

DAGS FÖR SLUTBESIKTNING



Nu är det dags för slutbesiktning och inte långt kvar tills du får flytta in! Under en slutbesiktning undersöker en certifierad och opartisk besiktningsman om de som byggt huset har gjort arbetet på ett korrekt sätt och att du fått det som står i kontraktet.

SÅ GÅR EN SLUTBESIKTNING TILL

När det är dags för din slutbesiktning träffas parterna vid huset som ska besiktas på den dag och tid ni har gjort upp på förhand. Besiktningsmannen berättar hur själva besiktningen kommer att gå till.

Besiktningen börjar med att ni går igenom alla rum. Finns en vind undersöks den också. Sedan görs en utvändig besiktning där besiktningsmannen ser över alla ytor, fasader, anslutningar, yttertak och fönster och kollar så att allt ser korrekt ut. Besiktningsmannen gör sedan en helhetsbedömning av själva byggnaden och om den är godkänd eller inte. Ni går tillsammans igenom vad som hittats, vad som är fel och om det saknas något intyg eller liknande så att alla inblandade parter har koll på läget.

Besiktningsmannen skriver sedan ett besiktningsutlåtande. Här anges vilket belopp du som beställare har rätt att hålla inne med tills felen är avhjälpda. Detta belopp ska du betala först när din byggare (entreprenören) har fixat de påpekade felen.

EFTER EN SLUTBESIKTNING

När ditt hus blir godkänt i slutbesiktningen så lämnas ansvaret för huset över till dig och reklamations tiden börjar. Reklamations tiden pågår i två år efter slutbesiktningen. Strax innan den avslutas rekommenderar vi att du gör en tvåårsbesiktning för att dokumentera och bedöma eventuella fel som uppkommit under första perioden i huset. Besiktningsutlåtandet är ett stöd för dig i din kontakt med byggaren (entreprenören) för att få felen avhjälpda och fungerar också som ett kvalitetsbevis över ditt nybyggda.

Du ska också se till att du har rätt försäkringar som behövs för huset. Har du genomfört ditt slutsamråd med kontrollansvarig och kommunen och fått ditt slutbesked får du flytta in i ditt nya hem.





VANLIGA FRÅGOR

Vem ska vara med under slutbesiktningen?

Under slutbesiktningen ska du som har beställt husbygget, besiktningsmannen och en representant från byggföretaget (entreprenören) medverka. Har du flera entreprenörer ska en representant från varje företag finnas på plats. Besiktningsmannen kallar berörda parter till besiktningstillfället.

*Vill någon av parterna ha ytterligare personer med är det upp till dem att kalla dessa till besiktningstillfället. Det är vanligt att även kontrollansvarig är med.

När får jag resultatet?

Besiktningsmannen skriver besiktningsutlåtandet direkt efter slutförd besiktning och skickar besiktningsutlåtandet till dig inom några dagar per mejl eller post.

Hur lång tid tar det?

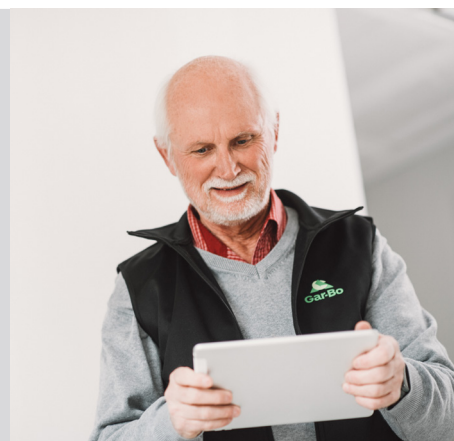
Tiden för slutbesiktning varierar från hus till hus, men en besiktning av ett standardhus tar cirka en och en halv till två och en halv timme.

Hur förbereder jag mig inför en slutbesiktning?

Inför besiktningstillfället kan det vara bra att anteckna alla dina frågor och funderingar eftersom det är mycket som händer under själva besiktningen och ibland svårt att komma ihåg allt man undrar över. Det är bra om du som husägare går med besiktningsmannen under rundan och tar alla frågor vid respektive utrymme som besiktas.

