

2013 **BESIKTNINGS- MANNABOKEN**

**Handbok för besiktningar
av nybyggda småhus**

Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR), Konsumentverket, Villaägarnas Riksförbund,
Trä- och Möbelföretagen (TMF), Gar-Bo Försäkring AB, Försäkrings AB Bostadsgaranti.

INNEHÅLLS- FÖRTECKNING

	Om den här handboken	
	Handbokens olika delar	3
	Den blå delen: Besiktningen	
	Olika typer av besiktningar	6
	Besiktningen – från kallelse till utlåtande	11
	Checklista vid besiktning	18
	Den gula delen: Fackmässigt utförande	
	Fackmässigt utförande i olika byggdelar	21
	Golv	22
	Väggar	27
	Tak	32
	Vindar	36
	Bjälklag	37
	Snickerier	37
	Målning	40
	Balkonger	41
	Grundläggningar	41
	Markarbeten	42
	Rörinstallationer	43
	Ventilation	44
	Elinstallation	45
	Den röda delen: Vanliga byggtermer	
	Vanliga byggtermer	46



Om den här handboken

Besiktningsmannaboken beskriver processen vid besiktningar av nybyggda småhus. Den beskriver också vad som kan förväntas av en besiktningsman. Den ger även en samlad beskrivning av var fackmässighetsnivån för olika byggmoment bör ligga och vilka grunder en besiktningsman ska bedöma fackmässigheten utifrån. Handboken riktar sig till beställare, entreprenörer och besiktningsmän för att alla ska ha en samstämmig bild av vad man har rätt att vänta sig av en besiktning.

Besiktningar har en stor betydelse i byggprocessen – inte minst slutbesiktningen med sina juridiska följder. I dag avslutas nästan alla nyproduktioner av småhus med en besiktning. Ofta görs det också ytterligare besiktningar under entreprenadtiden eller efter slutbesiktningen.

Det är inte alltid som beställarna i småhussektorn känner till vilka krav man kan ställa på resultatet av en beställd entreprenad. Uppfattningen om vad som är fackmässigt utförande kan även skilja sig mycket bland de involverade parterna. Besiktningsmännen kan dessutom ha varierande bakgrund och erfarenhet. Därför kan utgångspunkterna för besiktningar se mycket olika ut. Det är ett problem som är svårt att komma runt, trots att många besiktningsmän numera är både välutbildade och certifierade.

Så har handboken tagits fram

Både beställare och entreprenörer har länge framfört önskemål om en gemensam grund för småhusbesiktningar. Därför har denna handbok tagits fram i samarbete med några av Svenska Byggingenjörers Riksförbunds mest erfarna besiktningsmän samt med representanter för såväl byggherrar och beställare som entreprenörer. Målet har varit att på ett kortfattat men heltäckande sätt formulera grunder för besiktningar och fackmässighet i både entreprenadutförandet och i besiktningsutförandet.

Kommande uppdateringar av handboken

Det här är den första upplagan av Besiktningsmannaboken. Handboken kommer så småningom att uppdateras, och Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) tar gärna emot synpunkter och förslag till förbättringar.

Välkommen att lämna dina förslag till besiktningsmannaboken@sbr.se.

Handbokens olika delar

● Den blå delen: Besiktningen

I den blå delen beskrivs olika besiktningstyper som förekommer i samband med ett småhusbygge. Här beskrivs hur de olika besiktningstyperna går till och hur ett besiktningsutlåtande bör se ut. Här finns även en praktisk checklista för vad som ska kontrolleras i olika rum i samband med besiktningen.

Den blå delen är framtagen i ett samarbete mellan Konsumentverket, Villaägarnas Riksförbund, Trä och Möbelföretagen (TMF), Gar-Bo Försäkring AB, Försäkrings AB Bostadsgaranti och Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR).

● Den gula delen: Fackmässigt utförande för olika byggdelar

I den gula delen presenteras vad som i normalfallet utgör fackmässighetsnivån för olika byggdelar. Här beskrivs också hur en besiktning av de delarna bör utföras.

Den gula delen är i huvudsak utarbetad av de erfarna besiktningsmännen Ingemar Holmberg och Owe Selling. En referensgrupp med representanter från Konsumentverket, Villaägarnas Riksförbund, Trä och Möbelföretagen (TMF), Gar-Bo Försäkring AB, Försäkrings AB Bostadsgaranti och Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) har också funnits med i arbetet med grunderna.

● Den röda delen: Vanliga byggtermer

Den röda delen innehåller en sammanställning av vanliga byggtermer med en enkel förklaring. Eftersom termerna ofta används i avtal är det viktigt att alla parter känner till vad de innebär.





Källor och förkortningar som återkommer i handboken

Plan och Bygglagen, PBL

Boverkets Byggregler och svenska tillämpningen av Eurokoder, EKS

Allmän Material och arbetsbeskrivning, AMA

konsumenttjänstlagen, KtjL

Allmänna bestämmelser för småhusentreprenader, ABS

Allmänna avtalsvillkor vid köp av monteringsfärdigt trähusmaterial, AA

Byggkeramikrådets Branschregler för Våtrum, BBV

Svensk Våtrumskontroll, GVK:s branschregler för säkra våtrum

Golvbranschen, GBR, Golvbranschens branschstandard för plastmatta i våtrum

Måleribranschens Våtrumskontroll, MVK

Målaremästarna, Besiktning av måleriarbeten

Branschregler Säker Vatteninstallation



BESIKTNINGEN

Olika typer av besiktningar

I det här avsnittet beskrivs några olika typer av besiktningar, hur de i normalfallet går till och vad de kan få för följder.

Utgångspunkten vid en besiktning är alltid de kontrakt som finns mellan parterna. De flesta besiktningar av småhus har konsumenttjänstlagen och Allmänna Bestämmelser för Småhusentreprenader (ABS) som övergripande regelverk. I normalfallet gör man en i huvudsak okulär besiktning. Det innebär att besiktningsmannen tittar efter synliga fel i alla delar av entreprenaden samt konstaterar att det finns fungerande el-, vatten- och andra installationer. Besiktningsmannen testar även stickprovvis installationerna, men gör inte en komplett funktionsprovning av dem om inte parterna särskilt har begärt det. Därför är det viktigt att alla provningar och egenkontroller har genomförts inför besiktningdagen.

Besiktningar som finns definierade i ABS eller konsumenttjänstlagen:

- Slutbesiktning
- § 59-besiktning (tvåårsbesiktning)
- Förbesiktning
- Särskild besiktning
- Efterbesiktning
- Överbesiktning

Andra besiktningar som förekommer relativt ofta:

- Kontrollbesiktning
- Statusbesiktning



Slutbesiktning

När entreprenadarbetena är färdiga och entreprenören har gjort samtliga egenkontroller och provningar görs en slutbesiktning om någon av parterna önskar det. Det sker i princip alltid. Slutbesiktningen är viktig eftersom parterna i sina avtal ofta hänvisar till den i juridiska frågor.

Vid slutbesiktningen ska besiktningsmannen undersöka och bedöma om entreprenaden utförts enligt det som står i entreprenadhandlingarna. Besiktningsmannen ska också avgöra fackmässigheten i det utförda arbetet. Utgångspunkten är i första hand parternas kontrakt, ritningar och andra underlag. Om det inte finns några detaljerade krav i handlingarna utgår man ifrån fackmässigheten enligt AMA. Dessutom ska utförande som strider mot lagar och myndighetskrav noteras som fel. Besiktningsmannen bör inte ha synpunkter på den estetiska utformningen.

Det är viktigt att alla delar av entreprenaden besiktas. Alltså ska tak, vind, grund och mark alltid besiktas. Om det inte går att besikta någon del, till exempel av säkerhetsskäl, ska det noteras i besiktningsutlåtandet. Den eller de delarna besiktas då vid ett senare tillfälle i en kompletterande slutbesiktning. I besiktningsutlåtandet ska besiktningsmannen också notera fel som han eller hon anser att entreprenören är ansvarig för. Besiktningsmannen ska även, i en särskild bilaga, notera om beställaren har påtalat fel som besiktningsmannen inte anser att entreprenören är ansvarig för, eller fel som behandlas i konsumenttjänstlagen § 10–11. De fel som besiktningsmannen noterar i den särskilda bilagan får parterna själva reda ut ansvaret för. Om det finns förhållanden där besiktningsmannen inte kan bedöma fackmässigheten kan han eller hon överlämna frågan till utredning. Det ska då noteras i besiktningsutlåtandet.

Vid slutbesiktningen ska protokoll och intyg från egenkontrollerna och provningarna finnas tillgängliga. Besiktningsmannen meddelar om entreprenaden är godkänd eller inte godkänd, oavsett om det tidigare har gjorts en kontrollbesiktning eller inte. Om besiktningsmannen godkänner entreprenaden lämnas den över till beställaren, som då också tar över ansvaret för byggnaden och måste se till att det finns en fastighetsförsäkring. Om entreprenaden inte godkänns ska man komma överens om en ny slutbesiktning. Den kan eventuellt bokas redan vid besiktningsstillfället. Annars meddelar entreprenören när en ny besiktning kan göras, och besiktningsmannen kallar därefter till den.

§ 59-besiktning (tvåårsbesiktning)

Senast två år efter slutbesiktningen kan en så kallad § 59-besiktning göras. Den kallas även ofta för tvåårsbesiktning. En sådan besiktning tar beställaren initiativ till. Det är också beställaren som betalar för besiktningen om man inte har kommit överens om något annat.

Vid § 59-besiktningen undersöker man om det uppkommit några fel sedan entreprenaden avslutades. Entreprenören är ansvarig för felen i de fall denne inte kan visa att felen uppstått genom olyckshändelse, vanvård, onormalt brukande eller liknande förhållande på konsumentens sida. Under konsumentens ytterligare 8 år av reklamationsrätt gäller omvänt förhållande dvs konsumenten har att visa att fel som upptäcks är sådana som entreprenören ansvarar för.

De fel som noteras vid § 59-besiktningen kan reklameras enligt konsumenttjänstlagen § 59. Reklamationen ska göras snarast. Den kan göras inom två år efter en godkänd slutbesiktning eller, om ingen slutbesiktning gjorts, två år från det att entreprenadarbetet avslutats. Beställaren reklamerar själv till sin motpart, men kan begära en besiktning för att få stöd av en fackmässig bedömning. Den tvååriga reklamationsrätten kan inte förlängas på annat sätt än genom att parterna kommer överens om det.



