

Renovering uten overraskelser

FJORDBYGG

Sjekkliste før befaring, tilbud, kontrakt, oppstart og sluttoppgjør. Bruk den for å gjøre usikkerhet synlig før den blir dyr.

1 Prosjektdata

ADRESSE / BOLIG

ROM / BYGNINGSDEL

ØNSKET START OG FERDIGSTILLING

FORELØPIG BUDSJETTSPENN

2 Før befaring

- ☐ Bilder av alle rom, overganger, skader og tilkomst er samlet.
- ☐ Bilder av loft, kjeller, teknisk rom, sikringsskap, sluk og rørføringer er tatt.
- ☐ Gamle tegninger, salgsdokumenter og tilstandsrapport er funnet frem.
- ☐ Tidligere lekkasjer, fukt, råte, egeninnsats eller reparasjoner er skrevet ned.

- ☐ Prosjektets viktigste mål er formulert som behov, ikke bare produktønsker.
- ☐ Det er markert hva som må løses, hva som kan vente, og hva som er valgfritt.
- ☐ Regler i sameie, borettslag eller kommune er sjekket hvis relevant.
- ☐ Det er laget en liste over hva dere ikke vet ennå.

3 Risikoscore

RISIKOFELT	LAV	MIDDELS	HØY	AVKLARING FØR KONTRAKT
Fukt, våtrom eller kjeller				
Rør, elektro, ventilasjon eller varme				
Bæring, brannskille, fasade eller bruksendring				
Eldre hus, ukjent historikk eller tidligere egeninnsats				
Logistikk, støy, avfall, heis, parkering eller beboelse under arbeid				

Hvis flere felt er høy risiko, bør tilbudet ha prøveåpning, konkrete forbehold, større buffer og tydelig endringsrutine.

4 Budsjett og buffer

GRUNNOMFANG

KJENTE TILLEGG

OPSJONER

FORBEHOLD

BUFFER I PROSENT

LIKVIDITETSBEHOV

5 Tilbud og kontrakt

- | | |
|---|---|
| ☐ Omfanget beskriver rom, flater, riving, rigg, avfall, tekniske fag og dokumentasjon. | ☐ Fremdriftsplan viser start, rekkefølge, beslutningsfrister og ferdigstillelse. |
| ☐ Ekskluderinger og opsjoner er tydelige nok til at tilbudene kan sammenlignes. | ☐ Betalingsplan følger reell fremdrift og holder igjen nok til sluttkontroll. |
| ☐ Prisform er avklart: fastpris, prisoverslag, timearbeid eller kombinasjon. | ☐ Endringer skal godkjennes skriftlig med pris og tidskonsekvens før arbeid utføres. |
| ☐ Forbehold forklarer hva som er usikkert og hvordan avvik prises. | ☐ Sluttpakke er avtalt før kontrakten signeres. |

6 Kontrollpunkter underveis

PORT	HVA MÅ VÆRE AVKLART?	SIGNATUR / DATO
Før kontrakt	Omfang, prisform, forbehold, buffer, fremdrift, betaling og dokumentasjon.	
Etter riving / prøveåpning	Funn er fotografert, vurdert, priset og godkjent før videre arbeid.	
Før lukking	Skjulte arbeider er kontrollert, fotografert og dokumentert.	
Før sluttbetaling	Restpunkter, FDV, fagpapirer, produktlister og endringsoversikt er levert.	

7 Sluttpakke før siste betaling

- | | |
|---|--|
| ☐ Kontrakt, tilbud, endringsordre og betalingsoversikt. | ☐ Samsvarserklæring fra registrert elvirksomhet der elektroarbeid inngår. |
| ☐ Restpunktliste med ansvar, frist og tilbakehold hvis relevant. | ☐ Rør- og våtromsdokumentasjon der dette er relevant. |
| ☐ Bilder av skjulte arbeider før lukking. | ☐ Eventuelle byggesaksdokumenter, erklæringer eller tillatelser. |
| ☐ Produktliste og FDV for relevante produkter og løsninger. | ☐ Avfalls- og asbestdokumentasjon hvis prosjektet krever det. |

Basert på Fjordbygg-artikkelen «Slik planlegger du en renovering uten overraskelser». Kildekontroll: DiBK, Forbrukerrådet, håndverkertjenesteloven, TEK17, DSB, Arbeidstilsynet, Skatteetaten og SSB. Oppdatert 17.05.2026.