

Information om besiktning

Utgångspunkten vid en besiktning är alltid de kontrakt som finns mellan bostadsrättsföreningen och entreprenören. Man utför i huvudsak en 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, men gör inte en komplett funktionsprovning av dem. 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. I besiktningsutlåtandet ska besiktningsmannen också notera fel som han eller hon anser att entreprenören är ansvarig för. Det är vanligt att parterna inför besiktningen har olika uppfattningar, och det är besiktningsmannens uppgift att ta beslut i en rad frågor. Besiktningsmannen ska också utgå från byggregler, branschregler och praxis för att avgöra om ett uppdrag utförts rätt och riktigt.

§ 59-besiktning (tvåårsbesiktning)

Senast två år efter slutbesiktningen kan en så kallad § 59-besiktning göras. Den kallas ofta för tvåårsbesiktning. En sådan besiktning kallar bostadsrättsföreningen till. Kallelsen måste ske i god tid innan tvåårstidens utgång. Det är också föreningen som betalar för besiktningen. 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 från föreningens eller bostadsrättshavarens sida. Under bostadsrättsföreningens (beställarens) ytterligare 8 år av reklamationsrätt gäller omvänt förhållande d v s bostadsrättsföreningen 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. Föreningen (beställaren) reklamerar själv till entreprenören/leverantören, men kan begära en besiktning för att få stöd av en fackmässig bedömning.

Besiktningsrutiner

Tak, väggar och golv

Bedömningen av väggar och golv görs från normal betraktelsehöjd (stående) i dagsljus eller vid belysning av cirka 150 W-lampa nedpendlad 0,5 meter från taket för golv, vägg och tak. Betraktelseavståndet är 2–3 meter från vägg, eller från centrum av rummet i mindre rum. Betraktelseavståndet ska vara minst 1,5 m och max 2,5 m för innertak.

Målning

Besiktningen görs i dagsljus eller artificiellt ljus motsvarande en glödlampa om 150 W mitt i rummet. Belysningen ska vara bakom besiktningsmannen. 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. Bedömningen görs på ett normalt betraktelseavstånd.

Lagning och bättringar

Mindre skador i målade eller tapetserade ytor får vara lagade, och kompletteringsmålning kan göras lokalt.

Keramiska plattor

Helhetsintrycket av plattsättningen är viktigare än detaljerna. 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.

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: (plattans längd + plattans bredd)/1000 + 1 mm. Största tillåtna fogsprång är 2,0 mm.

För samtliga byggnadsdelar finns likvärdiga bedömningsgrunder.

Se *Besiktningsmannaboken* för komplett information.