En reklamation kan normalt bara göras av kontraktsparten. Om huset byter ägare kan det därför vara klokt att i samband med överlåtelsen avtala med entreprenören om att överlåta reklamationsrätten.

Några råd till besiktningsmannen vid § 59-besiktningen:

- Var noga med att inte blanda ihop § 59-besiktningen med andra besiktningar som efterbesiktning eller särskild besiktning.
- Fel som uppenbarligen fanns och var väl synliga vid slutbesiktningen, och fel som kvarstår från slutbesiktningen, ska du inte ta upp vid § 59-besiktningen.
- Om någon part vill kontrollera om fel från tidigare besiktningar finns kvar kan du samtidigt kalla till och göra en efterbesiktning.
- Vid § 59-besiktningen ska du ställa frågor till beställaren om funktioner i byggnaden som inte går att se, till exempel värmesystem och andra liknande installationer.
- Kontrollera fönster, dörrar och luckor utifrån deras funktion och jämnhet. Gör noggranna kontroller i brunnar och genomföringar i tätskikt.

Förbesiktning

En part kan under entreprenadtiden begära en förbesiktning. En förbesiktning kan till exempel göras när ett arbete är svåråtkomligt för besiktning efter att det blivit färdigt, till exempel en fasad före ställningsrivningen, ett vindsutrymme som blir trångt efter isolering eller ett tätskikt före plattläggning. En förbesiktning kan också göras när en beställare ska disponera något utrymme före entreprenadtidens slut. Om en entreprenad har känsliga delar och om andra sidoentreprenörer ska utföra arbete med risk för skador kan en förbesiktning också göras. De eventuella skador som uppstår efter förbesiktningen kan då inte belasta den första entreprenören.

Besiktningsmannen ska utföra förbesiktningen på samma sätt som en slutbesiktning, och parterna ska kallas till den. Entreprenadhandlingar samt undertecknade protokoll och intyg från egenkontroller ska finnas tillgängliga vid förbesiktningen. Den del av ett arbete som har förbesiktats ska inte besiktas vid slutbesiktningen, men utlåtandet från förbesiktningen blir en del av slutbesiktningsutlåtandet.

Särskild besiktning

Efter entreprenadtidens utgång kan det visa sig att en funktion har uteblivit eller att ett fel har återuppstått på grund av att det inte har åtgärdats ordentligt. Då kan någon av parterna begära en särskild besiktning. Felet ska ha funnits vid slutbesiktningstillfället, men inte märkts eller noterats av besiktningsmannen (konsumenttjänstlagen § 9).

Beställaren kan påtala fel till entreprenören inom 6 månader efter slutbesiktningen (reklamation enligt konsumenttjänstlagen § 60 punkt 3). Om parterna är oense om felet kan en särskild besiktning pröva om det förekommer fel i entreprenaden. I kallelsen till en särskild besiktning ska det anges vad besiktningen avser. Vid besiktningen får parterna föra talan, men det är besiktningsmannen som självständigt fattar beslut i ärendet.

Besiktningsmannen kan behöva fördjupa sig i specifika handlingar eller myndighetskrav för att bedöma om det föreligger fel. Därför kan han eller hon dröja med att redogöra för sitt ställningstagande tills utlåtandet har skickats ut.



Efterbesiktning

En efterbesiktning görs för att undersöka om de fel som noterats vid tidigare besiktningar har blivit åtgärdade. I utlåtandet från efterbesiktningen får man inte införa andra fel än de som fanns vid någon av de tidigare besiktningarna. Om parterna gemensamt önskar det kan besiktningsmannen föra in fel i utlåtandet som tidigare inte varit antecknade i det. Han eller hon måste då göra en notering om att det är parternas överenskommelse.

Överbesiktning

Om någon part vill pröva utfallet av en besiktning kan han eller hon begära en överbesiktning. Då prövas frågor om entreprenadens godkännande, förekomsten av fel eller ansvar för fel. En begäran om överbesiktning ska göras inom en månad efter det att parten fått utlåtandet från den besiktning som ska överprövas, om inte särskilda skäl finns för att förlänga tiden. Överbesiktningen utförs av en besiktningsman som parterna gemensamt utser. Överbesiktningen ersätter den besiktning eller den del av besiktningen som lett till påkallandet.

Kontrollbesiktning

En kontrollbesiktning görs för att minimera felen vid slutbesiktningen och på så vis underlätta för parterna. Den görs lämpligen cirka två veckor före slutbesiktningen, och parterna ska kallas till den. Det är viktigt att entreprenaden verkligen är färdigställd vid kontrollbesiktningen. Utlåtandet från kontrollbesiktningen ska skickas till parterna omgående, helst redan dagen efter.

Benämningen kontrollbesiktning finns inte i ABS. Därför har den inte heller samma status som de besiktningar som finns beskrivna i olika lagar och allmänna bestämmelser. Kontrollbesiktningen ska inte förväxlas med en förbesiktning.

Statusbesiktning

En statusbesiktning kan göras om det vid något tillfälle behövs en opartisk bedömning av vilka arbeten som är färdiga respektive återstår i en entreprenad, till exempel när ett entreprenadavtal hävs.

Benämningen statusbesiktning finns inte i ABS. Därför har den inte heller samma status som de besiktningar som finns beskrivna i olika lagar och allmänna bestämmelser.

**Vem betalar för besiktningen?**

Om parterna inte har kommit överens om något annat, betalas besiktningarna så här:

Typ av besiktning	Betalningsansvarig
Förbesiktning och § 59-besiktning	Betalas av den part som har begärt besiktningen.
Efterbesiktning	Betalas av entreprenören, om fel i större omfattning kvarstår vid efterbesiktningen. I annat fall av beställaren.
Slutbesiktning och kompletterande slutbesiktning	Betalas av beställaren.
Ny slutbesiktning	Betalas av entreprenören (den del av ersättningen som är kopplad till den nya slutbesiktningen).
Överbesiktning och särskild besiktning	Betalas av parterna enligt besiktningsmannens beslut.





BESIKTNINGEN

Från kallelse till utlåtande

Besiktningsmannens roll och uppdrag

I Sverige finns ett vedertaget system där en utomstående besiktningsman undersöker om entreprenader är utförda på kontraktsevenliga och fackmässiga sätt. Besiktningsmannen har ett grannliga uppdrag. Han eller hon ska ha den kunskap och erfarenhet som krävs, till exempel kännedom om ABS, konsumenttjänstlagen och Boverkets Byggregler. Besiktningsmannen ska dessutom utföra sitt uppdrag opartiskt och självständigt. Besiktningsmannens roll handlar också om att med hög integritet kunna hantera frågor som kan bli till nackdel även för den som beställt besiktningsuppdraget.

Det är vanligt att parterna inför besiktningen har olika uppfattningar, och det är besiktningsmannens uppgift att ta beslut i en rad frågor. Utgångspunkten är alltid hur avtalen mellan parterna ser ut och därför är det mycket viktigt att både grundavtal och ändringar i dem bekräftas skriftligt. Besiktningsmannen ska också utgå från byggregler, branschregler och praxis för att avgöra om ett uppdrag utförts rätt och riktigt. Eftersom en viss subjektivitet i bedömningarna är oundviklig måste det alltid finnas möjlighet att överpröva en besiktning. Av samma skäl är det viktigt att besiktningsmannen omfattas av en ansvarsförsäkring.

De här kraven kan ställas på en besiktningsman:

- Besiktningsmannen ska vara väl förberedd för uppdraget.
- Besiktningsmannen ska ha med den utrustning och de skyddskläder som uppdraget kräver och följa entreprenörens skyddspolicy.
- Besiktningsmannen ska arbeta med hög integritet och moral, och alltid uppträda objektivt så att alla parter intressen tillgodoses. Enligt konsumenttjänstlagen § 55 ska besiktningsmannen utföra sitt uppdrag med opartiskhet och självständighet.
- Besiktningsmannen ska ta den tid som krävs för uppdraget. Besiktningsmannen ska styra genomförandet och klargöra för parterna sin synpunkt.
- Besiktningsmannen ska notera eventuella fel i entreprenaden. Besiktningsmannen ska däremot inte ange hur felen ska åtgärdas. Besiktningsmannen ska också notera eventuella synpunkter från beställaren även om besiktningsmannen själv inte anser att de kan betraktas som fel.
- Besiktningsmannen ska vid slutbesiktningen tydligt informera parterna om att entreprenaden är godkänd eller icke godkänd.
- Besiktningsmannen ska särskilt informera beställarna om hur besiktningen genomförs och vilken rättsverkan den har, eftersom de ofta saknar erfarenhet av besiktningsans inbörd. Den här informationen kan också vara lämplig att bifoga kallelsen i skriftlig form.

Besiktningsmannen ska aldrig ha dubbla roller i ett projekt. Han eller hon ska alltså inte vara både kontrollansvarig enligt PBL och entreprenadbesiktningsman. Besiktningsmannen ska inte heller vara kontrollant eller ombud för en part.



Besiktningens olika delar

Här beskrivs de delar som en besiktning vanligtvis består av.

Uppdragsbekräftelse och kallelse

När besiktningsmannen har fått en beställning om att utföra en besiktning ska han eller hon bekräfta uppdraget skriftligt. I uppdragsbekräftelsen ska det finnas uppgifter om objektet, fastighetsbeteckningen och eventuellt husnummer. Det ska också finnas uppgifter om beställare, och det är viktigt att alla fastighetsägare anges. Bekräftelsen ska även innehålla uppgifter om vilken typ av besiktning som ska göras, hur ersättningen ska se ut och om arvodet ska vara fast eller rörligt.

Det är besiktningsmannen som kallar till besiktningen. Det ska göras i god tid, minst två veckor i förväg. I kallelsen ska det finnas uppgifter om objektet som ska besiktas, om tidpunkten för besiktningen och om eventuella andra överenskommelser. Det ska också framgå vilka handlingar som besiktningsmannen ska ha i förväg samt vilka handlingar och intyg som ska finnas vid besiktningsstillfället. Kallelsen skickas sedan till parterna och till den som är kontrollansvarig (KA). Om någon kallad part uteblir från besiktningen utan giltigt skäl förhindrar det inte besiktningsmannen att utföra besiktningen.

