

## Till alla bostadsrättsinnehavare i Brf Trollskogen Mariehäll

### Garantibesiktning

Nu är det inom kort dags för garantibesiktning av vår fastighet Brf Trollskogen Mariehäll. Garantibesiktningen görs av en oberoende besiktningsman, Pelle Walger, Byggbesiktningar AB. Slutbesiktningen utfördes i samband med inflyttningen. Besiktningsmannen kommer att kontrollera om några fel uppstått i lägenheterna under garantitiden. Vid garantibesiktningen ska konstateras fel som **inte** förelåg vid slutbesiktningen. Vänligen notera dina anmärkningar på bifogade blankett.

Blanketten lämnas till besiktningsmannen vid besiktningstillfället.

Garantibesiktning av lägenheterna kommer att genomföras 3 april, 4 april, 5 april, 6 april samt 7 april.

Vid besiktningen deltar representanter från föreningens styrelse (vissa tider endast) och från Järntorget Bostad AB.

Det är av största vikt att besiktningsmannen får tillträde till din lägenhet. Har du inte möjlighet att närvara vid besiktningen måste du ställa låset i serviceläge eller lämna nyckeln till någon granne (meddela i så fall styrelsen var nyckeln finns).

Garantibesiktning av lägenheterna kommer att äga rum enligt nedan:

Trh	Lgh	Datum	Tid
1	11001, 11002, 11003, 11101, 11102, 11103, 11104, 11201, 11202, 11203	3 april	08.30 - 11.00
1 2	11204, 11301, 11302, 11303, 11401, 11402, 11403, 21001, 21002, 21003	3 april	12.00 - 15.00
2	21403, 21101, 21102, 21103, 21104, 21201, 21202, 21203, 21204, 21301, 21302	4 april	08.00 - 11.00
2 3	21303, 21401, 21402, 31001, 31002, 31101, 31102, 31103, 31104	4 april	12.00 - 15.00
3	31201, 31202, 31203, 31204, 31301, 31302, 31303, 31304, 31401, 31402	5 april	08.00 - 11.00
3 4	31403, 31404, 31501, 31502, 31503, 31601, 31602, 31603, 41001, 41002, 41101, 41102, 41103	5 april	12.00 - 15.00
4 5	41201, 41202, 41203, 41301, 41302, 41303, 41401, 41402, 51001, 51002	6 april	08.00 - 11.00
5	51003, 51101, 51102, 51103, 51201, 51202, 51203, 51301, 51302, 51303, 51401, 51402, 51403, 21304	6 april	12.00 - 15.00
6	61001, 61002, 61003, 61004, 61005, 61006, 61101, 61102, 61103, 61104	7 april	08.00 - 11.00
6	61105, 61106, 61201, 61202, 61203, 61204, 61205, 61206	7 april	12.00 - 15.00

OBSERVERA att tiderna är riktlinjer. Avvikelser kan förekomma. Besiktningen tar ca 15 minuter/lgh.

Avbrott för lunch görs mellan kl.11.00 – 12.00

Efter besiktningen kommer Järntorget Bostad AB att åtgärda de anmärkningar som besiktningsmannen noterat. Då har alla medlemmar skyldighet att ge Järntorget Bostad AB och deras entreprenörer tillträde till lägenheten. Om behov finns kommer en efterbesiktning att göras i lägenheterna.

Kontaktperson från styrelsen är Christian, 070-5551820 & Kajsabet, 070-5706318.

### Med vänliga hälsningar

Styrelsen för Brf Trollskogen Mariehäll

## **Lite inför garantibesiktningen**

### **1. Garantibesiktning**

Garantibesiktningen skall göras före garantitidens slut. Fel som framträtt under tiden från slutbesiktning tills nu dokumenteras av besiktningsmannen. Besiktningsmannen gör bedömningen och noterar anmärkningen som ett fel om han bedömer det som ett fel.

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

### **2. Anmärkningar**

**E- anmärkningar:** Ärende som BM anser att entreprenören (Järntorget) är ansvarig för.

Exempel sprickor i väggar.

**B- anmärkningar:** Ärende som BM inte anser att entreprenören är ansvarig för. Avhjälpande av dessa sker efter särskild beställning från beställaren (brf). Exempel dåligt underhåll.

**U-anmärkningar:** Ärende som hänskjuts till särskild utredning. BM skall ange vem som skall göra utredningen och vem som skall bekosta denna. Exempel: Medlem klagar på buller.

**A-anmärkning:** Av beställaren (eller medlem) påtalade anmärkningar som enligt besiktningsmannens mening inte utgör fel. Exempel Sprickor i parkettgolv i kök där vatten från disk och matlagning orsakat missfärgning och glipor.

#### **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.

#### **Vanliga A-anmärkningar**

- Missfärgning av parkett i kök, hall eller balkongdörr. Fukt från skor, disk och matlagning har orsakat missfärgning och glipor. Handhavande fel.
- Bänkskiva i kök har spruckit. Skötselinstruktionen har inte följts. Inoljning är inte utförd och fukt har kunnat tränga ner i träet, som svällt och därefter spricker.

**Senare besiktning:** Parterna kan komma överens om att vissa delar ska besiktas senare.

Exempel tak som ej kan synas pga snö och som då besiktas efter garantitidens utgång.

**Efterbesiktning** kommer att ske vid behov c:a en månad efter garantibesiktningen för att se att allt är åtgärdat. Mer info om detta kommer separat.