

# LANDGRENS

## BYGGADMINISTRATION AB

---

### ENTREPRENADBESIKTNING

Landgrens Byggadministration har personcertifierad besiktningsman för bygg. Besiktningsmannens uppgift är att på objektiva grunder undersöka och bedöma kontraktsenligheten i entreprenaden eller del därav. Besiktningsmannen har därmed ett stort ansvar som kräver såväl teknisk och juridisk kompetens, erfarenhet och omdöme. Syftet med en besiktning är att fastställa att det är utfört eller pågående arbete uppfyller och är i enlighet med de fordringar som anges i kontraktet.

---

#### Söker du en besiktningsman eller en besiktningsgrupp för ditt projekt? Då har du kommit rätt!

Vi på Landgrens Byggadministration AB erbjuder entreprenadbesiktningar inom AB, ABT samt ABS oavsett typ av projekt. Då besiktningsman har certifiering enligt SP och är medlem i SBR expertgrupp för besiktningsmän så är vi bereda på alla typer av uppdrag, stora som små och inget uppdrag är för litet eller för stort för oss.

Vi samarbetar även med biträdande besiktningsmän inom samtliga fack i entreprenader såsom brand, energi, rör, ventilation, styr- och övervakning, mark, el, hiss och sprinkler. Vid har även samarbetspartners som utför besiktningar av fukt och täthetsprovning. Vi tar fram en erforderlig besiktningsgrupp för din entreprenad.

Du får kompetenta och erfarna besiktningsmän som du kan lita på, och som finns till hands för att växla tankar, förslag och som kan svara på alla dina frågor om projektet. Du kan även kombinera besiktningsuppdrag med någon av våra andra tjänster då vi även erbjuder oss helhetslösningar utifrån era behov.

Hör av dig oavsett om du bara vill fråga om något du undrar över, eller om du vill ha en offert, eller om du vill beställa tjänsten från oss. Läs även nedan om olika besiktningar, för företag och privatpersoner som finns i AB, ABT samt ABS. Hittar du inget som passar just dig i början kan du kolla allra sist angående syn, utredning samt statusbesiktning och underhållsplan.

Välkommen  
Torbjörn Landgren

Tel: 0706-55 41 00  
Mejl: [info@landgrensab.se](mailto:info@landgrensab.se)

# LANDGRENS

## BYGGADMINISTRATION AB

### ENTREPRENADFORMERNA - AB 04 / ABT 06

#### **Förbesiktning**

Förbesiktningens syfte är att pröva förekomsten av fel vid besiktningstillfället, på den del av entreprenaden som besiktigas. Frågor om godkännande av entreprenaden och garantitid aktualiseras inte vid förbesiktning. Förbesiktning har sin största praktiska betydelse som komplement eller alternativ till beställarens fortlöpande kontroll liksom till entreprenörens egenkontroll.

#### **Normerande besiktning**

Vid normerande förbesiktning är det parternas avsikt att besiktningen ska avgöra frågan om kontraktsenligheten. Av ett visst utförande som sedan kommer att mångfaldigas. En följd därav är att det vid normerande förbesiktning är speciellt viktigt att parterna är ense om besiktningens omfattning, att de bereds tillfälle att närvara med behöriga personer och att de är aktiva vid besiktningen.

#### **Fortlöpande besiktning**

Besiktningens förfarande som innebär att besiktningen verkställs fortlöpande enligt besiktningssplan. Fortlöpande besiktning genomförs i huvudsak som förbesiktning men även som slutbesiktning. Vanligen beslutar beställaren om fortlöpande besiktning redan i planeringsskedet.