Startmöte

Besiktningsmannen bör komma till byggplatsen i god tid före besiktningen. Han eller hon informerar sig kort om statusen i projektet och orienterar sig som hastigast på platsen för att bedöma om entreprenaden är besiktningsbar.

Vid den utsatta tidpunkten inleder besiktningsmannen startmötet. Här görs en genomgång av alla formalia som rör den aktuella besiktningen. Det är viktigt att ta reda på vilka som är på plats, vem som för parternas talan och om det föreligger jäv eller annat hinder för besiktningen. Det är också viktigt att ta reda på om det finns överenskommelser som inte tidigare meddelats besiktningsmannen. Startmötet är betydelsefullt, inte minst för beställare, som ofta är ovana vid besiktningar.

Besiktningens genomförande

Besiktningsmannen beskriver i vilken ordning han eller hon kommer att göra besiktningen. Vanligen börjar man inomhus, med start i entrén. Därefter besiktas utrymmena i så kallat vänstervarv, och i varje utrymme besiktas också väggarna enligt samma princip. Genomgången i varje utrymme avslutas med eventuella synpunkter från parterna.

Utöver bostadsdelen ska vinden och eventuella kryprum alltid besiktas med fysisk närvaro. Utvändigt besiktas fasader, tak och mark. Besiktningsmannen ska alltid vara objektiv och undvika att lämna synpunkter utan att känna till förutsättningarna. Det är bara om utförandet är tekniskt felaktigt eller strider mot lagar eller myndighetskrav som besiktningsmannen kan yttra sig utan ett entreprenadunderlag.

Slutmöte

När alla arbeten enligt kontrakten besiktats gör besiktningsmannen en sammanfattning av besiktningen vid ett så kallat slutmöte. Om det är en slutbesiktning ska besiktningsmannen meddela om entreprenaden har godkänts eller inte, och vilka rättsliga följder detta får. Besiktningsmannen antecknar eventuella överenskommelser om åtgärder av fel. Man kommer också överens om hur utlåtandet från besiktningen ska skickas ut.

**Besiktningsutlåtandet**

Besiktningsmannen skriver ett utlåtande i samband med besiktningen. Utlåtandet följer lämpligen den här mallen som Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) har tagit fram.

Följande uppgifter bör finnas med i utlåtandet:	
Typ av besiktning:	
Tid för besiktningen:	
Fastighetsbeteckning:	
Objekt:	ID-nummer, avtalsnummer.
Försäkringsnummer:	Byggförsäkring.
Parter:	Byggherre/beställare, (BH/B) Entreprenörer, (E) Husleverantör, (HL).
Närvarande:	Parternas företrädare, övriga och kontrollansvarig (KA).
Kallelse:	Fråga parterna om de anser att kallelsen är utsänd i behörig ordning.
Jäv:	Fråga parterna om de känner till jäv mot besiktningsmannen. Notera eventuella synpunkter.



Entreprenadens omfattning:	
Entreprenadhandlingar och andra överenskommelse rörande entreprenadens och leveransens omfattning:	Notera avtalen som omfattas av besiktningen, med namn och datum.
Besiktningsman:	Namn på besiktningsmannen, och uppgift om hur han eller hon har utsetts.
Provningar och dokumentation:	Gå igenom samtliga intyg och provningsprotokoll.
Vanligt förekommande arbeten och installationer som kan kräva intyg:	- Isolationsprovning och jordfelsbrytartest - Injustering värmesystem - Våtrum - Säker vatteninstallation - Inspektion im- och röckanal - Egenkontroll grund och mark - Egenkontroll bygg - Injustering ventilation - OVK-kontroll - Fasadmurning - Fasadputs - Plåtutförande - Säkerhetsglas - Fabriksbehandlad panel, egenkontroll utvändig målning
Delar som inte är åtkomliga eller som undantas från besiktningen:	Notera om det vid besiktningen finns delar i entreprenaden som inte är tillgängliga för besiktning. Det kan till exempel vara delar av ett vindsutrymme, svåråtkomliga eller dolda installationer, ledningar i mark eller delar av tak. Parterna kan ha kommit överens om att någon del av entreprenaden ska undantas från besiktningen, till exempel fasader som på grund av väder inte kunnat färdigställas. De delarna bör vara föremål för en kompletterande slutbesiktning.



Fel som besiktningsmannen anser att E eller HL är ansvarig för:	Anteckna samtliga fel i entreprenaden och tala tydligt om för parterna vilka fel som finns. Ange däremot inte hur felen ska åtgärdas. Om parterna kommer överens om hur felen ska åtgärdas eller att ett fel inte ska åtgärdas ska det antecknas noga. En sådan överenskommelse kan få konsekvenser i framtiden.
Bristfälligheter och anmärkningar som besiktningsmannen inte anser att E är ansvarig för:	Om entreprenörens ansvar inte omfattar ett fel som är i strid mot till exempel Boverkets Byggregler (BBR) ska felet noteras med B.
Förhållanden som gör att den slutliga bedömningen bör skjutas upp till en senare besiktning (S):	Parterna kan komma överens om att en viss del av entreprenaden ska genomgå en kompletterande besiktning, till exempel snötäckt tak eller mark där man vet att arbetet är färdigställt. Notera de delarna med S vid slutbesiktningstillfället. När delarna blir åtkomliga ska en kompletterande slutbesiktning göras. Notera eventuella fel på samma sätt som vid slutbesiktningen. Reklamationstiden utgår samtidigt som tidigare besiktade delar. Undvik att dröja längre än nödvändigt med ställningstagandet. Konsekvensen kan bli att beställaren går miste om att felet åtgärdas.
Fel som överlämnas till särskild utredning (U):	Det kan hända att det vid slutbesiktningen inte går att bedöma om till exempel en funktion uppfyller ett avtalsenligt utförande. Då kan man lämna över frågan till en särskild utredning för att klargöra om det finns fel i entreprenaden. Notera felen med U. I besiktningsutlåtandet ska det stå vem som ska göra utredningen och när den ska vara avslutad. Notera också vem som ska vara betalningsansvarig. Om utredaren kommer fram till att det finns fel som entreprenören ansvarar för ska reklamationen anses vara gjord vid slutbesiktningen.



Besked om godkännande eller inte godkännande:	Samla efter slutbesiktningen parterna för ett slutmöte. Hämta in eventuella frågor från parterna och gå sedan i korthet igenom antecknade fel. Meddela därefter parterna om entreprenaden kan godkännas eller inte. Om den inte kan godkännas ska det motiveras. Om det inte finns några fel ska entreprenaden godkännas. Fel i mindre omfattning av ringa betydelse utgör inte heller något hinder för godkännande. Omvänt innebär det att fel i större omfattning, även om de är av mindre betydelse, utgör hinder för godkännande. Även väsentliga fel, till exempel att någon funktion som el eller värme saknas, utgör hinder för godkännande. Om en husleverans ingår som separat del ska inte något meddelande om godkännande lämnas i den delen.
Föreskrift om ny besiktning:	Om entreprenaden inte har godkänts ska en ny besiktning göras. Entreprenören ska meddela beställaren och besiktningsmannen när entreprenaden är färdigställd. Därefter ska besiktningsmannen kalla till besiktning minst två veckor före besiktningen. Skicka då ut en separat kallelse. Innan entreprenaden är godkänd går det bra att stryka eller göra tillägg i utlåtet så länge parterna får möjlighet att yttra sig.
Tidpunkt för reklamationsfristens slut:	Fel som uppträder efter entreprenadtidens utgång och inom två år är enligt konsumenttjänstlagen § 59 entreprenörens ansvar om han eller hon inte kan visa att felet uppstått genom olyckshändelse, vanvård, onormalt brukande eller något likvärdigt. Beställarens reklamationsrätt upphör slutligt tio år efter entreprenadtidens utgång. Avser besiktningen en husleverans är reklamationsfristen tre år.



Besiktningens kostnadsfördelning:	Enligt rådande standardvillkor.
Anmärkningar som byggherren eller beställaren gjort men som enligt besiktningsmannen inte utgör fel i entreprenaden:	Anteckna beställarens påpekanden (se konsumenttjänstlagen, § 9–11). Det kan vara viktigt för beställaren att få sina påpekanden antecknade även om de inte kan anses utgöra några fel i entreprenaden.
Parternas överenskommelse om när fel ska vara åtgärdade:	Enligt ABS 09 § 13 i ska fel vara åtgärdade inom två månader. Om någon del i entreprenaden skadats och måste bytas eller annat förhållande råder kan parterna komma överens om ett annat slutdatum. Anteckna parternas överenskommelse.
Distribution av besiktningens utlåtande:	Skicka ut besiktningens utlåtande med bilagor till parterna samt övriga snarast, men senast inom tre veckor efter besiktningen. Efter att parterna tagit del av utlåtandet är besiktningssuppdraget avslutat.



CHECKLISTA VID BESIKTNING

Kontrollera:	
Entré	– att ytterdörr är injusterad och felfri och att den har rätt och fungerande lås – att dörrbroms finns – att sidoljus och smygar sitter rakt – att golvplattor ligger rätt – att väggar och listverk är målade – att tak är målat
Kök	– att golv är utan anmärkning – att väggar är målade – att tak är målat – att snickerier, bänkskivor och övriga inredningsdetaljer är färdigmonterade – att luckor och lådfronter sitter med jämna springor – att beslag är rakt monterade – att alla vitvaror finns på plats och är oskadade – att fläkten är rätt monterad, och har kallrasskydd – att det finns balja under diskmaskin och kyl/frys – att det är tätat runt rör i diskbänkskåp – att knivlådor och diskbänkskåp är barnsäkrade – att lådor fungerar – att vatten är indraget och att blandare inte går att vrida utanför diskbänk – att kallt och varmt vatten finns – att anslutning från breddavlopp är monterat och tätt – att avstängningsventil för diskmaskin
Rum och vardagsrum	– att golv är utan anmärkning – att väggar är målade eller tapetserade – att tak är målat – att dörrar är injusterade och att de lås som krävs är monterade och i funktion – att lister är gerade och fackmässigt skarvade – att fönster fungerar och är barnsäkrade – att fönsterbänkar är korrekt monterade



