

070728

Begrepp

i bygg- och fastighetssektorn

Bengt Hansson

Stefan Olander

Helena Evertsson

Arbetsmaterial

Sammanfattning

I bygg – och fastighetsutvecklingsprocessen måste finnas en fungerande kommunikation mellan medverkande aktörer. Utan denna finns hög risk för missförstånd och onödiga konflikter. Många begrepp och ord har en unik betydelse inom bygg- och fastighetssektorn som det naturligtvis är en stor fördel att ha kunskap om. Kommunikationen blir enklare, precisare och tydligare om alla talar samma språk. Det blir lättare att genomföra en rationell byggprocess.

Kontinuerligt skapas nya begrepp och användningen av vissa äldre ”dör” ut beroende på förändringar i byggprocessen. Personalavgången respektive nyrekryteringen till sektorn är dessutom just nu omfattande vilket ställer särskilt stora krav på att överföringen av ”språket” fungerar inom sektorn.

Byggkostnader och boendekostnader är välkända exempel på ord som ofta ”blandas ihop”. Det talas inte sällan om höga byggkostnader men många menar då höga boendekostnader vilket är något helt annat. Produktionskostnad är ett annat begrepp som behöver preciseras för många. Vad ingår i en produktionskostnad? I denna bok definieras dessa begrepp.

I denna bok förklaras i korthet de vanligast förekommande begreppen i bygg- och fastighetsutvecklingsprocessen. Den bidrar därmed till en enklare och tydligare kommunikation. Begrepp och ord redovisas i alfabetisk ordning med förklaringar och kommentarer.

Skriften riktar sig till alla som verkar eller avser att verka inom bygg- och fastighetssektorn.

Förord

Kommunikation i anslutning till bygg- och fastighetssektorn är mycket betydelsefull. Det är inte bara konsulter, förvaltare, byggmästare och andra som aktivt arbetar inom sektorn utan även journalister, konsumenter, privatpersoner och politiker som mer eller mindre tillfälligt engagerar sig i byggande eller förvaltning och då behöver kunskap om förekommande begrepp.

Vi har upptäckt ett starkt behov av en bok som definierar och i korthet förklarar de begrepp och uttryck som förekommer i bygg- och fastighetsvecklingsprocessen. Behovet av en samlad begreppsbeskrivning har visat sig vara särskilt starkt vid Problem Baserad Inläring där en gemensam begreppsapparat är väsentligt för att sätta det studerade problemet i ett korrekt sammanhang.

Arbetet med en sådan ordbok påbörjades av Helena Evertsson som en del av ett examensarbete ” Byggkunskap till husbehov”. Med detta arbete som utgångspunkt har skapats bok med ord och begrepp som vi ansett vara viktiga att förklara.

Språk och ord som används förändras över tiden. Vi räknar med en process där vi kontinuerligt uppdaterar denna bok om begrepp. Vi tar tacksamt emot förslag på nya begrepp och ord som bör vara med i boken eller förslag till ändrade definitioner. Hör gärna av Er per e-mail till bengt.hansson@bekon.lth.se eller stefan.olander@bekon.lth.se.

Vi ber att få tacka alla som lämnat bidrag till denna begreppssamling. Ett särskilt tack riktas till Adam Persson för hans granskning.

Lund sommaren 2007

Bengt Hansson

Stefan Olander

Helena Evertsson

Innehåll

SAMMANFATTNING	2
FÖRORD	3
INNEHÅLL	4
LÄSANVISNING	5
FÖRKORTNINGAR	6
A	9
B	24
C	38
D	39
E	42
F	48
G	57
H	60
I	64
J	68
K	69
L	76
M	82
N	86
O	88
P, Q	90
R	97
S	102
T	109
U	114
V, X Y OCH Z	117
Å, Ä OCH Ö	120
REFERENSER	123

Läsanvisning

Inledningsvis har sammanställts vanligt förekommande förkortningar.

