

DRIFT OCH UNDERHÅLLSDOKUMENTATION

Huvudentreprenören är ansvarig för att en korrekt och komplett drift- och underhållsdokumentation kan överlämnas vid slutbesiktningen.

Varje leverantör ansvarar för att "sin" del av drift och underhållsinstruktionen och gällande dokumentation delges huvudentreprenören.

Om det behövs utbildning eller lättare instruktion till ansvariga för underhållet och driften ansvarar huvudentreprenören för planering och genomförande..

Viktigt att fastighetsskötaren/ förvaltningsbolaget får ta del av all information, exempelvis, alla instruktioner och dokumentation som på något sätt rör driften av genomförda installationer, exempelvis driftkort, reservdelslistor, ventil-, gruppförteckningar osv

För dig som önskar en fördjupad kunskap om Drift- och Underhållsdokumentation rekommenderas boken "Instruktioner för drift och underhåll" från Svensk Byggtjänst.

[https://byggjtjanst.se/bokhandel/kategorier/forvaltning/instruktioner-for-drift-o-
underhall.-utg-3/](https://byggjtjanst.se/bokhandel/kategorier/forvaltning/instruktioner-for-drift-o-underhall.-utg-3/)

RELATIONSHANDLING

Relationshandling är en ritning som visar hur projektet verkligen blev efter beslut och revideringar under byggets gång. Kontrollera med Beställaren i vilken form dessa ska levereras (digitalt, papper, annat).

VARUGARANTIER

Bevis om särskilda varugarantier ska överlåtas till beställaren i samband med slutbesiktning.

SAMORDNAD PROVNING

Efter driftsättningen men i god tid före slutbesiktningen utförs den samordnade provningen. Varje entreprenad ska utföra egenprovning av de installationer som de har installerat i fastigheten. Den samordnade provningen kompletterar egenprovningen som en dokumenterad bekräftelse på att föreskriven funktion verkligen finns i anläggningen.

Den samordande provningen ger bekräftelse på att funktionen finns, hur den fungerade samt vem som är ansvarig för fel eller avvikelser.

EGEN FÖRBESIKTNING

Innan slutbesiktningen genomförs är det bra att göra en egen förbesiktning. På så sätt får ni en möjlighet att åtgärda eventuella punkter som skulle noteras under den normala förbesiktningen.

Det är lämpligt att löpande under projektet stämma av gjorda egenkontroller och samordnad provning.

FÖRBESIKTNING

En part kan under entreprenadtiden begära en förbesiktning. Förbesiktningar görs exempelvis när ett arbete blir svåråtkomligt för besiktning efter att det blivit färdigt, t ex ett tätskikt före plattläggning.

Ett särskilt skäl till förbesiktning är att parterna i förväg vill få besiktningsmannens bedömning av kontraktsenligheten av visst arbete som antingen återkommer i ett stort antal eller som gäller principer eller kvalitetskrav.

Om en entreprenad har känsliga delar och om andra sidoentreprenörer ska utföra arbete med risk för skador kan en förbesiktning också göras. De eventuella skador som uppstår kan du inte belastas den första entreprenören.

En besiktningsman utför besiktningen på samma sätt som en slutbesiktning, och parterna ska kallas till den. Entreprenadhandlingar samt undertecknade protokoll och intyg från egenkontroller ska finnas tillgängliga vid förbesiktningen. Den del av ett arbete som har förbesiktats ska inte besiktas vid slutbesiktningen, men utlåtandet från förbesiktningen blir en del av slutbesiktningsprotokollet.

Notera

Det är viktigt att komma ihåg att en huvudentreprenör är ytterst ansvarig för avhjälpande av fel i en entreprenad.

SLUTBESIKTNING / BESIKTNINGS PROTOKOLL

När hela är klart är det dags att genomföra en slutbesiktning även kallad entreprenadbesiktning.

Slutbesiktningen ska genomföras av en oberoende och certifierad besiktningsman som väljs av byggherren. Besiktningsmän certifieras av Svenska Byggingenjörers Riksförbund vilket också innebär att dessa besiktningsmän har ansvarsförsäkring.

Besiktningen innebär att alla de arbeten som utförts enligt avtalet går igenom noga. Utgångspunkten är själva entreprenadavtalet. Där står angivet vad som ska göras och hur. Besiktningen sker genom en så kallad okulär besiktning, det vill säga en noggrann synning av allt som är synligt. Alla brister som upptäcks ska dokumenteras, liksom allt det som byggherren har synpunkter och tveksamheter inför. Besiktningsmannen ska också godkänna eller underkänna entreprenaden. Ett underkännande betyder att flera brister har upptäckts som inte kan ignoreras, eller att ett allvarigare fel upptäcks. Mindre brister antecknas också, men innebär inte att arbetet måste underkännas i sin helhet.

Om brister upptäcks måste entreprenören som utfört arbetet åtgärda felen snarast. Regeln säger att felen ska vara åtgärdade inom två månader, annars har byggherren rätt att ta in en annan entreprenör för att ordna bristerna eller felen och det på den första entreprenörens bekostnad. Därefter ska även omarbetningarna synas för att ett godkännande ska kunna ske. Även när besiktningen gett godkänt på en byggnation har entreprenören två års ansvar för de fel och brister som uppkommer. Men för att detta ska gälla gäller att en slutbesiktning också genomförts.

Det är viktigt att besiktningsmannen får all tillgänglig dokumentation om byggnationen för att kunna utföra ett bra arbete. Dokumentationen ökar chansen att upptäcka eventuella fel och brister.

Undersök när besiktningsmannen senast ska ha in alla underlag, senast ? dagar innan besiktning.

SLUTFAKTURA

Slutfaktura får normalt sett inte skickas innan slutbesiktningen är genomförd. Beroende på vad som står i avtalet kan beställaren hålla inne en del av betalningen, oftast 5% av slutsumman.

SERVICE UNDER GARANTITID

Det är viktigt att planera in de avtalade servicebesöken under garantitiden. Dessa bör samordnas mellan alla inblandade parter i projektet.

Utse en serviceansvarig för samordning av serviceåtaganden som har kunskap om omfattning och innehåll av serviceåtagandet.

GARANTIBESIKTNING

Det är normalt att man efter två år genomför en ny besiktning, dvs garantibesiktningen där eventuella kvarvarande entreprenadfel och brister dokumenteras och åtgärdas innan hela ansvaret övergår till byggherren/beställaren.

Vid totalentreprenader är garantitiden normalt 5 år på utfört arbete.