
GARANTIBESIKTNING

Styrelsen har fått kallelse av JM för den garantibesiktning som görs 2 år efter uppförande av fastighet.

Garantibesiktningen kommer att genomföras 6 – 8 november.

Nedan finner ni en sammanställning av den information styrelsen har tagit del av från JM.

TILLTRÄDE TILL LÄGENHETER

Besiktningsman (eller kvinna!) behöver tillgång till samtliga lägenheter under **hela** garantibesiktningsperioden, detta då de inte kan specificera vilken lägenhet de kommer att besiktiga en viss tid och en viss dag.

Lägenhetsinnehavare måste därför säkerställa att de 1) är hemma, 2) lämnar låset i ytterdörren i serviceläge (se nästa sida), alternativt 3) lämnar nyckel till styrelsen.

I de fall lägenheter inte kan tillträdas kommer dessa lägenheter att undantas från besiktning. Detta innebär att om lägenhet inte kan beträdas kommer besiktning inte att göras och i besiktningsprotokollet kommer det att stå att inga anmärkningar har noterats.

I undantagsfall, om giltigt skäl finns, tillåts att lägenhet besiktas en annan dag, då besiktningsman är på plats. I dessa fall är det JM som får ta ställning till vad som anses som giltigt skäl.

BLANKETT

Om ni som lägenhetsinnehavare anser att det finns något fel i er lägenhet som bör betraktas som ett garantifel, ska dessa fel noteras i bifogade blankett. **Den ifyllda blanketten lämnas i lägenheten i hallen väl synlig till besiktningsmannen.**

Exempel: En kakelplatta som spruckit pga rörelse i vägg är en garantianmärkning medan en sned kakelplatta inte är en garantianmärkning (detta fel skulle ha tagits upp på slutbesiktningen).

GENOMFÖRANDE OCH ÅTGÄRDER

Fel som framträtt under tiden från slutbesiktning tills nu dokumenteras genom att besiktningsmannen avsynar hela lägenheten, gör bedömning och noterar fel som anmärkningar i besiktningsprotokoll (se nästa sida för mer information angående olika typer av anmärkningar). Besiktningsmannen kommer att läsa upp vilka anmärkningar som har noterats innan han lämnar lägenheten. Namn och kontaktuppgifter på lägenhetsinnehavaren noteras i besiktningsprotokollet.

Arbeten med att åtgärda garantibesiktningsanmärkningar kommer att påbörjas någon vecka efter att besiktningsbilagorna har distribuerats till involverade parter. Arbetena kommer att, i möjligaste mån, genomföras samordnat trapphusvis för att störa lägenhetsinnehavarna så lite som möjligt.

Vid behov kommer efterbesiktning att göras, för att kontrollera att garantibesiktningsanmärkningar är korrekt avhjälpta. Även här gäller krav på tillgänglighet till alla lägenheter.

Vänliga hälsningar,
Styrelsen Brf Smedjan

LÄMNA LÅSET I YTTERDÖRREN I SERVICELÄGE

På JM:s websida finns ett antal instruktionsfilmer om underhåll av din bostad, bl.a. finns en film om hur du går tillväga för att sätta låset i din ytterdörr i serviceläge. När låset är i serviceläge används en specifik servicenyckel som går till samtliga lägenheter i Brf Smedjan. Instruktionsfilmen *Sätt din dörr i serviceläge* finner ni här;

<https://www.jm.se/bostader/att-kopa-nytt/underhall-av-din-jm-bostad>

OLIKA TYPER AV ANMÄRKNINGAR

- E-anmärkningar: Ärende som anses att JM är ansvarig för. Dessa fel kommer JM att åtgärda kostnadsfritt. Vanliga E-anmärkningar samt åtgärd;

Tunna sprickor i väggar. Åtgärdas genom att ny tapetvåd sätts upp eller målas över. Hela väggen tapetseras eller målas inte.

Kvistutslag i dörrkarm. Isoleras med oljefärg och karmsidan målas över.

- B-anmärkningar: Ärende som inte anses att JM är ansvarig för. Avhjälpande av dessa sker efter särskild beställning från föreningen/styrelsen.
- U-anmärkningar: Ärende som hänskjuts till särskild utredning. Besiktningsman ska ange vem som ska göra utredningen och vem som ska bekosta denna. Exempel;

Medlem klagar på buller från hiss. Ljudmätning av ljudkonsult ska utföras. Överskrider riktvärden bekostar JM mätning och åtgärd. Överskrider inte riktvärden bekostar föreningen mätningen.

- A-anmärkning: Av beställaren (eller medlem) påtalade anmärkningar som enligt besiktningsmannens mening inte utgör fel. Vanliga A-anmärkningar

Missfärgning av parkett i kök, hall eller balkongdörr. Fukt från skor, disk och matlagning har orsakat missfärgning och glipor. Handhavandefel.