



**YTSKYDDSS
MYNDIGHETEN**

UTBILDNINGSMATERIAL 2026:2

Övningar i ytinspektion för fastighetsförvaltare

Besiktning av ytskikt med
bedömningsmall och övningsfall

Övningar i ytinspektion för fastighetsförvaltare. Besiktning av ytskikt med bedömningsmall och övningsfall

Utbildningsmaterial 2026:2

Diarienummer: YSM 2026/1402

Utgivare: Ytskyddsmyndigheten, Box 112, 842 21 Sveg

registrator@ytskyddsmyndigheten.se, ytskyddsmyndigheten.se

Utbildningsmaterial 2026:2. Övningar i ytinspektion för fastighetsförvaltare

Utgiven av Ytskyddsmyndigheten, 2026

Publikationen kan laddas ner från ytskyddsmyndigheten.se. Tryckta exemplar kan beställas från registrator i mån av tillgång.
Citera gärna, men ange källan.

Förord

En fastighetsförvaltare fattar löpande beslut om ytskikt. Beslut om rengöring, underhåll, renovering och byte bygger på vad som ses vid besiktningen. Om besiktningen är oklar blir också beslutet oklart.

Materialet innehåller övningar i att göra en besiktning av ytskikt i fastigheter. Det innehåller en bedömningsmall som ger samma struktur vid varje besiktning, och det innehåller övningsfall med facit. Övningarna bygger på de glansmetoder och slitagegrader som beskrivs i vägledning 2026:4.

Myndigheten tar inte ställning till underlaget. Frågor om underlaget hänvisas till respektive ansvarig myndighet.

Sveg i oktober 2026

Per Öhrn

Avdelningschef, regler och tillsyn

Innehåll

1 Syfte och användning	5
1.1 Avgränsning	5
2 Grunder i besiktning av ytskikt	6
2.1 Vad som bedöms	6
2.2 Hjälpmedel	6
2.3 Glans och slitagegrad	6
3 Besiktningsgång	7
4 Bedömningsmall	8
4.1 Sammanställning och beslut	8
5 Övningsfall	9
6 Facit	10

1 Syfte och användning

Materialet är avsett för fastighetsförvaltare, besiktningsansvariga och andra som gör regelbundna besiktningar av ytskikt i byggnader. Det ger en gemensam metod för att beskriva vad som ses, hur det mäts och hur det bedöms.

Efter avslutade övningar ska deltagaren kunna:

1. göra en besiktning av ett ytskikt i en fastighet enligt besiktningsgången i avsnitt 3
2. använda hjälpmedlen i avsnitt 2 på rätt sätt och tolka resultatet
3. fylla i bedömningsmallen i avsnitt 4 och motivera poängsättningen
4. beskriva en besiktning så att någon annan kan följa den och göra samma bedömning

1.1 Avgränsning

Materialet omfattar besiktning av ytskikt på golv, väggar, innertak och inredning i fastigheter. Det omfattar inte underlaget, till exempel bärande konstruktioner eller fukt i bjälklag. Sådana frågor hänvisas till respektive ansvarig myndighet. Besiktningen ersätter inte ytklassning enligt YSFS 2021:2.

2 Grunder i besiktning av ytskikt

2.1 Vad som bedöms

Besiktningen bedömer sex områden. Ytskiktets utseende visar om ytan är jämn, ren och utan avvikelser. Glansen visar om ytan har förändrats sedan installationen. Slitaget visar hur ytan har använts. Skador är brott, sprickor, lossnade delar och märken som inte går att ta bort. Kanter och fogar visar om övergångarna är täta. Rengörbarheten visar om ytan går att hålla ren med den rutin som används.

