

BESIKTNING BRF MORGONEN

Även om ni som köpare rent formellt inte är part i besiktningen erbjuds ni att delta i slutbesiktningen av er lägenhet. En oberoende certifierad besiktningsperson är anlitad för att besikta entreprenaden och vi vill informera er om hur en besiktning går till samt ge er några goda råd inför er kommande flytt till ert nya hem.

Husproduktion skiljer sig litegrann från annan produktion då byggnaden är en arbetsplats ända fram till överlämningstillfället. Det krävs duktiga hantverkare med stor kompetens för att bygga ett hus. Många gånger är det ett antal personer ur skilda skrän som arbetar i samma hus samtidigt. Därför är det ofrånkomligt att det uppkommer småskador och mindre fel under produktionens gång. Dessa skall naturligtvis rättas till före inflyttning.

Vad är en besiktning?

En besiktning är en avsyning som görs för att kontrollera att entreprenaden är korrekt utförd. Kontraktshandlingarna ligger till grund för det som kontrolleras. Slutbesiktningstillfället föregås av flera besiktningar som utförs under projektets gång. Ett exempel på en sådan kan vara besiktning av brandskyddet eller installationer i bostaden. Det görs före respektive byggdel byggs in och blir oåtkomlig.

Förbesiktning

Ett par veckor innan slutbesiktningen har en förbesiktning av er lägenhet gjorts av besiktningsmannen tillsammans med entreprenören och representant från EREIM. Ett protokoll har upprättats och vid slutbesiktningen kommer vi att göra en ny översyn av lägenheten i syfte att kunna pricka av de anmärkningar man hittat vid förbesiktningen.

Hur går en slutbesiktning till?

En auktoriserad besiktningsperson går igenom bostaden för att kontrollera ytskikten samt funktionen av inredningen. Går dörrarna att öppna och stänga? Finns det tätningsskiva under diskmaskinen? Ser väggar, tak och golv bra ut eller finns det några synliga skador? Det är det samlade intrycket som räknas. Besiktningen sker vid normal belysning och i ögonhöjd.

Vem får vara besiktningsperson?

Besiktningspersonen är en oberoende part, det vill säga att hen varken företräder beställare eller entreprenör. Besiktningspersonen är av RISE certifierad besiktningsman SBR och har goda kunskaper inom branschtekniska regler som exempelvis Boverkets Byggregler samt konsumenttjänstlagen.

Vilka är parter i denna besiktning?

Beställaren, dvs. bostadsrättsföreningen (företräds av styrelsemedlem från Ereim AB), entreprenören (Anebyhusgruppen Contracting AB) samt besiktningspersonen. Ni-köparna är därför egentligen inte part i besiktningen men vi vill ändå ge er möjligheten att närvara. Det är ett bra tillfälle att kontrollera att era tillval stämmer överens med vad ni har beställt.

Vad är ett fel?

Generellt definieras ett fel som något som avviker från det som är överenskommet mellan parterna. För bedömningen står besiktningspersonen som utgår ifrån ett antal olika bedömningskriterier. Dessa kan exempelvis vara toleranser på väggarna och golvens buktighet, ytstrukturen på målningsarbeten eller minimikrav på höjdskillnader för fall mot golvbrunn.

Vad är en skada?

En skada är alltid ett fel, men ett fel är inte alltid en skada. Åtgärder sker på olika sätt beroende på omfattning, placering och typ av skada.

Toleranser

En besiktningsmans uppgift är att göra en oberoende bedömning av entreprenaden. Denne försöker i möjligaste mån att motivera eventuella anmärkningar utifrån kontrakt, föreskrifter, monteringsanvisningar, toleranstabeller, gemensamma bedömningsgrunder m.m. När det gäller exempelvis målningsarbeten gäller de gemensamma bedömningsgrunder som måleribranschen tagit fram i samarbete med beställarledet. Där slår man fast att målningsarbeten helst skall besiktas i dagsljus. Om dagsljuset är för svagt får man förstärka med lampa. Man börjar med att betrakta den målade ytan på ungefär 1,5 meters avstånd. Eventuella fel som inte syns på det avståndet betraktas inte som fel. Om man däremot ser att det finns en avvikelser i ytskiktet får man självklart gå närmare för att avgöra vad felet består av, en skugga, smuts, fel i målningen eller liknande. Man skall inte besikta i släpsljus. Fel som bara syns ur en särskild vinkel betraktas normalt inte som fel.

