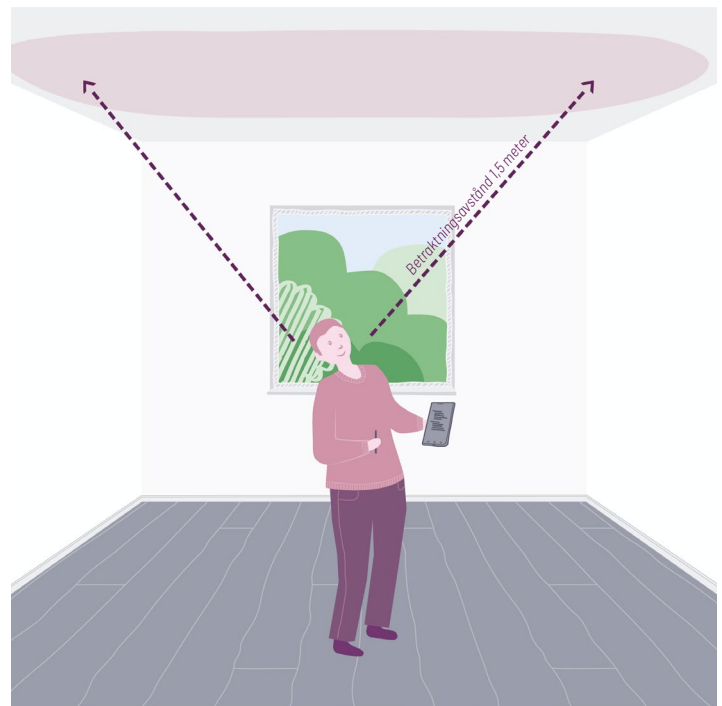
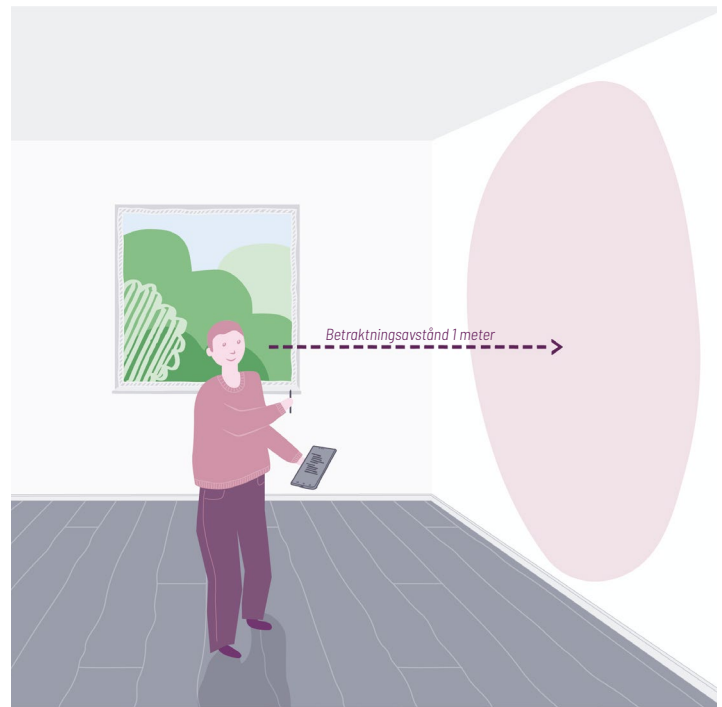
Målsättningen är att det ska vara så felfritt som möjligt vid slutbesiktningen. Fel och avvikelse noteras under själva besiktningen och ska åtgärdas så snart som möjligt med ambitionen före inflyttning. Vissa fel kan däremot behöva avhjälpas även efter att inflyttning har skett. Du kommer i sådant fall att informeras om detta.

Det förekommer även att man medvetet väntar till efter garantibesiktningen, som sker två efter slutbesiktning, med att åtgärda vissa saker såsom exempelvis sättningsprickor av mindre kosmetisk karaktär och som inte påverkar konstruktionen och funktionen.

Kom ihåg det här!

- På slutbesiktningen är det fritt att ställa frågor men det är besiktningsmannen som bedömer om fel eller avvikelser ska noteras och åtgärdas.
- Besiktningen påbörjas i bostadens entré och fortsätter rum för rum i ett "vänstervarv" i bostaden.
- Alla rum och utrymmen kontrolleras noga för att säkerställa att allt är korrekt utfört eller om det finns några fel.
- Små avvikelser eller fel som endast syns på ett kortare avstånd än vad illustrationerna visar, betraktas inte som ett fel.

Följ med besiktningsmannen runt, och ställ frågor – här finns massor nytt att lära om ditt nya hem!



Toleranser som inte är ett fel

Besiktningssmannen utgår från ett omfattande regelverk av lagar som definierar vad som är ett fel, vad som ligger inom toleransnivåer och vem som är ansvarig för att åtgärda felet. Regelverket kallas AMA, Allmän material och arbetsbeskrivning.

Toleranser kan gälla till exempel rakhet på väggar, skönhetsfel på ytbehandlingar av väggar och snickerier, planhet av parkettgolv, fogbredder på kakel och klinker. Ett fel inom toleransen får dock aldrig påverka funktionen. Om en dörr till exempel inte går att stänga för att den tar i karmen så anses det vara ett fel som ska åtgärdas.

