



Hur går en Slutbesiktning till?

AV **BESIKTNINGSMAN.SE**



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 utemiljö.

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 $\pm 3\text{mm}$ 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 $\pm 5\text{mm}$.



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.

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 avhjälpandetid?

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 avhjälpande 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 kärnegenenskap?

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

Utöver funktion (kärnegenenskap) 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 avhjälpa är denne försäkrad för dessa arbeten och avhjälpande skall ske snarast eller senast inom 2 månader. Vid avhjälpande skall entreprenören beredas tillträde till erforderliga utrymmen och eventuella möbler etc skall vara flyttade. Entreprenören är ej skyldig att utföra finstädning.

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.



Hur fungerar det efter slutbesiktningen?

När besiktningsmannen har skickat slutbesiktningsutlåtandet, 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 avhjälpas 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 besiktningsutlåtandet.

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

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