Begrepp, ord och termer redovisas i bokstavsordning. För varje begrepp redovisas

- om möjligt en synonym
- en kortfattad beskrivning och i vissa fall en kommenterande text
- hänvisning till andra begrepp som är aktuella i sammanhanget

Vi gjorde allvarliga försök att leta fram primärkällan för varje enskilt begrepp. Vi fann så småningom att det i praktiken inte var möjligt att säkert bestämma primärkällan. Definitionerna av kända begrepp som förekommer i exempelvis i allmänna bestämmelser och andra standardverk kunde ofta spåras i flera led till allt äldre dokument men vi kunde efter ytterligare sökande finna ett ännu äldre dokument där begreppet definierats ungefär i samma ordalydelse. Ju mer arbete vi la ner på sökandet efter ursprungsdefinitionen ju äldre primärkälla kunde vi finna. Mot bakgrund av att det väsenliga här *inte* är att finna primärkällan utan att redovisa betydelsen av ordet la vi ner detektivarbetet att söka finna en ursprunglig definition eller primär källa för förekommande begrepp. För oss var det viktigare att redovisa en allmänt accepterade betydelse av respektive begrepp.

Vi har inte strävat efter att ha lika mycket förklarande text för varje enskilt ord. Förvänta Er mer kommentarer och förklarande text för begrepp där vi uppfattat att det finns större behov av förklaring.

Vi har bjudit på att en del tämligen triviala ord förekommer i sammanställningen. I gårdagens dagstidning hade exempelvis en journalist blandat ihop begreppen byggherre och byggföretag. Rubrik och text var som följd av detta fullständigt meningslös. I dag kom en rättelse och förklaring på vad som egentligen hade hänt. Vi vill mot bakgrund av att detta är ganska vanligt ge även personer som oinvidiga i byggandets värld möjlighet att finna en förklarande text.

Vi har också roat oss med att lägga in byggtermer som har anknytning till djurens värld.

I listan över referenser har vi angett verk i vilket vi funnit likartade definitioner av begrepp med dem som presenteras i denna bok. Vidare anges bland referenserna litteratur som behandlar begreppen djupare än vad vi har haft anledning att göra här.

Förkortningar

Några vanligt förekommande förkortningar

AB	Allmänna Bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader
ABK	Allmänna bestämmelser för konsultuppdrag.
ABM	Allmänna Bestämmelser för materialleveranser
ABS	Allmänna Bestämmelser för Småhusentreprenader
ABT	Allmänna Bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten
AB-U	Allmänna bestämmelser för underentreprenader
AF	Administrativa föreskrifter
AFF	Avtal för Fastighetsförvaltning
AFS	Arbetsmiljöverkets Författningssamling
ARKUS	Arkitekternas Utvecklingsstiftelse
AL	Anläggningslag
AMA	Allmän Material- och Arbetsbeskrivning
APO	Arbetsplatsomkostnader
ASTM	American Society for Testing and Materials
BBC	Betong och Ballast Certifiering
BBK	Boverkets handbok om betongkonstruktioner
BBR	Boverkets Byggregler
BE	Betongelementföreningen
BEAst	Bygg- och Fastighetssektorns Elektroniska Affärsstandard
BFS	Boverkets Författningssamling
BI	Sveriges Byggindustrier
BIM	Building Information System
BKK	Byggandets Kontraktskommitté
BKN	Statens Bostadskreditnämnd
BKR	Boverkets Konstruktionsregler
BOA	Bostadsarea
Bq	Becquerel,
BRA	Bruksarea
BRB	Byggnads- och reparationsberedskapen
BSK	Boverkets handbok om stålkonstruktioner
BST	Byggstandardiseringen
BV-FS	Banverkets Författningssamling
BVF	Förordning om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk
BVL	Lag om egenskapskrav på byggnadsverk m m
CAD	Computer Aided Design
CBI	Cement- och Betong Institutet
CFD	Centralnämnden för Fastighetsdata
CEN	Comité Européen de Normalisation
CF	Civilingenjörsförbundet
DIN	Deutsches Institut für Normung
EDI	Electronic Data Interchange
EIO	Elektriska Installatörsorganisationen
EMAS	Eco Management and Audit Scheme