Kontrollera:	
Badrum och våutrymmen	– att golvplattor inte har för stora språng – att golv har rätt fall mot brunnar – att det finns klämring över förseglingsduk i golvbrunn och att fästmassa är tillstruken mellan klämring och sil – att golvbrunnar är rengjorda – att kaklade väggar är utförda enligt branschreglerna och Byggkeramikrådets riktlinjer för färdigt utförande – att fönster är injusterat – att dörr är injusterad och har tilluftsspalt – att tätskikt är uppdraget på tröskel eller mot blindtröskel – att porslin är rätt monterat – att avstängningsventiler finns – att belysning finns – att inredningar och spegel är rätt monterade och på lämpliga höjder – att väggar har rätt behandling efter våtzone – att tak är målat med rätt färg
Tvätt- och teknikrum	– att tvättbänk är fast monterad – att frånluftspump är monterad – att tvättmaskin är inkopplad och har avstängningsventil – att inkommande vatten är inkopplat – att rörfördelare är inkopplad och dränerad – att elcentral är färdigmonterad och att grupp-schema finns – att kondensisolering finns runt avluftskanal och kalla vätskeledande rör – att eventuell bergvärme/ytjordsvärme är installerad
Förråd och biutrymmen	– att golv, väggar och tak har rätt ytbehandling – att belysning finns – att dörrar är injusterade och att de lås som krävs är monterade och i funktion – att inredning enligt handlingar är monterad



Kontrollera:	
Utvändigt	
Yttertak	– att takpannor är rätt spikade/klamrade – att underbeslag är monterade under bland annat ståndsivor – att ventilationshuvor finns – att taksäkerhet finns – att takfönster är monterat – att hängrännor är korrekt monterade utan glipor i tvärskarvarna och har avloppshål utan vassa kanter – att vindsutrymme är ventilerat – att rännalar är riktigt utförda
Fasader	– att inga paneler är spräckta – att målning är färdigställd – att foder sitter rätt – att droppbleck och fönsterbleck är infästa och anslutna med fog – att puts eller tegelmurning utförts fackmässigt
Fönster och dörrar	– att fönster är hela och fria från färg och bruksstänk – att droppbleck och fönsterbleck är hela och rengjorda
Balkonger och altaner	– att tralläkt är oskadade – att räcke håller rätt höjd – att trappa med räcke/handledare finns
Stuprör	– att stuprör är rätt monterade och oskadade
Mark	– att marken lutar från huset – att dagvattenledningar är nedgrävda – att rensbrunnar och spolbrunnar har gjutjärns-täckningar – att dränering mynnar ut i fördelningsbrunn
Garage	– att takpannor är rätt spikade – att fasader är målade – att garageport fungerar och sluter tätt mot golv – att klämskydd fungerar i motordriven port – att gångdörr fungerar – att golv inte har fall mot väggarna – att väggar och tak är utförda i rätt brandklass



FACKMÄSSIGT UTFÖRANDE

Fackmässigt utförande i olika byggdelar

I det här avsnittet beskrivs vad som i normalfallet utgör fackmässighetsnivån för olika byggdelar. Här beskrivs också hur en besiktning av de delarna bör utföras.

Det är alltid vad som har avtalats mellan parterna som avgör vad som kan förväntas av en beställd tjänst. Avtalet ska tydligt beskriva detta. Om muntliga ändringar görs efter att avtalet har ingåtts bör de kunna styrkas av båda parter vid besiktningen. Utförandenivåerna som beskrivs nedan är att betrakta som fackmässiga om parterna inte har avtalat om något annat.

Vid § 59-besiktningen kan det finnas anledning att ha en något annorlunda bedömning. Till exempel kan sprickbildningar förekomma i trähus. Denna typ av uttorknings-sprickor är helt normala och hårfina sprickor är att betrakta som godtagbara. Skulle större sprickor finnas kan detta bero på att virket inte varit uttorkat vid montaget. Då är det entreprenörens ansvar att åtgärda detta.





Golv

Besiktningsrutin

Bedömningen av golvet görs från normal betraktelsehöjd (stående), helst i dagsljus eller med belysning av cirka 150 W-lampa nedpendlad cirka 0,5 meter från taket.

Generellt

Buktigheten vid mätlängden 0,25 m får vara enligt klass A $\pm 1,2$ mm och klass B $\pm 1,2$ mm.

Buktigheten vid mätlängden 2,0 m får vara enligt klass A ± 3 mm Klass B ± 5 mm.

Lutningen vid mätlängd (L) får vara L/600, dock lägst ± 8 mm och högst ± 20 mm.

Språng vid öppningar mellan rum får vara 5 mm.

Golv i torra utrymmen

Beläggningar av trä

	Mot väggar och liknande ska det finnas en distans som ger möjlighet till rörelse. Golvytan i sin helhet ska ge ett jämnt intryck. Färdig beläggning ska vara fri från skador och fabriktionsfel. På underlag av betong ska det finnas plastfolie under trägolvet.
Massiv stavparkett	Fogsprång ska vara högst 0,3 mm. Inom tvåårsfristen/garantitiden tillåts en springbredd på 0,6 mm.
Lamellparkett	– Fogsprång ska vara 0,2–0,3 mm. Springbredden ska vara 0,2 mm–0,3 mm. Inom tvåårsfristen/garantitiden tillåts 2 stycken 1 mm breda springor per 30 m² golvareal – Lamellbrädan får vara konkav max 0,2 mm av bredden – Lamellgolv ska uppfylla klass A – Sammanhängande lamellbrädor får i tvärriktningen inte överstiga 12 m. Om måttet överstigs bör det finnas en rörelsefog – Tvärfogar ska förskjutas minst 0,5 m – Kontrollera: urspjälkning, kantskador, kvisthål, kvistsprickor, tryckmärken, repor, finishskador, friställen, flagningar, glans och knottrighet – Golvet ska både avslutas och nå in under sockel Någon glipa mot sockeln ska inte finnas – Smärre lagningar får förekomma, till exempel lagning av mindre kvisthål. Enstaka vinkelfel bedöms och tolereras utifrån leverantörens anvisningar



Massiva parkettbrädor	Bredden på golvbrädor får avvika högst 0,5 mm från nominellt mått. Tvärfogar ska förskjutas minst 0,5 m och limmas. Fogsprång ska vara max 0,3 mm. Springbredden ska vara max 1 % av brädans bredd. Inom tvåårsfristen/garantitiden tillåts upp till 3 stycken sprickor per m² med maxlängden 500 mm och maxbredden 0,6 mm. Vid platsslipade golv, kontrollera: valsslag, slipning i hörn, slipränder, slipringar, lackning, oljning och färgskiftningar.
Laminatbrädor	Fogsprång ska vara högst 0,1 mm och springbredden högst 0,2 mm. Inom tvåårsfristen/garantitiden tillåts dock 2 stycken 1 mm breda springor per 30 m² golvarea. Sammanhängande laminatbrädor får i tvärriktningen inte överstiga 8 m. Överstigs måttet bör det finnas en rörelsefog. Kontrollera: fogsprång, springor, vinkelfel, löst laminat, ytfel, buktighet, kantskador, urslag, sprickor, springor, svikt och knarr.
Stegljud	Stegljudsisoleringen ska vara max 4 mm tjock.
Matta och plattor av textil	
	Tillverkningsvåder ska ligga åt samma håll. Textilmattor med belagd baksida ska hellimmas. Det gäller även plattor. Möns-terpassning ska utgå från mitten av våderna och avvikelse ske mot slutet av mattan.
Linoleum	
	Ska läggas hellimmad. Fogar ska fogtätas med smälttråd (svetsas) i samma kulör som mattan. Kontrollera: tjockleksskillnader, ojämn ytbehandling, ytskador, blåsor, limbom, veck, kantresning, ojämna fogar, passning mot väggar, fläckar och fuktskador.
Plastmatta	
	Ska läggas hellimmad. Mönsterpassningen ska utgå från mitten av våderna och avvikelse ske mot slutet av mattan. Fogar ska förslutas.



Målade golv	
	Målning görs enligt färgleverantörens anvisningar.
Matta eller plattor av gummi	
	Gummimattor och gummiplattor ska hellimmas.
Golv i våta utrymmen	
Generellt Krav på vattentäthet Enligt rådande branschregler ska samtliga golv- och väggytor i ett våtrum förses med tätskiktssystem. Som våtrum betraktas utrymmen där golv- och väggytor helt eller delvis kan utsättas för återkommande vattenbegjutning. I toaletterum, tvättstugor och utrymmen med varmvattenberedare (VVB) avses endast golv, om inte dessa är våtrum enligt ovan. Vid väggmonterad wc ska fuktspärr utföras i utrymmet för fixtur och vattenbehållare. Dräneringsrör från utrymmet ska finnas. Det gäller också under inbyggt badkar. Våtrum indelas i våtzoner. Golv är alltid våtzon 1	
Täthetsklasser	VTgF = Vattentäta golvsystem av folietyp (väljs alltid på golv av skivkonstruktion). Inkluderar också godkända plastmattor. VTg = Övriga godkända tätskiktssystem för golv. Kartongklädda gipsskivor får, i zon 1, bara användas om tätskiktet utgörs av plastmatta. Vid golv på mark, utan underliggande isolering, begränsas tätskiktet till exempelvis duschplatsen. På övriga ytor med direkt markkontakt appliceras inte tätskiktet.
Golvlutning	Golvlutningen ska vara minst 1:150 och max 1:50 under badkar och i dusch. Golvlutningen i övriga delar ska vara minst 1:500 och max 1:100. Bakfall får inte finnas i någon del av rummet. Besikta lutningen i de delar som regelmässigt utsätts för vattenbegjutning eller vattenspill. Provspola eller väg av.