GAR-BOS CERTIFIERADE BESIKTNINGSMÄN – OPARTISKA GRANSKARE

En besiktningsman är oftast en byggnadsingenjör eller motsvarande med byggnadsteknisk bakgrund som har goda kunskaper om entreprenadjuridik och teknik i olika typer av husbyggen. Besiktningsmannens roll är att vara en opartisk granskare som undersöker att arbetet är fackmässigt gjort. När du bokar en slutbesiktning hos Gar-Bo får du en noggrann och certifierad expert med dokumenterad erfarenhet av byggnadsteknik och med god kännedom om vilka fel som kan uppstå i ett nytt hus.



KOMPLETTERANDE BESIKTNING

Om det är vissa ytor som besiktningsmannen inte kommer åt under besiktningen går det att göra en kompletterande slutbesiktning. Det kan till exempel vara att yttertakat är snötäckt eller att en carport eller ett garage inte är färdigställt, men att huset i sig ändå är inflyttningsklart. Då kan man göra ett undantag för att senare kalla till en kompletterande besiktning för de delar som är undantagna.

En kompletterande besiktning bekostas av dig som beställare men ersätts av den som orsakat att delen inte är besiktningsbar. Ansvaret att se till att huset är besiktningsbart ligger oftast hos byggaren (entreprenören). Kom gärna överens redan vid slutbesiktningen hur detta ska regleras och när den kompletterande besiktningen ska ske.

OM BESIKTNINGEN INTE BLIR GODKÄND

Blir det en icke-godkänd slutbesiktning meddelar besiktningsmannen detta på plats och förklarar vad anledningen är. Om slutbesiktningen inte blir godkänd vänder du dig till den som byggt ditt hus (entreprenören) för att höra hur lång tid det kan ta att avhjälpa felen. När felen är avhjälpta görs en ny slutbesiktning och först när den blir godkänd kan du flytta in i huset, förutsatt att du fått ditt slutbesked.

En ny slutbesiktning bekostas av byggaren (entreprenören) som är ansvarig för den del som gett upphov till den nya slutbesiktningen. Kom gärna överens om en ny tid för den nya slutbesiktningen direkt efter den första.



CHECKLISTA INFÖR BESIKTNING

För att kunna avgöra om entreprenaden överensstämmer med kontraktet och de byggregler som gäller ska följande finnas vid besiktningstillfället:

- ✓ Kontrakt med tillhörande ritningar och beskrivningar.
- ✓ Ändringsavtal, byggmötesprotokoll eller annan handling som visar vad som ändrats sedan kontraktet undertecknades.
- ✓ Undertecknade utlåtanden eller intyg från egenkontroll, provtryckning av vattenledningar, injustering av värme och ventilation, isolationsprovning och jordfelsbryartest av elanläggningen.
- ✓ Utlåtanden från kontroller av speciella åtgärder för grundläggning som uppfyllnad, pålning eller annan åtgärd.
- ✓ Undertecknat kvalitetsdokument från Byggkeramikrådets branschregler för våtrum (BBV), Golvbranschens våtrumskontroll (GVK) eller Måleribranschens våtrumskontroll (MVK) för tätskikt i våtrum.
- ✓ Undertecknat intyg att fasadputs utfört enligt gällande monteringsanvisning eller att fasadmurning utförts fackmässigt i dolda delar.
- ✓ Intyg om att arbeten är utförda enligt "Säker vatteninstallation".
- ✓ Intyg att glasrutor i förekommande fall uppfyller Boverkets Byggreglers (BBR) krav på glassäkerhet.
- ✓ Intyg från Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
- ✓ Sotarintyg (imkanal och eventuellt braskamin).

För att möjliggöra att alla delar kan besiktas ska:

- ✓ Stege finnas så att besiktningsmannen kan nå yttertak och vinden.
- ✓ Inspektionsluckor vara borttagna eller öppnade.
- ✓ Huset vara driftsatt med ström och vatten.

ORDLISTA

Beställare = Den part som beställt byggnationen. Kallas även "byggherre"

Byggföretag = Den entreprenör eller de entreprenörer som anlitas för att bygga huset

Entreprenad = Åtagande från en entreprenör att utföra ett visst arbete

GVK = Golvbranschens våtrumskontroll

BBV = Byggkeramikrådets branschregler för våtrum

MVK = Måleribranschens våtrumskontroll

OVK = Obligatorisk ventilationskontroll