2.2 Hjälpmedel

Tabell 1. Hjälpmedel vid besiktning

Hjälpmedel	Användning	Anmärkning
Ficklampa med sidoljus	Synliggör repor, skador och ojämnheter	Används alltid, även i dagsljus
Glansmätare vid 60 grader	Mäter glansen i GU på mätpunkter	Mätvärdena anges med en decimal
Referensbilder för golvtypen	Hjälper att gradera slitage visuellt	Bilderna måste vara från samma golvtyp
Protokoll och fotodokumentation	Dokumenterar läge, mätvärden och skador	Fotona tas från samma position vid varje besiktning

Källa: Ytskyddsmyndighetens bedömning.

2.3 Glans och slitagegrad

Glansen mäts i glansenheter (GU) vid 60 grader. Glansförlusten räknas ut i procent av startvärdet. Glansförlusten omvandlas till slitagegrad 0 till 4 enligt vägledning 2026:4. Gloskategorin för en färg eller ett lack avgörs av glansvärdet vid 60 grader enligt vägledning 2026:11.

Tabell 2. Gloskategorier vid 60 grader

Gloskategori	Glansvärde (GU)
Matt	Under 10
Halvmatt	10 till under 40
Halvblank	40 till under 70
Blank	70 eller mer

Källa: vägledning 2026:11, i sammanfattad form.

3 Besiktningsgång

En besiktning görs i samma ordning varje gång. Det gör att resultaten blir jämförbara mellan besiktningar och mellan besiktningsmän.

1. Förbered besiktningen. Hämta startvärden, tidigare protokoll och referensbilder för ytskiktet.
2. Gå igenom området i dagsljus. Notera utseende, skador och smuts innan något mäts.
3. Gå igenom området med sidoljus. Notera repor, märken och matthet i gångstråken.
4. Mät glansen på mätpunkter som väljs på samma platser som vid tidigare besiktning. Varje mätpunkt mäts tio gånger.
5. Kontrollera kanter, fogar och fästen. Notera var övergångarna är otäta eller lossnade.
6. Fyll i bedömningsmallen i avsnitt 4 och skriv en kort sammanfattning.

Besiktningen avslutas med en kort sammanfattning som säger vad som sågs, vad som mättes och vilken bedömning som gjordes. Sammanfattningen ska kunna läsas utan att läsaren har varit på plats.

4 Bedömningsmall

Mallen används för varje ytskikt som besiktigas. Varje område får en poäng från 0 till 3 enligt tabell 3. Poängen grundas på vad som observerats, inte på en allmän känsla av ytans skick.

Tabell 3. Bedömningsmall

Område	Vad som bedöms	Poäng 0 till 3
Utseende	Jämnhet, färgton och helhetsintryck i jämförelse med referens	0 inga avvikelser. 1 mindre avvikelser. 2 tydliga avvikelser. 3 avvikelser som påverkar användningen
Glans	Glansförlust i procent av startvärdet	0 under 10 procent. 1 10 till under 20 procent. 2 20 till under 30 procent. 3 30 procent eller mer
Slitage	Slitagegrad enligt vägledning 2026:4 och visuell gradering	0 slitagegrad 0. 1 slitagegrad 1. 2 slitagegrad 2. 3 slitagegrad 3 eller 4
Skador	Brott, sprickor, lossnade delar och bestående märken	0 inga skador. 1 enstaka mindre skada. 2 flera skador. 3 skada som kan medföra skaderisk
Kanter och fogar	Täthet och fastsättning vid övergångar	0 täta och fast. 1 enstaka otätheter. 2 flera otätheter. 3 lossnade kanter
Rengörbarhet	Om ytan går att rengöra med befintlig rutin	0 går att rengöra. 1 kräver mer tid. 2 kräver andra medel. 3 går inte att rengöra

Källa: Ytskyddsmyndighetens bedömning.

4.1 Sammanställning och beslut

Poängen summeras för att ge en helhetsbild. Summan ger inte ensam beslut. Ett område med poäng 3 leder alltid till åtgärd omgående, även om summan är låg.