#### **Slutbesiktning**

Slutbesiktning skall, om inte parter avtalat annat, verkställas vid kontraktstidens utgång eller, om entreprenaden färdigställts senare, utan dröjsmål efter det att entreprenaden anmälts färdig. Objektet för besiktning kan vara hela entreprenaden, huvuddel av entreprenaden enligt kontrakt eller sådan del av entreprenaden som utan att vara huvuddel kan bli föremål för besiktning. Slutbesiktning är den för båda parter viktigaste besiktningen. Det gäller nämligen här att pröva och avgöra frågan om godkännande av entreprenaden, vilket i sin tur har många betydelsefulla konsekvenser för parterna. Besiktningsmannen har rätt att avbryta slutbesiktningen om entreprenaden uppenbarligen inte är så färdigställd att den kan godkännas. Besiktningsmannen skall i sådana fall föreskriva ny slutbesiktning.

#### **Kompletterande slutbesiktning**

Besiktning av del av entreprenaden som undantagits från slutbesiktningen i avvaktan på lämpligare tidpunkt eller till följd av parternas överenskommelse. Kompletterande slutbesiktning utgör inte hinder för entreprenaden godkännande, om inte annat avtalats.

#### **Fortsatt slutbesiktning**

Slutbesiktning som till följd av att entreprenaden inte godkänts. Fortsatt slutbesiktning verkställs när entreprenören anmält att de fel som utgjort hinder för godkännande avhjälpats.

#### **Ny slutbesiktning**

Det "återupptagande" till ny slutbesiktning som ska ske när besiktningsmannen beslutat om avbruten slutbesiktning.

#### **Efterbesiktning**

Syftet med efterbesiktning är att man ska konstateras att fel avhjälpats.

#### **Garantibesiktning**

Besiktning som genomförs före utgången av den kortaste garantitiden, om inte parter kommer överens om annat. Syftet med garantibesiktning är att pröva förekomsten av fel som framträtt under garantitiden, dvs fel som i regel funnits vid slutbesiktning men då inte märkts och inte heller bort märkas.

#### **Slutavsyning**

Sådan avsyning som enligt ABT-U 07 och ABT-U 07 kan påkallas av en entreprenör som färdigställt sitt åtagande.

#### **Statusbesiktning**

Sådan särskild besiktning som enligt ABT 06 kan påkallas av part avseende entreprenadens status i visst avssende, även om det saknas indikationer om fel.

#### **Särskild besiktning**

Besiktning som verkställs efter entreprenadtidens utgång, avseende fel som beställaren påtalat eller vid totalentreprenad, entreprenadens status i visst avseende.

#### **Särskild utredning**

Särskild utredning ska ha till syfte att klargöra om fel föreligger, eller i vad mån fel är av väsentlig betydelse eller inte samt ansvarsfrågan.

#### **Tvåårsbesiktning**

Sådan garantibesiktning som enligt AMA AF 07 verkställs inom två år efter entreprenadens godkännande, i de fall parterna har avtalat om längre garantitid än föreskrifter i AB och ABT anger. Se AFC.714 och AFD.714

#### **Överbesiktning**

Besiktning som ersätter den besiktning/del av besiktning eller ställningstagande som föranlett påkallandet. Vid överbesiktning prövas dokumenterad information eller besiktningen i dess helhet. Det kan t ex beröra frågan om entreprenadens godkännande, förekomst av eventuella fel eller ansvar för fel.

# LANDGRENS

## BYGGADMINISTRATION AB

### BESIKTNING AV SMÅHUSENTREPRENADER – KONSUMENTTJÄNSTLAGEN, ABS 09, HF 14

#### Förbesiktning

Part får under entreprenadtiden påkalla förbesiktning på ungefär samma sätt som med AB 04, av arbete som är svåråtkomligt för besiktning efter färdigställande, som tas i bruk före färdigställandet eller då i övrigt särskilda skäl föreligger. Förbesiktning skall göras utan dröjsmål efter påkallandet. Ersättning till besiktningsmannen skall betalas av den part som påkallat förbesiktningen.

#### Slutbesiktning

En slutbesiktning sker när någon av parterna begär det och genomförs när arbetet har avslutats om inte parterna kommer överens om annat. Besiktningen görs i enlighet med konsumenttjänstlagen, ABS 09 samt HF14, ABS09. Vid en slutbesiktning undersöker besiktningsmannen om småhusentreprenaden är felaktig.