Golvbrunn	Golvbrunnen ska vara typgodkänd. Eventuell förhöjningsring ska vara typgodkänd tillsammans med golvbrunnen enligt standard. Golvbrunnen ska vara monterad med 200 mm avstånd från vägg till fläns. Golvbrunnens överkant ska sitta i höjd med golvets tätskikt. Golvbrunnen ska monteras fast i bjälklaget enligt leverantörens anvisningar. Bjälklaget ska ha den styrka och styvhet som anges i branschreglerna. Fixbruket ska vara tillslutat i golvbrunnen. Om badkaret är inbyggt ska golvbrunnen vara åtkomlig via ett galler vid fronten. Väggnära golvbrunn är tillåten om den används tillsammans med ett tätskikt som är godkänt för brunnen.
Anslutning mot tröskel	För att tätskiktet ska kunna anslutas mot dörröppningen krävs att en tröskel eller en blindtröskel är monterad. Förseglingen ska dras upp till färdig golvyta.
Golvvärme	Golvvärme monteras före spackling av fall. Värmeslingorna ska fördelas jämnt över ytan och får inte läggas under wc-stolen. Så kallad komfortvärme får monteras i fixet.
Spackling	Spackling i fall ska utföras före applicering av tätskikt.
Kvalitetsdokument	Våtrumsintyg ska finnas upprättat på formulär från GVK eller BBV.
Vattentäta beläggningar och tätskikt	
	Plastmattan, folien eller förseglingsduken ska anslutas till golvbrunnen med klämringsring eller enligt golvbrunnstillverkarens anvisningar. Godkända avloppsstosar ska nå 40 mm över golv och från vägg. Plastmatta ska dras upp på urfräst tröskel. Vid dörröppning utan tröskel ska det vattentäta skiktets överyta i dörröppningen vara 20 mm över golvbrunnens överkant. Inga porer eller glipor får finnas i platsmattans svetsar. Mattan ska dras upp 100 mm på vägg och 130 mm vid kakelbeklädnad. Hörn ska skäras i 45 grader och skarvbit infogas. Mattan ska anslutas vattentätt mot rör, hylsor och så vidare. Rör genomföring som är mindre än 60 mm ska förses med stös. Om den är större än 60 mm ska mattan dras upp 15 mm. Stösar ska dras upp 15 mm över tröskelhöjd och plats-tillverkad stös 30 mm



Beläggning med fogplattor av betong och konstbetong	
	Avvikelse i plattans längd och bredd får vara ± 5 mm. Avvikelse i plattans tjocklek får vara $\pm 1,5$ mm. Fogbredden ska vara 1–2 mm. Fogsprång ska vara högst 1 mm.
Beläggning med fogplattor av natursten	
	Vid beläggning med slipad och polerad natursten får fogbredden avvika enligt följande: Om fogbredden är 2 mm får avvikelsen vara $\pm 0,8$ mm. Om fogbredden är 3 mm får avvikelsen vara $\pm 1,2$ mm. Fogsprång får vara enligt klass A 0,5 mm och klass B 1,0 mm.
Fogbredd	Våtpressade keramiska fogplattor ska ha en fogbredd på 5–9 mm och torrpessade keramiska fogplattor en fogbredd på 3–6 mm. Kakelplattor ska ha en fogbredd på cirka 2–3 mm. Fogarna ska för ögat uppfattas ha väsentligen samma bredd över hela den keramiska beklädnaden.
Fogsprång	Vid plattstorlek 10 x 10 cm är tillåtet fogsprång 0,7 mm. Vid plattstorlek 15 x 15 cm är tillåtet fogsprång 1,0 mm. Vid plattstorlek över 15 x 15 cm är tillåtet fogsprång: $(\text{plattans längd} + \text{plattans bredd}) / 1000 + 1$ mm. Största tillåtna fogsprång är 2,0 mm.
Mjukfogar	Mjukfogning ska vara utförd i hörn och vinklar för att ta upp rörelser. Det ska också utföras mot andra material, till exempel foder. Mjukfogningens bredd ska vara 5 mm eller samma som övriga fogar.



Väggar

Besiktningssrutin

Bedömningen av väggar görs från normal betraktelsehöjd i dagsljus eller vid belysning av cirka 150 W-lampa nedpendlad 0,5 meter från taket alternativt 1 m ovan golvet. Betraktelseavståndet är 2–3 meter, eller från centrum av rummet i mindre rum.

Generellt

Buktigheten vid mätlängden 0,25 m får vara enligt klass A ± 2 mm och klass B ± 3 mm.
Buktigheten vid mätlängden 2,0 m får vara enligt klass A ± 5 mm och klass B ± 8 mm.
Lutningen vid mätthöjden (H) får vara $H/600$, dock lägst ± 5 mm och högst ± 20 mm.
Avståndet mellan närbelägna väggar får vara ± 25 mm.
Väggar för målning och beklädnader ska uppfylla klass A.

Väggar i våta utrymmen

Generellt

Krav på vattentäthet

Enligt rådande branschregler ska samtliga golv- och väggytor i ett våtrum förses med tätskiktssystem. Som våtrum betraktas utrymmen där golv- och väggytor helt eller delvis kan utsättas för återkommande vattenbegjutning. I toaletterum, tvättstugor och utrymmen med varmvattenberedare (VVB) avses endast golv, om inte dessa är våtrum enligt ovan.

Vid väggmonterad wc ska fuktspärr utföras i utrymmet för fixtur och vattenbehållare. Dräneringsrör från utrymmet ska finnas. Det gäller också under inbyggt badkar.

Våtrum indelas i våtznor. Våtzn 1 omfattar väggar vid badkar och dusch, väggytor minst en meter utanför dessa samt våtrumets hela golvyta. När badkar eller duschplats på någon sida omges med en skärmvägg som ska plattsättas räknas väggytan mot bad och dusch till våtzn 1. Om en del av en yttervägg ingår i våtzn 1 ska hela väggen behandlas som tillhörande våtzn 1. Övriga väggar räknas till våtzn 2.

Täthetsklasser

VTvF = Vattentäta väggsystem av folietyp (väljs alltid på vägg av skivkonstruktion). Inkluderar godkänd plastmatta.
VTv = Övriga godkända tätskiktssystem för väggar.

Kartongklädda gipsskivor får användas i zon 1, endast om tätskiktet utgörs av plastmatta.

Kvalitetsdokument

Våtrumsintyg ska finnas upprättat på formulär från GVK, MVK eller BBV.



Vattentäta beläggningar och tätskikt	
Plastmatta	Inga porer eller glipor får finnas i plastmattans svetsar. Mattan ska anslutas vattentätt mot rör och hylsor och liknande. Rör genomföring som är mindre än 60 mm ska försees med stös. Om den är större än 60 mm ska mattan dras ut 15 mm.
Målat tätskikt	Anslutning till vägg eller tak ska vara försedd med mjukfog innan målning. Vid anslutning till plastmatta ska målningsbehandlingen dras ut minst 30 mm på plastmattan. Vid anslutning till kakel eller klinker ska målningsbehandlingen överlappa tätskiktet för keramiken. När armerad duk används ska färgen alltid dras förbi vävens avslutning med minst 5 mm.
Beklädnader av keramiska fogplattor	
Helhetsintrycket av plattsättningen är viktigare än detaljerna. Plattsättningen ska för varje väggyta centreras och avslutas med passbitar mot hörn. Hel kakelplatta ska eftersträvas mot öppningar. I hörn avslutas plattor kant-i-kant. Fogar ska för ögat uppfattas som raka, jämna och fyllda upp till plattans kant. Lite skålad fog tolereras.	
Fogbredd	Våtpressade keramiska fogplattor ska ha en fogbredd på 5–9 mm och torrpressade keramiska fogplattor en fogbredd på 3–6 mm. Kakelplattor ska ha en fogbredd på cirka 2–3 mm. Fogarna ska för ögat uppfattas ha väsentligen samma bredd över hela den keramiska beklädnaden.
Fogsprång	Vid plattstorlek 10 x 10 cm är tillåtet fogsprång 0,7 mm. Vid plattstorlek 15 x 15 cm är tillåtet fogsprång 1,0 mm. Vid plattstorlek över 15 x 15 cm är tillåtet fogsprång: $(\text{plattans längd} + \text{plattans bredd}) / 1000 + 1 \text{ mm}$. Största tillåtna fogsprång är 2,0 mm.
Mjukfogar	Mjukfogning ska utföras i hörn och vinklar för att ta upp rörelser. Det ska också utföras mot andra material, till exempel foder. Mjukfogningens bredd ska vara cirka 5 mm eller lika övriga fogar.



Ytterväggar	
Fasader	
Generellt Avståndet mellan mark och underkanten på fasadbeklädnaden bör vara minst 200 mm.	
Murade fasader	
Skalmur ska utföras med spalt mot stommen, utan brukstuggor och med fungerande luftning. Kramlor ska vara tillverkade av rostfritt stål. Murverk ska utföras i förband med vågräta skift och jämntjocka fogar.	
Fogtjocklekar	Kalksandsten och tegel ska ha liggfog på 13 mm $\pm$ 5 mm och stötfog på 10 mm. Lättklinker ska ha liggfog på 10 mm $\pm$ 5 mm och stötfog på 10 mm. Lättbetong med tunnfogning ska ha liggfog på 0,5–3 mm och stötfog på 2–3 mm. Fogning ska utföras samtidigt som murningen och med samma bruk. Fogar ska fyllas helt med bruk. Murverk får inte syratvättas.
Putsade fasader	
Putsbehandlingar	Putssystem och putsstruktur ska vara enligt avtal. Armering ska finnas och vara anpassad till putssystemet. Tätning vid genomföringar ska vara gjord enligt monteringsanvisningarna. Ytor som är utsatta för kraftigt släpljus från till exempel lågt stående sol bör studeras även utan släpljus. Det sammanvägda intrycket ska vara vägledande.



Fasader av träpanel

Generellt

Det ska finnas en luftspalt mellan stomme och panel för ventilation.

Lösa kvistar eller barkringkvistar får inte finnas.

Spik eller skruv ska vara varmförzinkad. Spik- eller skruvhuvudet ska vara i nivå med träytan. Spikhuvudet får inte bryta av fibrerna.

Panel utan ändspont ska vara skarvad över stöd. Ändspontade brädor får vara skarvade mellan stöd. Ändspontade skarvar i intilliggande brädor ska vara förskjutna minst 1200 mm. Skarvar ska vara fördelade jämnt över ytan. Panel ska vara monterad i lod respektive våg. Panel på vägg och gavelspets behöver inte linjera.

Stående panel med lockläkt	Bottenbrädan ska vara minst 22 mm tjock och högst 175 mm bred. Den ska vara spikad eller skruvad med ett centriskt c-avstånd på max 1200 mm. Lockläkten ska vara minst 16 x 45 mm. Den ska vara spikad eller skruvad med ett centriskt c-avstånd på max 600 mm. Spik och skruv får inte vara fäst i bottenbrädorna.
Stående panel med lockbrädor	Bottenbrädan ska vara minst 19 mm tjock och högst 150 mm bred. Den ska vara spikad eller skruvad med ett centriskt c-avstånd på max 1200 mm. Lockbrädan ska vara minst 22 mm tjock och högst 150 mm bred. Den ska vara spikad eller skruvad i båda kanter med ett c-avstånd på max 600 mm.
Stående profilerad panel	Panelbrädan ska vara minst 22 mm tjock och max 120 mm bred. Den ska vara dolt spikad eller skruvad med ett c-avstånd på max 600 mm.
Liggande profilerad panel	Panelbrädan ska vara minst 22 mm tjock och max 120 mm bred. Den ska vara spikad eller skruvad 30 mm från underkant med ett c-avstånd på max 600 mm.
Cederträ och lärkträ	Ska vara spikat eller skruvat med syrafast spik eller skruv.