Tabell 4. Beslut utifrån poäng

Beslut	Villkor	Uppföljning
Inga åtgärder	Summa 0 till 3 och inget område med poäng 2 eller mer	Nästa besiktning enligt plan
Bevaka	Summa 4 till 7 och inget område med poäng 2 eller mer	Ny besiktning inom ett år
Planera åtgärd	Summa 8 till 12 eller något område med poäng 2 eller mer	Åtgärd planeras och följs upp vid nästa besiktning
Åtgärda omgående	Något område med poäng 3	Anmäl samma arbetsdag och dokumentera åtgärden

Beslutsgränserna är ett underlag för fastighetsförvaltarens bedömning.

Mallen ersätter inte fastighetsförvaltarens bedömning av kostnad och prioritet. Den ger ett gemensamt underlag som gör det möjligt att jämföra besiktningar över tid.

5 Övningsfall

Övningsfallen är fiktiva. Deltagaren fyller i bedömningsmallen för varje fall och skriver en kort sammanfattning. Facit finns i avsnitt 6.

Övningsfall 1. Entréhall i kontorshus, naturstensgolv

Golvet är 120 kvadratmeter naturstensgolv. Startglansen är 70 GU enligt protokollet från installationen. Vid besiktningen uppmäts medelglansen 55 GU i mitten av hallen. Golvet har lätt matthet i gångstråket mellan entrén och hissarna. Inga skador syns. Kanterna mot väggarna är täta.

Övning: mät och räkna ut glansförlusten, bestäm slitagegrad och fyll i poängen för glans, slitage och utseende i bedömningsmallen. Skriv ett beslut enligt tabell 4.

Övningsfall 2. Väggar i trapphus, målad yta

Väggarna är målade med en färg där beställningen anger gloskategorin halvblank. Vid besiktningen uppmäts 22 GU vid 60 grader. Ytan har ett jämnt utseende och inga skador. Färgen är lätt utsliten vid handledare på några ställen.

Övning: avgör vilken gloskategori den uppmätta ytan har enligt tabell 2 och om den avviker från beställningen. Bedöm utseendet och slitaget i bedömningsmallen.

Övningsfall 3. Golv i källarförråd

Golvet är av linoleum och används för förvaring. Vid besiktningen syns en fuktskada med lossnad kant längs en vägg på cirka en meter. Golvet har inga repor i övrigt. Startglansen saknas i dokumentationen. Ytan har glans 60 GU i de mätpunkter som ligger långt från fuktskadan.

Övning: avgör vilka poäng som ska ges för skador och för kanter och fogar. Avgör om ett beslut enligt tabell 4 kan fattas utan startvärde och vad som ska anges i protokollet.

6 Facit

Tabell 5. Facit för övningsfallen

Övning	Resultat	Bedömning
1	Glansförlust 21,4 procent. Slitagegrad 2. Poäng 2 för glans, 2 för slitage och 1 för utseende. Summa 5	Beslut: planera åtgärd, eftersom två områden har poäng 2
2	22 GU ger gloskategorin halvmatt enligt tabell 2. Beställningen avser halvblank, 40 till under 70 GU	Poäng 0 för utseende och 1 för slitage. Beslut: inga åtgärder. Avvikelsen från beställningen anmäls separat
3	Fuktskadan är en skada som kan medföra skaderisk. Lossnad kant ger poäng 3 för kanter och fogar. Startvärdet saknas, så glansförlust kan inte beräknas	Poäng 3 för skador och 3 för kanter och fogar. Beslut: åtgärda omgående. Det saknade startvärdet anges i protokollet

Facit är vägledande. Deltagare som gör en annan bedömning ska motivera den i gruppen.

Övning 2 visar att en gloskategori ska jämföras med beställningen och inte med en allmän uppfattning om hur blank ytan verkar. Övning 3 visar att en enskild skada kan avgöra beslutet även när ytan i övrigt är i gott skick.