Åtgärdande av anmärkningar

När en skada uppkommit på ett ytskikt åtgärdas det på olika sätt beroende på omfattning, placering samt vilket ytskikt som är skadat. Ett fel eller en skada får aldrig påverka funktionen av utrustningen. Om en dörr inte går att stänga för att den tar i karmen anses detta vara ett fel, och skall då åtgärdas. Nedan följer en lista på byggdelar, samt hur de normalt åtgärdas vid synliga skador eller fel.

Väggar Fläckar och skrapmärken spacklas, slipas och bättringsmålades lokalt.

Tak Fläckar och skrapmärken spacklas, slipas och bättringsmålades lokalt.

Parkettgolv Märken lagas lokalt vid mindre skador. I enstaka fall kan det vara motiverat att byta hela den skadade brädan.

Keramiska ytskikt Ytliga skrapmärken eller mindre repor på kakel- och klinkerplattor åtgärdas generellt med autosol (kromglans). Ibland kan det vara motiverat att byta ut hela plattan. Det är dock ett alternativ som i största möjliga mån undviks eftersom det ökar risken för skador på bakomliggande tätskikt.

Lister och karmar Lister och karmar målas med bättringsfärg i samma kulör och glanstal som originalutförandet. Eftersom produkterna ofta levereras färdigmålade från fabrik är det omöjligt att åstadkomma en ytfinish som inte vid något ljus eller i någon vinkel är synlig. Även här gör besiktningspersonen en fackmässig bedömning av bättringsmålningen, och avgör ifall den uppfyller kraven eller inte. Det är, som vanligt, det samlade intrycket som räknas.

Porslin En skada på exempelvis ett handfat kan inte lagas. Beroende på placering av skadan byts dessa nästan alltid ut. Är det en skada som inte syns och som inte har någon inverkan på funktionen är det ofta omotiverat att byta ut den. Skåpssnickerier En skåpslucka är generellt svår att bättringsmåla så att det blir svårupptäckt i normal belysning. Beroende på placering av och storlek på skadan kan den antingen bättringsmålas, eller så byts hela luckan ut. Skåpsluckan betraktas vid normal belysning och på ett avstånd av 50 centimeter.

Vitvaror Skador på vitvaror kan oftast inte åtgärdas så att den blir svårupptäckt samt inte stör helheten. Ibland kan den skadade delen bytas ut. I annat fall byts hela maskinen ut.

Vanligt förekommande synpunkter

”Bättringsmålningen syns!”

Bättringsmålning får förekomma lokalt och kommer aldrig att kunna utföras på ett sådant sätt som gör att det inte går att upptäcka i något ljus eller ur någon vinkel. Det är oftast inte motiverat att måla om en hel vägg för att det **skett** en bättringsmålning. Ytans karaktär blir, vid bättringsmålning, alltid något avvikande från den underliggande ytan. Det är upp till besiktningspersonen att avgöra om bättringsmålningen är utförd på ett sådant sätt att det vid normal belysning samt ifrån ögonhöjd inte stör intrycket.

"Gipsskarvarna syns i släpljus!"

Väl tilltagna fönsterpartier bidrar till ett generöst ljusinsläpp. Ibland kan detta ljus föranleda att skarvar som uppfyller toleranserna, vid vissa tidpunkter på dygnet, ändå syns. Värt att veta är att en vägg besiktigas i normalt ljus, på två till tre meters avstånd och rakt framifrån. Det är upp till besiktningspersonen att bedöma ifall toleranserna för en vägg överskrids eller inte.

"Trädgården ser inte ut som på bilderna!"

En trädgård kräver både ljus, vatten och värme, och en liten portion tålmod. Eftersom inflyttning i radhusen sker vid olika tidpunkter på året har markarbeten hunnit olika långt. Byggentreprenören gör en översyn av trädgårdar och andra gröna ytor ungefär ett år efter inflytt, eller när säsongen medger detta.

"Jag känner vissa av skarvarna i mitt parkettgolv!"

Moderna trägolv tillverkas med en sådan precision att skarvarna oftast livar helt. Ibland kan de dock upplevas med blotta handen. Det gör att vissa skarvar därför kan upplevas som tydligt framträdande eftersom jämförelsen görs med ett helt slätt golv. Skarvar som underskrider toleransnivån vid slutbesiktning bedöms klara kraven.

Efter besiktningen

När hela entreprenaden är färdigställd, besiktad och godkänd har ni 6 månader på er att påtala ytterligare fel som ingen upptäckt vid slutbesiktningen. Väsentliga fel kan man påtala i 18 månader från samma datum men då bör det vara fel av lite allvarligare karaktär.