Målning av fasader	Utvändiga byggnadsdelar ska vara målade med föreskriven färg. Kanter och framsida på paneler, lister med mera ska vara grundbehandlade före uppsättning. Ändträ ska vara avslipat och skyddat mot vatteninträngning med grundolja före grundbehandlingen. Ytfukskvoten i fasadvirke som ska målas får inte överstiga 16 %. Färgtillverkarens anvisningar ska följas.
Betongelement	
Kvalitet och struktur ska vara enligt avtal.	
Fogning	Betongelement ska vara härdade och obehandlade. Fogen ska vara minst 8 mm bred, med plan eller konkav yta. Dräneringsrör ska finnas och ha ett c-avstånd på max 3 m.
Plåtarbeten	
Generellt Lister som är kortare än 2 m bör inte vara skarvade.	
Fönsterbleck, droppbleck, listbeslag och tröskelbeslag	Bleck ska vara utförda med 15 mm anliggning mot karm och med 10 mm ståndkant mot smyg. Fall ska vara minst 14°. Vid putsade fasader ska ståndkanten vara minst 20 mm och den horisontella putskanten minst 10 mm. Den får aldrig nå utanför putssmygen och aldrig vinklas uppåt.
Sockelbeslag	Beslaget ska vara uppdraget 80 mm bakom träpanelen. Avståndet till sockeln ska vara minst 40 mm.
Hängskivor	Hängskivan ska dras upp 80 mm bakom träpanelen. Vingen ska nå ut 150 mm över pannorna.
Utvändiga stuprör	Längdskarvar bör vara vända utåt. Vid envåningshus kan längdskarven monteras på valfritt sätt. Det ska finnas minst två svep per stuprör och det största avståndet mellan svepen ska vara 2 m.
Stuprörsavslutning	Anslutning till dagvattenledning ska vara utförd så att rensning kan utföras. Utkastaren ska vara fäst med tre fästdon, skruv eller popnit, jämnt fördelade runt om.



Tak

Innertak

Besiktningsrutin

Bedömningen av taket görs från normal betraktelsehöjd i dagsljus eller vid belysning av en cirka 150 W-lampa nedpendlad cirka 0,5 m från taket. Betraktelseavståndet ska vara minst 1,5 m och max 2,5 m.

Generellt

Buktigheten vid mätlängden 0,25 m får vara ± 2 mm.

Buktigheten vid mätlängden 2,0 m får vara ± 5 mm.

Lutningen vid mätlängden (L) får vara L/600, dock lägst ± 5 mm och högst ± 20 mm.

Gipsskivor	Kartongklädda kanter får vara monterade utan stöd.
Synlig takpanel	Virkeskvaliteten ska vara enligt avtal. Spontade brädor ska vara dolt spikade om profilen medger det. Brädorna ska vara minst 3 m långa och skarvförskjutningen ska vara minst 600 mm. Lösa kvistar och barkringskvistar får inte förekomma.

Yttertak

Underlagstak

Råspont	Brädor ska vara fria från blånad och påväxt. Var tredje bräda får skarvas mellan stöd. Brädor som är bredare än 120 mm ska vara spikade eller skruvade med två spikar eller skruvar i varje stöd. Råspont med synlig undersida till taksprång ska vara stumt skarvad över stöd. Ändspontat virke får vara skarvat mellan stöd, dock högst varannan bräda i samma fack. Kvisthål får inte förekomma. Board (hårda och oljehärdade träfiberskivor) ska vara skarvad omlott på takstolar.
Plywood	Skivorna ska vara antimögelbehandlade.
Armerad plastfolie eller duk	Duk eller folie ska ha minst 200 mm överlapp vid taklutning 14–27° och minst 150 mm vid taklutning över 27°.



Takpaneläkt på inbrädning	Dimensionen på tegelläkt ska vara minst 25 x 38 mm. Det ska finnas en ströläkt på 25 x 25 mm över varje takstol kompletterat så att avstånden mellan ströläktorna aldrig överstiger 600 mm.
Fribärande takläkt på takstol	Dimensionen ska vara enligt avtal. Läkten ska vara spikad i varje stöd.
Sargar till takluckor och takfönster	Virke ska vara 22 mm tjockt, hyvlat och ha en höjd på 150 mm. Vid papptäckning ska höjden vara 200 mm.
Nockbräda	Ska vara skråspikad. Nocktätning ska finnas.
Vindskivor, vattbrädor	Ska vara sammanfogade med ett c-avstånd på 200 mm. Skarvar bör inte finnas.
Papptäckning	
Generellt Skarvar ska vara utförda med minst 80 mm överlapp i längd-skarvar och 150 mm överlapp i tvärskarvar. Tvärskarvar i takfallets lutningsriktning ska vara snedskurna minst 300 mm. Uppdragningar på väggar och genomföringar ska vara minst 200 mm. Underlagstäckning ska vara av vattenavledande byggpapp. Pappkvaliteten ska vara anpassad till underlaget.	
Vattentäta enlagstäckningar	Ska vara skarvklistrade, sträng- och skarvklistrade eller helklistrade.
Vattentäta tvålags-täckningar	Ska vara utförda med förskjutna skarvar i båda lagren, och andra lagret ska alltid vara helklistrat.
Takpannor	
Generellt Pannorna ska vara spikade eller kramlade i 2 rader runt taket, längsnocken, runt takfönster och kupor samt vid genomföringar. Pannorna ska ha över 55 graders lutning. I vindutsatta lägen ska alla pannor vara spikade.	
Betongpannor	Läktavståndet ska vara enligt leverantörens anvisningar. Spikningen ska vara gjord med syrafast spik.
Tegelpannor	Läktavståndet ska vara enligt leverantörens anvisningar. Pannorna ska vara kramlade med 3 mm syrafasta kramlor.



Plåtarbeten	
Generellt Lack på plåtar ska vara oskadad. Underbeslag ska finnas i vinkelrännor, rännalsplåtar, ståndskivor, hängskivor och skorstensbeslag om inte annat framgår av avtalet.	
Vinkelrännor och rännalsplåtar	Vinkelränna ska vara avslutad med drivvattenhake som klamrats med ett c-avstånd på högst 400 mm, alternativt med underbeslag. Ståndskivor, hängskivor och skorstensbeslag ska vara uppdragna minst 150 mm över takytan, och nå ut över första profiltoppen på takpannorna. Får vara skarvade med enkel hakfals.
Fotplåt	Om det finns fotplåt (föreskrivs i undantagsfall av takpanelleverantören) ska den vara överlappad av takpannorna med 150 mm.
Plåtpannor och genomföringar	Plåtpanna ska vara profilerad efter takpannorna. Den ska i bakkant vara uppdragen minst 150 mm under pannorna och i framkant överlappa pannorna med 150 mm. På sidorna ska plåten ligga dikt mot pannorna med minst 60 mm överlappning.
Hängrännor	Ska vara monterad så att framkanten kommer cirka 6 mm lägre än bakkanten. Rännorna ska ha täta gavlar. Skarvbitar ska vara minst 2000 mm. Rännkrokar ska ha ett c-avstånd på max 600 mm och vara infästa med rostfri skruv. Fall ska vara 2,5 mm per m mot stuprör.



Tacktäckning av plan plåt	
Generellt Olika material får inte vara sammanfogade utan mellanlägg. Falser ska vara försedda med falstättningsmedel på samtliga kontaktytor.	
Stålplåt	Falsning får vara enkelt utförd om inget annat anges.
Rostfri plåt, aluminiumplåt, kopparplåt och zinkplåt	Falsning ska vara dubbelt utförd.
Tillträdes- och skyddsanordningar	
Fasadhöjd mindre än 3 meter	Det ska finnas - glidskydd för lösa stegar - fast takstege eller gångbrygga tillnock, skorsten eller arbetsställe - snörasskydd vid entréer där taklutningen är över 18°
Fasadhöjd 3–4 meter	Det ska finnas - glidskydd för lösa stegar - fast takstege eller gångbrygga tillnock, skorsten eller arbetsställe -nockräcke eller gångbrygga för infästning av säkerhetslina - snörasskydd vid entréer där taklutningen är över 18°
Fasadhöjd 4–8 meter	Det ska finnas - fast väggstege med fallskydd eller invändig uppstigning - skyddsräcken vid uppstigningsluckor - fast takstege eller gångbrygga tillnock, skorsten eller arbetsställe -nockräcke eller gångbrygga för infästning av säkerhetslina - snörasskydd vid entréer där taklutningen är över 18°
Fasadhöjd över 8 meter	Det ska finnas - endast invändig uppstigning - skyddsräcken vid uppstigningsluckor - fast takstege eller gångbrygga tillnock, skorsten eller arbetsställe - gångbrygga längs helanocken också för infästning av säkerhetslina - snörasskydd vid entréer



Vindar och lågvindar

Syllar, stolpverk, regelstommar och bjälklag	Dimensioner, upplag och spikning ska vara enligt ritningarna.
Luftspalter	Förekomst och storlek ska vara enligt ritningarna.
Nockventilation	Ska vara fuktsäkrad med exempelvis plastfolie.
Vindslucka	Infästning och isolering ska vara enligt ritningarna. Drevning runt luckan är mycket viktigt.
Ventilationskanaler	
Isolering ska vara enligt ritningen. Avlufts kanal från köksfläkt ska vara brandisolerad.	
Avloppsventilation	Anslutning till avloppsrör och yttertak ska se ut enligt monteringsanvisning.
Vindsbjälklag	
Plastfolie	På bjälklaget under isoleringen ska det finnas plastfolie, tjocklek 0,20 mm, med täta genomföringar. Plastfolien ska vara monterad med minst 200 mm överlappning.
Termisk isolering av bjälklag (lösull)	Tjockleken ska vara jämn och enligt ritning. Ingen isolering ska finnas i luftspalter.
Isolering med skivor	Tjockleken ska vara enligt ritning. Skivorna ska ansluta mot takstolar och genomföringar. Dubbla lager ska ha förskjutna skarvar. Mattor ska vara monterade i fallande längder.
Röckanal	Ska vara avskild från bjälklaget med luftspalt. Avståndet till brännbart material ska vara enligt tillverkarens anvisningar.