ESL	Lag om exploateringssamverkan
ETA	European Technical Approvals
FAR	Föreningen för Auktoriserade Revisorer
EOTA	The European Organisation for Technical Approvals
FAR	Föreningen för Auktoriserade Revisorer
FAS	Föreningen för asfترلäggare i Sverige
FPI	Fastighetsprisindex
FIDIC	Fédération Internationale des Ingénieurs – Conseils
FORMAS	Forskningsrådet för miljö, areella näringar och samhällsbyggande
GBR	Golvbranschens Riksorganisation
GVK	Golvbranschens Våtrumskontroll
Hus AMA	Allmän Material- och Arbetsbeskrivning för Husbyggnad
ISO	Internationella Standardiseringsorganisationen
IVS	International Valuation Standard
IVSC	International Valuation Standard Committee
JB	Jordabalken
KPI	Konsumentprisindex
LCA	Life cycle analysis
LCC	Life cycle cost
LCP	Life cycle profit
LOU	Lagen om offentlig upphandling
LPP	Löses på plats
NFS	Naturvårdsverkets författningssamling
NOU	Nämnden för offentlig upphandling
NTR	Nordiska Träskyddsrådet
PBF	Plan- och byggförordningen
PBL	Plan- och bygglag
PER	Plattsättnings Entreprenörers Riksförening
RF	Relativ fuktighet
RFID	Radio Frequency Identity
RVF	Renhållningsverksföreningen
SABO	Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag
SBC	Sveriges Bostadsrättsföreningarna Centralorganisation
SAF	Svenska Arbetsgivareföreningen
SAR	Sveriges Arkitekters Riksförbund
SBF	Svenska Brandförsvarsföreningen
SBN	Svensk Byggnorm
SBR	Svenska byggingenjörers Riksförbund
SBS	Svensk Byggstålkontroll
SCB	Statistiska Centralbyrån
SEK	Svenska Elektriska Kommissionen
SFR	Svenska Fogbranschens Riksförbund
SFS	Svensk författningssamling
SGF	Svenska Geotekniska föreningen
SGI	Statens Geotekniska Institut
SGU	Statens Geologiska Undersökning
SIR	Svenska Inredningsarkitekters Förening
SIS	Swedish Standards Institute (Tidigare Standardiseringskommissionen i Sverige)
SITAC	The Swedish Institute for Technical Approval in Construction
SOU	Statens Offentliga Utredningar

SP	Sveriges Provnings- och Forskningsinstitut
SPCR	SP Certifieringsregler
SSF	Svenska Stölskyddsföreningen
SSI	Statens Strålskyddsinstitut
STD	Svensk Teknik- och Design
STF	Svenska Träskyddsföreningen
STEM	Energimyndigheten
SVF	Svenska Vägöreningen
SVR	Svenska Väg- och Vattenbyggares Riksförbund
SWEDAC	Styrelsen för ackreditering och teknisk kontroll
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TFK	Institutet för transportforskning
TNC	AB Terminologicentrum TNC
UFOS	Utveckling av fastighetsföretagande i offentlig sektor
VTI	Väg- och transportforskningsinstitutet
ÄTA	Ändrings-, Tillägs- och Avgående arbete

