INFOBREV 2021 -1

God fortsättning!

Här kommer lite information angående ”rykten” om garantier, felanmälningar samt annat som styrelsen arbetar med.

Garanti

Nedan ser ni Christers svar angående våra olika garantier på fastighet och vitvaror.

==

”Husen ni köpt är köpta på ett avtal som heter ABS09, det är det avtal som gäller när man säljer äganderätter. När vi säljer bostadsrätter så är det ABT07 som gäller. Anledningen till att kundtjänst sa att det skall gå genom styrelsen är att vi till låt oss säga till 99% bygger just bostadsrätter. De har nog aldrig fått ngn utbildning i detta för det är så pass ovanligt.  Av de 12000 bostäder vi byggt under 25 år är det bara 200 äganderätter. Så vid bostadsrätter så skall allt gå genom styrelsen och de skall vara ett filter innan det kommer till oss. Så detta avser alltså inte styrelsen i samfällighetsförening, den har egentligen inget med detta att göra. Jag skall ta upp detta med kundtjänst men i min värld så är ni så att säga enskilda husägare som anmäler separat. Men kan få återkomma med det. Men det som är Samfällighetsföreningen har ansvar för är saker du behöver fixa, inget annat.

Sedan gällande de garantier vi har och det är enligt ABS 2 års garanti och 8 års ansvarstid. När det är brf så är det 5 + 5. Jag hörde att du eller om det var ngn annan där uppe fått höra det var 5 års garanti och att det skulle vara en garantibesiktning efter 5 år. Men det är alltså inte rätt utan den var efter 2 år (där vi tyvärr har några saker kvar att lösa). Jag bifogar ABS09 samt klipper in nedan en text jag googlade fram som beskriver.

Uppförande eller tillbyggnad av en- eller tvåbostadshus kallas för småhusentreprenad. Är beställaren konsument, regleras byggnationen av konstumenttjänstlag (KtjL). Parterna kan (och bör) även använda ABS 09, som är allmänna bestämmelser som Konsumentverket har arbetat fram tillsammans med representanter för byggindustrin. Huvudregeln enligt KtjL är att näringsidkarens arbete ska bedömas när arbetet är avslutat. Om felet visar sig vid ett senare tillfälle, får konsumenten som regel bevisa att felet i själva verket fanns redan när arbetet avslutades. Vid småhusentreprenad anses det att felet fanns redan när arbetet avslutades om felet visar sig inom *två år* från slutbesiktningen. För att slippa ansvaret måste entreprenören visa att felet beror på kunden (vanvård, onormalt slitage) eller olyckshändelse. Kunden behöver dock reklamera inom skälig tid.

Utgången av den 2-åriga garantifristen betyder dock inte att entreprenören inte längre ansvarar för eventuella fel. Entreprenörens felansvar löper hela 10 år efter entreprenadens godkännande. Men fr. o. m. år 3 t.o.m. år 10 måste kunden visa att felet fanns redan vid arbetets slut. Även här måste reklamation ske inom skälig tid.

Dock är det så att de köp som är gjorda med längre garantivillkor än 2 år tillfaller er om jag inte är helt felunderrättad och kan läsa ABS rätt. Det gäller då vitvaror, el och VVS-arbeten. Dessa är köp som Skanska gjort men garantierna gäller inte för ”byggsaker”. Dessa hanteras år 3 och framåt som att kund skall bevisa att felet fanns från början, skall vara av väsentlig art och att entreprenören varit vårdslös.

Enda gången ni skall gå till ngn annan än Boklok med felanmälningar är vitvaror där ni skall vända er till leverantören direkt. Jag har inte kollat i pärmen som ni fick men kan tänka mig det finns en kontaktlista med nummer till IKEA och Electrolux, nedan gäller. Är det felanmälningar som kommer in så bedömer vi dom alltid och ibland är det utanför garanti då säger vi nej.

- kyl o frys - IKEA

- spis - IKEA

- ugn - IKEA

- fläkt- IKEA

- tvättmaskin - Electrolux

- torktumlare – Electrolux”

==

Ni kan skriva in i er pärm Electrolux: **0771-76 76 76.**

**Alltså ni kontaktar kundtjänst vid behov!**

Så nu kan även styrelsen pusta ut, eftersom vi inte behövde agera som Fixartjänst!

GARANTIÅTGÄRDER

Det finns en del kvar för BoKlok att ordna med beträffande garantiåtgärder. Tack till Malin som organiserade insamlandet av dessa reståtgärder och sammanställde en kravlista till BoKlok. Något svar har dess värre inte kommit ännu.

SOPSKÅPEN

Som ni alla känner till har våra nycklar krånglat från dag 1. Men nu ska detta problem vara löst. Tack till Conny som monterade isär låsen och lagade det tokiga i dem. Det var konstruktionsfel, så egentligen skulle de ha reklamerats. Men men…..

IS OCH SNÖ

Ett aktuellt problem, vi har fått vinter! Våra 2 gångvägar tar inte vår inhyrde entreprenör hand om. Så vi får lösa detta på annat sätt. Vi i styrelsen jobbar på olika alternativ och räknar på dessa, så fram tills att det är fixat, så blir det **inte sandat**. Ni får lov att ta alternativa vägar där Blomqvist Entreprenad har sandat.

VA FRÅGAN

Inget arbetar så långsamt som byråkrati. Eftersom vi inte har hört något från Länsstyrelsen om att kommunen skulle ha överklagat, så förutsätter vi att beslutet har vunnit laga kraft. Men här finns då en framkörningssträcka på åtminstone till ht 2021/2022 och den blir inte jämn. I det här läget är det BoKlok fortfarande som är ägare till aktuell fastighet, så förhandlingar bör ske mellan kommunen och dem i ett första skede.

DETALJPLANS ÄNDRING

Inom ett år (2021) kommer detaljplansändringen att ske, har ansvarig på kommunen lovat BoKlok. Det som ska bort är en not som kallas P1, vilket innebär när den är borttagen får man bygga närmare tomtgräns än tidigare som var 4,5 meter.

*En mycket viktig liten detalj!*

*Våra fastigheter sitter ihop (radhus) och vi har inte 4,5 meter mellan oss. Så om någons fastighet skulle brinna ner, så kommer den att kunna byggas upp igen, när detaljplansändringen har trätt i kraft.*

STÄMMA

I maj månad är det dags för vår föreningsstämma. Har ni frågor eller konkreta förslag som ska tas upp på stämman, så måste de lämnas in som motioner. Inga krångliga uppställningar, utan bara skrift på ett dokument rakt upp o ner. Ärende och förslag och namn på motionsägaren. Mailas med fördel till mig, så styrelsen får tid på sig att behandla motionerna. Glöm inte att valberedningen kommer att höra av sig!

ingmarie.molander@gmail.com

Förhoppningsvis har flertalet personer fått vaccin mot Corona i maj månad, så vi kan ha ett traditionellt stormöte, om inte får vi ta till Teams, för stämman måste hållas.

Kungshamn 2021-01-14

Ing-Marie Molander
Ordförande