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

Slutbesiktning av bostaden

Varje enskild boende kommer att kallas till en slutbesiktning av sin bostad. Slutbesiktningen äger rum cirka två veckor innan Tillträdet. Besiktningsmannen är certifierad och 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*.

På besiktningen närvarar Besiktningsmannen, representant från Wallin Bostadsutveckling AB, representant från den entreprenör som utfört arbetet samt representant från Bostadsrättsföreningen. Besiktningen sker mellan Bostadsrättsföreningen och Wallin Bostadsutveckling AB. Bostadsrättshavaren som upplåter den aktuella bostaden från Bostadsrättsföreningen har dock möjlighet att i samband med besiktningen lämna synpunkter på och ställa frågor kring bostadens skick. Besiktningsmannen avgör om bostadsrättshavarens synpunkter är att betrakta som brister i entreprenaden.

**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 samband med Tillträdet av bostaden görs ytterligare en genomgång av bostadens skick. Bostadsrättshavaren tillsammans med representant från Wallin Bostadsutveckling AB kontrollerar då att de eventuella anmärkningar som noterades vid Slutbesiktningen är åtgärdade.

I det fall nya uppenbara, synliga skador, som uppkommit efter tidpunkten för Slutbesiktning, upptäcks i samband med Tillträdet – så dokumenteras dessa separat.

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 från eventuella noteringar som gjorts i samband med tillträdesgenomgången samt med undantag från eventuella kvarvarande anmärkningar från Slutbesiktning.

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 och riktlinjer för slutbesiktning, bostadens skick på tillträdesdagen samt felanmälan & garanti

Villkor för garanti och 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 Wallin Bostadsutveckling AB eller av denne utsedd entreprenör.

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:

- Ej fungerande vitvaror
- 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

Felanmälan skall alltid göras via elektroniskt formulär på <https://wallinbostad.se/felanmalan/> Endast ett (1) fel per felanmälan accepteras, om fler fel beskrivs i samma anmälan kommer denna att avisas.

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 felanmälan 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 om möjligt.

Vid otydlig eller bristfällig information i felanmälan förbehåller sig Wallin Bostadsutveckling AB rätten att avisa felanmälan med instruktion om att tydliggörande krävs.

B) Felanmälan efter 2 år

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

C) Kontroll innan felanmälan

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

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

D) Debitering vid obefogad felanmälan

Begärt platsbesök med anledning av anmält fel då det kan konstateras att felanmälan är obefogad debiteras till självkostnadspris, dock med minst 1800 kr inkl moms.

En obefogad felanmälan kan exempelvis vara att:

- Villkoren enligt punkt 1 ovan uppenbart inte har följts.
- Felanmälan sannolikt inte ses som ett fel i entreprenaden, och detta påtalats av Wallin Bostadsutveckling AB innan platsbesök sker.
- 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 Wallin Bostadsutveckling AB att informera den boende om att den rådande uppfattningen är att felanmälan inte bedömts som ett fel, och att boendes eventuella önskemål om platsbesök och vidareutredning kan vara förknippat med ovan nämnd kostnad för den boende.