Detta är exempel på vanliga toleranser:

- 🌀 Mellanrum mellan lister och väggar
- 🌀 Skönhetsfel som syns i släpljus
- 🌀 Porer i färgen på vägg och tak
- 🌀 Lutning på väggar och tak
- 🌀 Skönhetsfel och mindre ojämnheter i golvet
- 🌀 Märken från spik och skruv

Efter jag flyttat in - vad är då ett fel eller inte?

När du flyttat in är det viktigt att du felanmäler eventuella fel och brister som du upptäcker via [Mina sidor](#). Om din anmärkning klassas som ett fel så går ärendet vidare till entreprenören, som har byggt huset och bostäderna, för att avhjälpa felet. Du kommer att få uppdateringar i ditt ärende på Mina sidor under tidens gång.

Anmärkningar på vitvaror, till exempel kyl, frys och tvättmaskin, ska du som bostadsrättshavare anmäla direkt till vitvaruleverantören. Mer information om detta får du i din "Välkommen hem"-broschyr och på bostadsrättsföreningens hemsida närmare inflyttning.

Tänk på att...

När du väl har flyttat in så är det svårt att anmärka skador som till exempel repor i golv eller märken på väggar. Det är för att vi inte kan avgöra om skadan uppkom innan din inflytt eller efter. Planera därför att ta ett extra varv i lägenheten, ta bilder och kolla av att allt känns bra - innan flyttbilen kommer!

Vad är släpljus?

Släpljus är när det naturliga ljuset utifrån eller från en lampa i bostaden faller på ett visst sätt. Det betyder att små ojämnheter på väggen kan uppfattas större på grund av skuggor som uppkommer när det är släpljus.

Är det släpljus i bostaden vid en besiktning så tar man hjälp av speciella lampor. Skönhetsfel som endast syns i släpljus är alltså inget fel.



Garantibesiktning efter 2 år

Din nya bostad har en garantitid på fem år. Två år efter tillträdet görs en garantibesiktning för att se om det skett några förändringar sen slutbesiktningen. En oberoende besiktningsman går då igenom hela huset och alla bostäderna.

Om du som bostadsrättshavare skulle ha några anmärkningar för din bostad så är det viktigt att du närvarar vid besiktningen och framför dina anmärkningar. Även här är det besiktningsmannen som bedömer om det är ett fel eller inte. Eventuella fel som därefter ska åtgärdas, åtgärdas normalt av den entreprenör som ursprungligen byggde huset. Entreprenören måste då kunna få tillgång till din lägenhet för att kunna åtgärda felen.

Detta är exempel på saker som kan ha uppkommit till garantibesiktningen:

➤ Sättningsprickor i vägghörn och takanslutningar

➤ Innerdörrar och fönster som behöver justeras efter sättningar

Om bostadsrättsföreningen önskar kan ytterligare en besiktning hållas strax innan den längre garantitiden löper ut efter 5 år. Sådan garantibesiktning initieras och bekostas i så fall av bostadsrättsföreningen.

Vanliga frågor och svar gällande garantifel

Vad är ett garantifel?

Ett fel som uppstått efter besiktning och som riskerar att ge följdskador är ett garantifel som bör anmälas. Övriga fel tas upp vid garantibesiktning efter två år.

Vad är ett exempel på ett garantifel?

Till exempel en dörr som är trög att öppna är inte ett garantifel som behöver felanmälas utan tas upp vid garantibesiktningen efter 2 år. Om dörren däremot tar emot karmen som riskerar att skadas/nöts så bör det felanmälas.

Varför åtgärdas inte sättningsprickorna vid slutbesiktningen?

Sättningsprickor som kan uppkomma i till exempel vägghörn och takanslutningar åtgärdas efter 2 år. Det är för att det kan ta ett tag för huset att sätta sig ordentligt och fler sättningsprickor kan då uppkomma. Tänk på att hela väggen inte målas om och därför kan färgskillnader uppstå när vi åtgärdar sättningsprickan.

Varför är det en annan glans i färgen i taket vid kök/vardagsrum?

Det är högre glans i takfärgen nära köket för att det ska vara enklare att rengöra taket och tvätta bort till exempel matos.

Jag ser missfärgningar och ojämnheter på väggen i vissa ljus. Är det ett garantifel?

Nej det är inte ett garantifel och beror sannolikt på grund av att du ser ytan i ett så kallat släpljus. Väggar, tak och golv besiktigas enligt tidigare beskrivning i denna broschyr.

Jag saknar hyllplan/inredning i mina garderober och förråd. Hur gör jag?

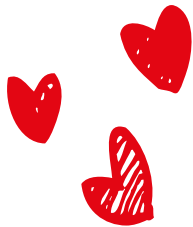
Alla garderober och tillhörande inredning kommer från Ballingslöv. Du kan enkelt komplettera genom att besöka din närmsta Ballingslövbutik.

Jag kan inte justera flödet i köksfläkten. Är det något fel på fläkten?

I ditt kök sitter en så kallad flödeskåpa. Flätkåpan är kopplad till fastighetens gemensamma centralfläkt, vilket betyder att den inte har en egen motor. Det är alltså inte en kolfilterfläkt som går att justera i varje bostad. Tänk på att flätkåpan alltid ska vara utdragen när du lagar mat.

Min tvättmaskin har gått sönder. Hur anmäler jag det?

Du som bostadsrättsköpare anmäler detta själv till vitvaruleverantören. Stena Fastigheter kan tyvärr inte påverka tiden för åtgärd av din tvättmaskin.



Stadsutveckling med omtanke