Bjälklag och mellanbjälklag

Generellt

Buktigheten i tak vid mätlängden 0,25 m får vara ± 5 mm.

Buktigheten i tak vid mätlängden 2,0 m får vara ± 12 mm.

Lutningen i tak får vid mätlängden (L) vara $L/300$, dock lägst ± 12 mm och högst ± 20 mm.

Snickerier

Dörrar, dörrpartier, portar och väggluckor

Generellt

Utseende och behandling ska vara enligt ritning.

Karm ska vara rak och monterad i lod.

Beslagning ska vara enligt ritning.

Dörrar ska gå att öppna.

Ytterdörr av trä	Buktighet på dörrblad får vara max 4 mm.
Innerdörrar	Buktighet på dörrblad får vara max 4 mm.

Fönster, fönsterdörrar och fönsterpartier

Generellt

Utseende och behandling ska vara enligt ritning.

Beslag ska vara enligt ritning.

Öppningsbara fönster ska gå att öppna.

Barnsäkerhetsbeslag ska finnas.

Glasrutor	Bedömningen av skador görs med 3 meters betraktelseavstånd och ska inte ske i solljus. Knappt synliga repor utgör inte fel. Glasytor med lägre bröstning än 60 cm ska vara säkerhetsglas.
-----------	---



Trappor	
Generellt Öppningar mellan plansteg får vara högst 100 mm. Stegdjup i gånglinjen ska vara 25 cm $\pm$ 12 mm. Steghöjden i trappan får inte variera mer än $\pm$ 6 mm. Buktighet vid mätlängd 25 cm får vara $\pm$ 1,2 mm. Lutningen får vara högst mätlängden/500, dock lägst $\pm$5 mm och högst $\pm$ 12 mm.	
Lagningar	Smärre lagningar får förekomma, till exempel lagningar av mindre kvisthåll.
Räcken och handledare	Räcken ska ha en höjd på minst 0,9 m. Om fallhöjden är mer än ett våningsplan bör räcket vara 1,1 m högt. Räcket ska inte vara klättringsbart och det ska vara max 100 mm mellan spjälorna. Avståndet mellan räckets avslutning och trappnosen ska vara 50 mm. Avståndet mellan vangstycke och vägg ska vara max 50 mm. Trappor som är högre än 50 cm ska ha handledare på bägge sidor.
Kök, luckor och garderober	
Besiktningsrutin Snickerier ska vara monterade och bedömas rakt framifrån på minst 50 cm avstånd. Felaktigheter som inte syns på detta avstånd godkänns. Alla luckor och lådor ska öppnas. Generellt Buktighet, skevhet och avvikelse från jämnhet får vara max 2,5 mm per meter. Barnsäkerhetsbeslag ska finnas i diskbänkskåp och knivlåda.	
Exponerade ytor (fullt synliga vid normalt bruk)	Inga defekter som påverkar brukbarheten eller utseendet får finnas.
Mindre exponerade ytor (inte synliga vid normalt bruk)	Inga defekter som påverkar brukbarheten får finnas. Däremot får ett fåtal märkbara defekter på utseendet finnas. Reparationer accepteras om lagningen knappt syns.
Inredning	Ska vara fungerande och levererad enligt avtal. Medicinskåp ska finnas i varje lägenhet.
Diskbänkskåp	Ska vara tätt i botten och omkring rörgenomföringar.



Läckageindikator	Under diskmaskin, kyl och frys ska det finnas en matta med uppvikt kant eller förtillverkad balja som leder fram eventuellt läckagevatten.
Passbitar, krönlister och ljusramplister	Ska vara levererade enligt avtal och stabilt infästa.
Bänkskivor, sten, lamell och laminat	Ska vara levererade enligt avtal och stabilt infästa. Ska vara fogade i skarvar.
Lister	
Generellt Minsta längd på lister som får skarvas är 3 meter. Skarvbitar måste vara minst 500 mm. Färdigmålad list ska vara fäst med stift eller lackerad spik. Listbredd upp till 55 mm ska vara spikad med ett c-avstånd på 400 mm i enkel rad. Listbredd över 55 mm ska vara spikad med ett c-avstånd på 600 mm i dubbla rader.	
Fönsterbänkar	
Generellt Fönsterbänken ska sitta i våg. Bänk över 2 meter får delas. Synlig kantsida ska vara behandlad likadant som överytan. Konsoler ska vara avpassade till fönsterbänkens form.	



Målning

Besiktningsrutin

Besiktningen görs i dagsljus eller artificiellt ljus motsvarande en glödlampa om 150 W mitt i rummet. Belysningen ska vara bakom besiktningsmannen. (Se också rutinerna vid respektive byggnadsdel.)

Ytor som är utsatta för kraftigt släpljus från till exempel lågt stående sol eller spotlights bör studeras även med fördragna solskydd och släckta spotlights. Det sammanvägda intrycket ska vara vägledande.

I måleriets branschstandard finns referensklasser angivna. Klass 1 gäller för ytor med höga krav på ytjämnhet. Klass 2 gäller för ytor med lägre krav på ytjämnhet. Klass 3 gäller för ytor utan krav på ytjämnhet.

Bedömningen görs på ett normalt betraktelseavstånd.

Generellt

Vid målning ska material, underlag och arbetsställe vara uppvärmt till minst 10 plusgrader. Ojämnt utfört underarbete får inte synas genom målningen. Försänkningar i skivskarvar ska vara utspacklade. Avslutningar mot tak som inte har taklist kan antingen göras med så kallad snobbrand eller stumt mot takvinkel.

Målade ytor	Oavsett underlag ska slutresultatet alltid motsvara Referensyta klass 1 från Måleriets branschstandard.
Tapetserade ytor	Tapeter ska vara uppsatta kant-i-kant alternativt med trådkant. Oavsett underlag ska slutresultatet alltid motsvara Referensyta klass 1 från Måleriets branschstandard.
Snickerier	Mindre färgbättringar på fönster, dörrar och luckor får finnas. Den lagade ytan ska vara slät och eventuell platsmålning av dörr ska avse hela dörren och vara väl utförd. Kvistgenomslag i fabriksmålade snickerier kan accepteras om dessa finns inom högst 10 % av ytan och är knappt märkbara.
Lagningar och bättringar	Mindre skador i målade eller tapetserade ytor får vara lagade, och kompletteringsmålning kan göras lokalt.
Lagningar efter två år	Tapetdragning eller sprickor i vinklar får vara åtgärdade lokalt.



Målning utomhus	Färgtillverkarens anvisningar ska följas. Ändträ och kapytor ska ha samma behandling som panelytor. Eventuella mindre sprickor och skador får vara ifyllda med akrylfog efter grundning. Nyansskillnader till följd av torkning kan accepteras medan färgmistor inte får finnas.
Målning av installationer	Obehandlade rör, kopplingar och fästen ska vara målade runt om.

Balkonger, altaner och trappor

Generellt

Altaner ska vara placerade cirka 200 mm under sockelhöjd. För altaner placerade i sockelhöjd och för balkonger ska det finnas skydd så att vatten inte kan tränga in i väggkonstruktionen. Alla infästningsdetaljer bör vara förzinkade.

Altaner, trappor och räcken	Altandäck belägna mer än 50 cm över mark ska ha räcke och trappa med räcke. Räckena ska vara minst 0,9 m höga, ha högst 100 mm breda spalter och inte vara klättringsbara. Infästningar får inte vara gjorda genom tätskikt.
Balkonger och räcken	Räcken ska vara minst 0,9 m höga. Om fallhöjden är mer än ett våningsplan bör räckena vara 1,1 m högt, ha högst 100 mm breda spalter och inte vara klättringsbara.
Träskyddsbehandlat virke	Virke i klass AB ska i första hand vara använt. I svårutbytta konstruktiva delar kan klass A användas.

Grundläggningar

Generellt

All matjord ska vara borttagen. Sulor ska grundläggas på orörd mark. Sulor, plintar och betongplatta ska vara utförda enligt följande:
Längd och krokighet ± 15 mm.
Diagonalmått och höjdläge ± 20 mm.

Uteluftsventilerad krypgrund	Marken ska vara täckt med plastfolie. Eventuell isolering ska vara monterad enligt anvisning. Ledningar för vatten, avlopp och el ska vara fastsatta och ha rätt fall. Ventiler ska finnas i omfattning enligt ritning. Grundmur för hjärtvägg ska ha ventilationsöppning.
------------------------------	--



Betongplatta på mark	Buktigheten vid mätlängden 0,25 m får vara enligt klass A $\pm 1,2$ mm och klass B $\pm 1,2$ mm. Buktigheten vid mätlängden 2,0 m får vara enligt klass A ± 3 mm och klass B ± 5 mm. Lutningen vid mätlängden (L), får vara $L/600$, dock lägst ± 8 mm och högst ± 20 mm.
Sprängning, pålning och packad fyllning	Ska vara enligt MarkAMA.
Dränering runt hus	Dräneringsledning ska i sin högsta punkt ha vattengången under grundläggningens underkant och vara ansluten till dagvattenbrunn. Spolbrunn ska finnas. Ledningen ska vara kringfylld med dränerande material.
Markarbeten	
Definitioner	
Grovplanerad yta	Markyta som avjämnats på rätt höjd och med rätt lutningar. Ytan ska ha en höjd som ger plats för att lägga på det material som krävs i samband med finplaneringen. Det innebär oftast en nivå på cirka 10–15 cm under planerad färdighöjd. Grovplaneringen utförs oftast bara med maskiner, och därför får stora ojämnheter accepteras. Vid grovplanering görs ingen skillnad mellan planteringsytor, gräsytor eller hårdgjorda ytor.
Finplanerad yta	Markyta som avjämnats på rätt höjd och med rätt lutningar samt med urgrävningar och påförda massor som är anpassade för respektive ytas kommande användning. Finplaneringen görs oftast med både maskiner och handkraft, och därför får färre ojämnheter accepteras. Även en finplanerad yta måste detaljbehandlas för att kunna planteras, besås eller hårdgöras.