Arbetsmaterial

A

- AB** Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader. Vanligtvis är AB följt av ett årtal, exempelvis AB 04 då respektive skrift blivit fastställd. Skrifterna produceras av *Byggandets Kontraktskommitté*. Dessa Allmänna Bestämmelser är avsedda för utförandeentreprenader (entreprenören har ansvar för enbart utförandet och ej projektering och funktion, jämför *totalentreprenad*). De är inte anpassade för avtal mellan entreprenör och konsument, se *ABS*.
- ABK** Allmänna bestämmelser för konsultuppdrag. Vanligtvis är ABK följt av ett årtal, exempelvis ABK 96 då de fastställdes.
- ABM** Allmänna bestämmelser för materialleveranser. Dessa allmänna bestämmelser omfattar inte entreprenadtjänster utan enbart materialleveranser. Vanligtvis är ABM följt av ett årtal, exempelvis ABM 92 då de fastställdes.
- ABS** Allmänna bestämmelser för småhusentreprenader. Vanligtvis är ABS följt av ett årtal, exempelvis ABS 05 där 05 står för år 2005, året den fastställdes. Dessa allmänna bestämmelser är utformade för avtal mellan entreprenör och konsument.
- absorption** Bindning mellan två material där det ena materialet (oftast gas eller vätska) upptas och fördelas inuti det andra (1).
På hyresmarknad den hastighet med vilket ett överskott på bostadslägenheter fylls med hyresgäster (2).
Process genom vilken ljudenergi minskas genom energiupptagning hos ett ämne (3).
- ABT** Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings-, och installationsarbeten. Vanligtvis är ABT följt av ett årtal, exempelvis ABT 06 då skriften fastställdes. Dessa allmänna bestämmelser är inte anpassade för avtal entreprenör och konsument, se *ABS*.
- AB-U** Allmänna bestämmelser för underentreprenader. Vanligtvis är AB-U följt av ett årtal, exempelvis AB 04 där 04 står för år 2004, året skriften fastställdes.
- accept** Innebär att godta ett anbud. En ren accept uppstår då accepten överensstämmer (exakt) med anbudet, ett avtal är slutet mellan parterna. En oren accept uppkommer om accepten på någon punkt avviker från anbudet. Oren accept gäller som nytt anbud. Den första anbudsgivaren får därmed ta ställning till om han kan acceptera detta nya anbud. Processen fortlöper tills en ren accept uppstår, eller anbudet förkastas.
- ackord** Löneform som är mer eller mindre proportionell mot arbetsprestationen.
Rakt ackord: Ersättning sker proportionellt mot prestationen.
Premieackord: En normprestation bestäms vilket är den prestation som man anser vara den rimliga att kräva under en viss arbetstid. Skulle arbetaren prestera mer utgår större ersättning och motsatt förhållande ger mindre ersättning. Vanligtvis finns dock en fast del så att en viss minimilön alltid utgår. Gemensamt ackord: Gemensamt för ett helt arbetslag och består oftast av en relativt stor fast del kombinerat med ett premieackord.
- ackreditering** Bemyndigande för företag att sköta certifieringen. Utfärdas av central certifieringsmyndighet såsom *SWEDAC*.
- ackumulerad tid** Det är den sammanlagda tiden för att utföra ett visst antal enheter.
- ackumulerat tidsmedelvärde**

