**Allmän information Inför tvåårsbesiktning**

Tvåårsbesiktningen genomförs två år efter slutbesiktningen. Besiktningen utförs på hela fastigheten, dvs i lägenheterna, allmänna utrymmen, tak, fasad och mark. Syftet med besiktningen är att följa upp entreprenaden och pröva förekomsten av förändringar och brister som framträtt efter godkänd slutbesiktning.

**Bedömning av förändringar och brister**

Besiktningen utförs av en fristående opartisk besiktningsman. Det är besiktningsmannen som bedömer om en påtalad anmärkning utgör ett entreprenadfel eller om en anmärkning utgör ett handhavandefel. Skador som uppkommit genom slitage, normal åldersförändring, ombyggnation, bristfälligt underhåll (enligt bostadsrättsföreningens stadgar § 31) eller liknande omfattas inte av besiktningen och bedöms därför inte.

Inför tvåårsbesiktningen får samtliga bostadsrättshavare en blankett. Bostadsrättshavaren noterar sina anmärkningar på förändringar och brister i blanketten. På besiktningsdagen gör besiktningsmannen en bedömning om anmärkningarna utgör ett entreprenadfel eller ett handhavandefel.

**Tillträde till lägenheter**

Besiktningsmannen besiktar på aviserat datum. Tillträde till samtliga lägenheter är en förutsättning för att en tvåårsbesiktning skall kunna genomföras. Vid nekande av tillträde eller om bostadsrättshavaren inte kan erhålla tillträde, har man då förbrukat rätten till att få sin lägenhet besiktad. I besiktningsutlåtandet antecknas att tillträde nekats och inga anmärkningar noteras. Det är därför viktigt att bostadsrättshavaren ställer dörren i serviceläge om man inte ha möjlighet att delta på tvåårsbesiktningen.

**Besiktningsutlåtande**

Besiktningsmannen skickar besiktningsutlåtandet till avtalsparterna, dvs brf-styrelsen och totalentreprenören HSB Bostad. Brf-styrelsen ansvarar för att besiktningsutlåtandet för respektive lägenhet distribueras till respektive bostadsrättshavare.

**Avhjälpande av anmärkningar från tvåårsbesiktning**

Eventuella anmärkningar som ska åtgärdas efter besiktningen, åtgärdas normalt av den entreprenör som ursprungligen utfört arbetet. En förutsättning för det är att entreprenören får erforderligt tillträde till lägenheten för att utföra sina arbeten. Det är därför viktigt att bostadsrättshavaren ställer dörren i serviceläge om man inte ha möjlighet att vara hemma. Information om när åtgärderna påbörjas ges efter genomförd besiktning. Brf-styrelsen ansvarar för att information delges till respektive bostadsrättshavare.

**Efterbesiktning**

För att kontrollera att anmärkningar som noterats i besiktningsutlåtandet från tvåårsbesiktningen är avhjälpta utförs en efterbesiktning. Om det finns punkter som inte är åtgärdade noteras dessa i efterbesiktningsutlåtandet. Efterbesiktningen beräknas ske inom 3 månader efter tvåårsbesiktningen. Vid nekande av tillträde eller om bostadsrättshavaren inte kan erhålla tillträde, har man då förbrukat rätten till att få sin lägenhet efterbesiktad och samtliga anmärkningar nollas/tas bort i efterbesiktningsutlåtandet, dvs att anmärkningarna anses vara åtgärdade. Brf-styrelsen ansvarar för att kallelse till efterbesiktning delges till respektive bostadsrättshavare.

**Förändringar och brister efter tvåårsbesiktning**

För att totalentreprenören HSB Bostad ska åtgärda en anmärkning som utgör ett entreprenadfel och som framträder och påtalas först efter tvåårsbesiktningen krävs att kostnaden för att åtgärda anmärkningen uppgår till minst ett halvt prisbasbelopp. Det kan antingen handla om en enstaka anmärkning som uppgår till ett halvt prisbasbelopp eller upprepade/likadana anmärkningar så kallade seriefel som tillsammans värdemässigt uppgår till ett halvt prisbasbelopp.