Generellt Marken i anslutning till ett hus måste ha en lutning från huset på minst 3 meter. Det gäller såväl grovplanerade som finplanerade ytor och altaner.	
Ledningar	Dagvattenledningar ska samlas i dagvattenbrunn för avledning till kommunalt avlopp eller infiltration. I stuprörsanslutningar ska det finnas lövsil. Spillvattenledningar ska vara rensbara. Alla brunnar ska vara anpassade till planerad marknivå och försedda med gjutjärnsbetäckning.
Hårdgjorda ytor	Ytor av betongplattor, asfalt eller grus ska vara jämna och ha lutningar som åstadkommer vattenavrinning. Om marklutningen inte tillåter avrinning genom självfall ska brunnar vara monterade.
Vegetationsytor	Skikttjocklek på matjord ska vara enligt ritningar eller minst 10 cm för gräsytor, minst 40 cm för planteringsytor och minst 80 cm för träd.
Växter	Antal och placering ska vara enligt ritningar. Träd ska ha planteringsstöd.
Rörinstallationer	
Besiktningsrutin Tappställen provas med varmt och kallt vatten. Golvbrunnar och andra brunnar öppnas och inspekteras. Inbyggda kopplingar och fördelare inspekteras Generellt Installationer ska vara utförda och intygade enligt Säker Vatten. Protokoll från provtryckningar och mätningar ska finnas, liksom underlag för relationsritning.	
Rörledningar	Rör ska vara stabilt förlagda och fast klamrade. Vattenmätaren för inkommande vatten ska vara åtkomligt monterad för avläsning. Synliga och inte fabriksbehandlade rör ska vara målade.
Avloppsledningar	Rör ska vara monterade i fall och vara rensbara. Luftning ska ske ovan yttertak eller med luftningsventil på vinden.



Golvbrunnar	Golvbrunn ska vara typgodkänd. Eventuell förhöjningsring ska vara typgodkänd tillsammans med golvbrunn enligt standard.
Varmvatten	Utgående varmvatten ska vara minst 50 grader och max 60 grader vid tappställe. Tempererat varmvatten ska komma utan besvärande väntetid.
Radiatorer	Ska vara monterade i våg. Rörhåll vid golv täcks med brickor.
Golvvärme	Golvvärmeslingor ska vara märkta enligt ritning. Värme-fördelare och termostater ska vara fast monterade och med tydlig märkning.
Tvättställ	Ska vara fast monterat 850 mm över golv.
Toalettstol	Ska vara fast monterad och med den tätning som krävs i eventuellt genomgång av tätskikt. Väggmonterad toalettstol ska vara minst 400 mm över golv.
Badkar och dusch	Om duschslang når vattenytan i toalettstol ska det finnas backventil.
Diskbänkar och tvättbänkar	Ska vara fast monterade. Blandarpip ska vara spärrad över hoar. Avstängningsventil för diskmaskin och tvättmaskin ska vara lättåtkomlig.
Pumpstation	Pumpstation ska ha larm, tätt lock och vara åtkomlig för rengöring och reparation.

Ventilation

Besiktningssrutin

Inbyggda rensluckor och spjäll ska inspekteras.

Generellt

Oavsett ventilationssystem ska det finnas tilluftsventiler i sovrum och vardagsrum, och frånluftsventiler i toaletterum, badrum, tvätterum och kök. Filter ska vara rena, och lätt utbytbara. Protokoll från injustering och OVK ska finnas, liksom underlag för relationsritning.

S-ventilation och F-ventilation	Ventiler ska vara enligt avtal och fast monterade.
FTX-ventilation	Värmeväxlare ska vara åtkomlig för rengöring och service. Avluftskanal från värmepumpen eller värmeväxlaren ska kondensisoleras och förses med plastöverdrag i hela kanalens längd.



Köksventilator	Kanal från köksventilator ska vara brandisolerad i hela sin längd. Filter ska vara rent och lätt att byta.
Ventilationskanaler	Rensluckor ska vara enligt avtal. Don och galler på fasader ska vara placerade enligt ritning, och inte för nära marken. Isolering ska hålla föreskriven tjocklek. Kanaler ska vara täckta med 150 mm lösull eller 80 mm isoleringsmatta. Brandisolering ska vara typgodkänd eller certifierad.
Elinstallation	
Besiktningsrutin Prova stickprovsvis uttag och anslutna produkter. Generellt Armaturer och apparater ska finnas i rätt antal och på rätt ställen samt vara korrekt och rakt monterade. Protokoll från isolationsmätning och kontroll av jordfelsbrytare ska finnas.	
Elcentraler och nätverkscentraler	Gruppförteckning ska finnas och stämma överens med märkning på central. Instruktion för kontroll av jordfelsbrytare ska finnas.
Vitvaror	Vitvaror ska vara rätt enligt avtal. Barnsäkerhetsbeslag ska finnas.
Brandvarnare	Minst en brandvarnare per våningsplan ska finnas, och en per påbörjade 60 m ² .

VANLIGA BYGGGTERMER

Obs!

Den här sammanställningen innehåller vanliga byggtermer med en enkel förklaring.

Eftersom termerna ofta används i avtal är det viktigt att alla parter känner till vad de innebär.

Vanliga byggtermer

Area	En avgränsad yta.
Avstyckning	När ett markområde avskiljs från en fastighet och bildar en ny fastighet.
Avtal	Muntlig eller skriftlig rättshandling (jämför med kontrakt).
Besiktning	Undersökning av myndighet eller av utsedd förrättare.
Beställare, B	Byggherre, uppdragsgivare.
BIA	Bruksarea för biutrymmen, förråd eller liknande.
BM	Besiktningsman.
BOA	Bruksarea för boutrymmen.
BRA	Bruksarea. Mäts mellan byggnadsdelarnas insida.
BTA	Bruttoarea. Mäts inklusive väggarnas tjocklek till och med utsidan.
Byggherre	Beställare, uppdragsgivare.
Bygglov	Skriftligt tillstånd av byggnadsnämnden att få bygga.
BYA	Den yta som byggnaden upptar på marken.
Delad entreprenad	När flera entreprenörer har eget kontrakt med beställaren.
Detaljplan	Plan för vad fastigheterna får bebyggas med.
Entreprenad	Ett arbete som entreprenören åtar sig att utföra åt beställaren.
Entreprenadhandlingar	Kontraktshandlingar och ändringshandlingar.
Entreprenör, E	Näringsidkare som utför arbeten åt beställare.
Entresolvåning	Extra våningsplan inom ett rum med hög takhöjd.
Fel	Avikelse från kontraktshandlingar eller bristande fackmässighet. Läs mer i konsumenttjänstlagen 9-11 §§.
Finspackling	Bättring av redan spacklad yta.
Fogmassa	Massa som är avsedd för att fylla fogar och för att ta upp rörelser.
Friggebod	Liten komplementbyggnad på max 15 m ² som får byggas utan bygglov.
Funktionsentreprenad	När beställaren har avtal med en entreprenör som också ansvarar för framtagningen av handlingar och konstruktioner.
Förbindelsepunkt	Den punkt där fastighetens ledningar ansluts till kommunens ledningar.
Förfrågningsunderlag	Det underlag av ritningar och beskrivningar som beställaren tillhandahåller för att entreprenören ska kunna ta fram en offert.
Hushöjd, byggnadshöjd	Höjd från markens medelnivå till takfot.
Husleverantör, HL	Företag som marknadsför, konstruerar och levererar prefabricerat husmaterial.
Kedjehus	Hus som är sammanbyggda med garage eller förråd.



KA	Kontrollansvarig enligt Plan- och bygglagen.
Konstruktionsvirke	Hållfasthetssorterat virke avsett för bärande funktion.
Kontrakt	Handling som visar vad parterna kommit överens om.
Kontrollplan enligt PBL	Plan godkänd av byggnadsnämnden för alla kontrollpunkter under byggtiden.
Kortling	Kort regling mellan bjälkar eller reglar.
Kontrollansvarig, KA	Certifierad person som på uppdrag av beställaren utför kontroller enligt Plan- och bygglagen.
Lagfart	Officiell registrering hos inskrivningsmyndigheten om vem som äger en fastighet.
Liggfog	Den horisontella fogen i en murning.
Part	Fysisk eller juridisk person som ingår ett avtal.
PBL	Plan- och bygglagen.
Radhus	Minst tre hus som är hopbyggda.
Rumshöjd	Höjd mellan golv och innertak.
Samfällighet	En grupp husägare som har gemensamt ansvar för till exempel en väg.
Servitut	Tillåtelse att till exempel dra ledningar över grannens mark.
Sidoentreprenör	Den som vid sidan av entreprenören utför arbeten åt beställaren utan inbördes avtal.
Situationsplan	Plan som visar läge för hus och ledningar.
Skifthöjd	Murstenens höjd inklusive liggfog.
Slutbesiktning	Besiktning som görs för att kontrollera att en entreprenad är utförd enligt kontrakt och bygglov samt fackmässigt.
Sluttningsvåning, souterrängvåning	Huskonstruktion där en del av huset ligger under mark.
Småhus	Hus som innehåller högst två bostadslägenheter.
Stålglättad yta	Brädriven puts- och betongyta som har behandlats med stålskiva.
Stötfog	Den vertikala fogen i en murning.
Tvåårsbesiktning,	Besiktning som görs för att ta reda på om fel har uppkommit under tvåårsfristen § 59-besiktning.
Typgodkännande	Generellt godkännande av myndighet.
Underentreprenör	Entreprenör som arbetar åt annan entreprenör på samma bygge.
Upphandling	Process för inköp av varor och tjänster.
Utförandeentreprenad	Beställaren har avtal med en entreprenör och ansvarar för handlingarna.
Utsättning	Överförande av mätdata från en ritning till en punkt i terrängen.
VA	Vatten- och avloppsinstallation.
Villa	Friliggande småhus.
Våningshöjd	Avståndet mellan golvplanen på två våningar efter varandra.
Överbesiktning	Parts påkallande för att överpröva frågor från tidigare besiktning.

BESIKTNINGS- MANNABOKEN

Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR), Konsumentverket, Villaägarnas Riksförbund,
Trä-och Möbelföretagen (TMF), Gar-Bo Försäkring AB, Försäkrings AB Bostadsgaranti.