#### Kompletterande slutbesiktning

Del av entreprenaden kan efter parterna överenskommelse göras föremål för kompletterande slutbesiktning. Kompletterande slutbesiktning utgör inte hinder för entreprenadens godkännande.

#### Ny slutbesiktning

En ny slutbesiktning sker när entreprenaden inte blev godkänd. En ny slutbesiktning sker när näringsidkaren meddelat besiktningsmannen att felet är avhjälpta eller att entreprenaden blivit färdigställd.

#### Efterbesiktning

Part äger rätt att påkalla efterbesiktning för konstaterande om fel avhjälpats. Efterbesiktning görs utan dröjsmål efter avhjälpandet.

#### Särskild besiktning

Part får efter entreprenadens utgång påkalla en särskild besiktning avseende fel enligt 9 § konsumenttjänstlagen, som framträtt efter slutbesiktningen eller som påtalats av beställaren i enlighet med 60 § 3 konsumenttjänstlagen. Det kan bli aktuellt när två parter är oense om det är fel eller ej. Vid en särskild besiktning har du som beställare möjlighet att påtala och reklamera.

#### § 59 besiktning

En § 59 besiktning även benämnd tvåårsbesiktning kan påkallas av endera parten, och görs inom två år från avlämnandet för konstaterande av om fel nya fel uppstått enligt § 9 under perioden. Besiktningen avgör och klargör om vem det åligger att avhjälpa eventuella fel.

#### Överbesiktning

En överbesiktning sker när det hos beställaren eller entreprenören finns ett missnöje med en tidigare genomförd besiktning. Genom överbesiktning prövas de frågor som föranlett densamma eller besiktningen i dess helhet, som fråga om entreprenadens godkännande, förekomsten av fel eller ansvar för fel. Förutom slutbesiktning kan även förbesiktning, särskild besiktning, efterbesiktning och § 59 besiktning prövas genom överbesiktning. Överbesiktning enligt ABS är en tvistelösning utöver vad konsumenttjänstlagen anger i § 56, som anger att prövning ska ske genom allmän domstol.

### SYN, UTREDNING, STATUSBESIKTNING OCH UNDERHÅLLSPÅN

#### Syreförättning

En syreförättning sker inom angivet område och inom område som entreprenören anger, dels före igångsättning av arbete som kan orsaka skada inom området, dels efter färdigställande. Syreförättning kan även vara i lägenheter, lokaler eller utrymmen med särskilt värdefull inredning eller utrustning, men även ansvar mot tredje man.

#### Utredning

En teknisk utredning kan avse hela fastigheten eller specifik del av fastigheten, dels för att en dokumentera en byggnads skick men även för att utreda tekniska problem i byggnaden. Med hjälp av en teknisk utredning kan man förebygga, förhindra och/eller konstatera skador i en byggnad.

#### Statusbesiktning och underhållsplan

Om du vill få en god kännedom om fastigheten och är osäker på vad som skall göras och i vilken ordning det skall göras är det bra att få en statusbesiktning utförd. En fastighet behöver underhållas för att vidmakthålla en fastighets funktion och tekniska standard och därigenom bevara fastighetens värde. Statusbesiktning med en underhållsplan innebär att ni får en översikt över byggnadens status samt en underhållsplan som underlättar besluten för vad man kan förvänta sig och när i tiden man skall göra underhållsinsatsen.

Den okulära besiktningen kompletteras med genomgång av de tekniska handlingarna som ligger till grund för fastighetens status. Vi utför även intervjuer med fastighetsägare, brukare, driftspersonal etc. och om det är någon byggnadsdel som man känner extra oro för, eller om där är andra viktiga faktorer som kan ha betydelse fastighetens status och underhåll. En statusbesiktning kan också avse status på viss byggnadsdetalj och då görs grundlig besiktning av denna del.