



BESIKTNINGSMAN.SE

Sveriges ledande entreprenadbesiktningsföretag

Hur går en slutbesiktning till?

Slutbesiktningen utförs vid den tid som står i kallelsen
och där framgår även vad som skall besiktigas.

Startmöte

Besiktningen börjar med ett startmöte där besiktningsmannen går igenom kriterierna för och hur besiktningen går till tillsammans med parter. Parter är, beställare (= Brf styrelse) och entreprenör.

Brf innehavare är därmed inte part i entreprenaden, styrelsen kan befullmäktiga innehavare att föra talan för sin lägenhet.

Besiktningsmannen och dennes biträdande besiktningsmän för rör, el, ventilation, fasad, tak samt mark etc går igenom och kontrollerar att erforderliga kontroller och provningar är utförda av entreprenören.

Därefter påbörjas besiktningen

Det är en okulär besiktning av samtliga utrymmen, byggnadsdelar och utedmiljö.

Det är viktigt att en representant för respektive part deltar under hela besiktningen. Kriterierna för besiktningen är vad ni har köpt dvs vad som är avtalat, m.a.o. entreprenadkontrakt med tillhörande handlingar, tex rumsbeskrivning där det framgår hur tex väggarna skall behandlas, i förhållande till BBR och bygg-/branschregler.

I de olika reglerna framgår toleranser på olika utförande.

Exempel på toleranser, golv får ha en buktighet på +- 3mm på en sträcka av 2m och får ha en lutning på ca 5mm. Skarvspackling på vägg får ha en buktighet på 2mm på 25 cm men det får inte förekomma veck, gropar eller bulor. En standardvägg med höjden 250cm får ha en lutning på +-5mm

Besiktningen är i huvudsak okulär vilket innebär att det i princip inte utförs några funktionskontroller. Dock utförs stickprovsmässigt kontroll av dörrar och fönster samt att kontroll av golvlutning genom att spola golv i dusch/badrum. Besiktningen börjar i entréhallen och går vidare vänstervarv i hela lägenheten. Numrering av utrymmen sker enligt Bm's vänstervarv alternativt enligt ritningens numrering. Även felen noteras i vänstervarv vilket innebär tex att vägg1 alltid är första väggen till vänster.



BESIKTNINGSMAN.SE

Sveriges ledande entreprenadbesiktningsföretag

Fel för vilka besiktningsman (BM) anser entreprenör (E) ansvarig,
Eventuella fel noterar besiktningsmannen i bilaga till utlåtandet.

Dessa fel har entreprenören både rättighet och skyldighet att avhjälpa.
Fel skall avhjälpas inom två månader om inte parterna kommer överens
om något annat.

Om BRF-styrelsen anser att det finns fel i entreprenadutförandet men
enligt besiktningsmannen bedöms vara korrekt och inom tolerans, noterar
besiktningsmannen era synpunkter enligt ovan markerat med A .

Skillnaden mellan E och A noteringar?

E-notering skall avhjälpas av entreprenören.
A-notering är beställarens synpunkter och ett bevis på att en sådan
synpunkt påtalats.

Vad är en avhälppandetid?

Enligt Allmänna bestämmelser (AB/ABT) skall fel noterade av
besiktningsmannen avhjälpas snarast eller senast inom 2 månader.
I samband med semestertider kan entreprenören be om att få förlängd
avhälppande tid.

Så kommer vi till det väsentligaste med en slutbesiktning,
Det är om entreprenad skall godkännas eller icke godkännas.
Även för detta finns det kriterier.
Vi talar då om kärnegenskaper eller med ett annat ord, funktion.

Vad är då en kärnegenskap?

- att huset står på en grund
- tätt yttertak
- att el, vatten, varme och ventilation fungerar och är injusterat.

Utöver funktion (kärnegenskap) i huset får det finnas ett antal
mindre fel i förhållande till entreprenadens storlek och det är en
bedömning som besiktningsmannen tillsammans med sina biträdande
gör när slutbesiktningen är färdig.

Slutbesiktningen avrundas med ett slutsammanträde,
varvid besiktningsmannen meddelar parterna om entreprenaden är
godkänd eller icke godkänd.

Ett godkännande innebär att entreprenaden överlämnas till beställare (Brf)
från och med midnatt med allt vad det innebär att äga ett hus.
Entreprenadmässigt innebär detta att entreprenaden är färdigställd och
upphör att vara en arbetsplats.
Entreprenörens försäkringar upphör att gälla och beställarens försäkring
tar vid. Vid godkänd slutbesiktning tar beställaren entreprenaden i bruk
(BRF flyttar in), därmed startar garantitid och reklamationsfrister att löpa.

Om entreprenören har fel att avhälpa är denne försäkrad för dessa
arbeten och avhälppande skall ske snarast eller senast inom 2 månader.
Vid avhälppande skall entreprenören beredas tillträde till erforderliga
utrymmen och eventuella möbler etc skall vara flyttade. Entreprenören är
ej skyldig att utföra finstärdning.

Om ni upptäcker fel när ni flyttat in skall detta reklameras till er BRF-
styrelse som i sin tur reklamerar till entreprenören alternativt enligt annan
överenskommelse. Ni har rätt att reklamera fel som missades eller inte var
synligt vid slutbesiktningen upp till 6 månader efter inflyttning.

Vid ett icke godkännande så innebär det att entreprenaden fortsätter och
att entreprenören skall avropa till besiktningsmannens projektansvarige
att entreprenaden är färdig för Ny/fortsatt slutbesiktning senast två
veckor före att besiktning skall ske.



BESIKTNINGSMAN.SE

Sveriges ledande entreprenadbesiktningsföretag

Hur fungerar det efter slutbesiktningen?

När besiktningsmannen har skickat slutbesiktningsslutlåtandet, vilket är ett juridiskt dokument, så är hans uppdrag avslutat.

Besiktningsmannen är objektiv samt opartisk och får därför inte uttala sig om hur fel skall avhälpas eller konsultera part om en utförd besiktning.

Enligt allmänna bestämmelser (AB/ABT) gäller följande,

Om part anser att besiktningsmannens utlåtande är fel i sin helhet eller i delar har part rätt att påkalla en överbesiktning, påkallandet ska i så fall ske skriftligt inom tre veckor efter det att part fått besiktningsslutlåtandet.

Om parter inte kan enas om att felen är avhälpta, kan part påkalla att en efterbesiktning ska utföras av besiktningsman för att få bedömt om fel är avhälpta eller ej.

Part kan inom sex månader efter godkänd slutbesiktning, reklamera fel som missades eller inte syntes vid slutbesiktningen. Reklamationen ska ske till entreprenören.

Part kan påkalla att en särskildbesiktning utförs av besiktningsman för att få bedömt om reklamerade fel är fel eller ej.

Om parter inte kan enas kvarstår tvist och parter rekommenderas att kontakta entreprenadjurist.

Inom två år från datum för godkänd slutbesiktning ska part påkalla 2-års besiktning (garantibesiktning) genom att part anlitar Besiktningsman.se som utför en garantibesiktning och därmed får besked om eventuellt nya fel i entreprenaden uppstått vilka ingår i entreprenörens garantiåtagande.