	Ackumulerad tid dividerad med antal tillverkade enheter.
adhesion	Bindning mellan två material, kallas även vidhäftning.
adsorption	Bindning mellan två material där det ena materialets molekyler binds vid ytan av det andra. Med yta menas både yttre synlig yta och inre yta hos porväggarna.
administration	En samlad beskrivning av planering, organisation, ledning, samordning och kontroll av en verksamhet. Centraladministration utgör samlingsnamnet för den del av ett entreprenadföretags organisation som finns "ovanför" de enskilda byggarbetsplatserna (1). Projektadministration används som benämning på planering och samordning inom ett projekt (2). Driftpost inom fastighetsförvaltning syftande till att upprätthålla och utveckla ekonomi, kund, myndighetskontakter och teknisk status hos ett förvaltningsobjekt (3).
AF	administrativa föreskrifter, AF reglerar de projektanknutna delarna i ett entreprenadavtal och kompletterar därmed AB:s generella bestämmelser. De upprättas med utgångspunkt från AF AMA. AF preciserar det entreprenadrättsliga förhållandet som gäller mellan beställare och entreprenör i ett visst projekt. AF ingår i ett förfrågningsunderlag. AF är indelat i fem huvudavsnitt: Allmän orientering, Upphandlingsföreskrifter, Entreprenadföreskrifter, Allmänna hjälpmedel, Allmänna arbeten,
AF AMA	Hjälpmedel vid upprättande av administrativa föreskrifter. Administrativa och juridiska krav preciseras i denna del av AMA. Kan användas vid alla typer av entreprenader. Liksom i övriga AMA hänvisas till de krav som skall gälla med hjälp av rubriker. Vanligtvis är AF AMA följt av ett årtal, exempelvis AF AMA 98 då skriften fastställdes.
AFF	Avtal för fastighetsförvaltning och verksamhetsanknutna tjänster. Branschregler som syftar till att underlätta upphandling av förvaltningstjänster såsom administration, drift och underhåll.
affektionsvärde	Värde, som en fastighet eller ett föremål har för en enskild person på grund av personliga förhållanden av känslomässig karaktär. Affektionsvärdet är de subjektiva värderingar utöver de rent ekonomiska som bedöms vara relevanta för hur ett förvaltningsobjekt eller en fastighet upplevs. Vanligen förutsätts att affektionsvärdet är högre än marknadsvärdet.
affärsidé	Uttalad formulering av övergripande mål och mening med ett företags verksamhet. Uttrycks i termer av marknad, produkter/tjänster samt resurser.
affärsprocess	Process som syftar till att uppfylla ett formulerat affärs mål.
AF Köp	Administrativa föreskrifter för köp av varor inom byggsektorn, vanligen angiven AF Köp 98, där 98 avser året för fastställes.
AFU	Administrativa föreskrifter för upphandling av underentreprenörer. Ett tillägg till allmänna bestämmelser som anpassat för underentreprenader. Från och med 2004 kallas detta dokument: Allmänna bestämmelser för underentreprenad, <i>AB-U 04</i> .

- á -kostnad Kostnad per enhet eller byggdel. Den direkta kostnaden för en byggdel inklusive indirekta kostnader som platsledning, centraladministration men exklusive entreprenörarvode.
- aktivitet Åtgärd med visst syfte och som i samband med genomförandet kräver resurser (1).
Benämning på arbetsuppgifter som kräver tid och resurser i tidplan (2).
Kan definieras som en utvald sekvens av avsiktliga händelser. Begreppet kan i sig användas nivålost och beroende av sammanhanget omfatta uppförande av hel byggnad eller ett enskilt arbetsmoment.
- aktivitetsorienterad mängdförteckning En mängdförteckning där posterna är grupperade såsom de är tänkta att genomföras.
- akustik Vetenskap som behandlar ljudvågors alstring, utbredning och uppträdande då de träffar föremål.
- akut underhåll Felavhjälpande underhåll som behöver utföras snarast. Underhållsåtgärd som föranleds av skada eller annan brist som kan orsaka personskada eller skada på egendom behöver normalt åtgärdas omgående. Felavhjälpande underhåll som inte är akut benämns *övrigt felavhjälpande underhåll*.
- allriskförsäkring Försäkring som normalt krävs vid alla entreprenadarbeten av en viss minimiomfattning.
- alkalinitet Mått på vattens buffringsförmåga mot försurning och anges i mängden vätekarbonatjoner. Hög alkalinitet i betong gör att armeringsstålet befinner sig i ett passivt tillstånd, dvs ingen korrosion förekommer. Mängden alkali ökar vid lågt vattencementtal.
- alkov En mindre del av rum, ofta i mindre lägenheter, i hus byggda före miljonprogrammet.
- allmän byggnad En byggnad som stat eller kommun har för att kunna tillgodose vissa allmänna behov såsom sjukhus, kommunkontor och skolor
- allmän fastighetstaxering, AFT Fastighetstaxering som innebär att samtliga taxeringsenheter av en viss typ åsätts nya taxeringsvärden.
- allmän plats Område som enligt detaljplan är avsett för gata, väg, torg eller park. I det fall den tillfälligt behöver tas i anspråk vid byggnadsarbete krävs tillstånd av polis och ofta måste hyra betalas.
- allmän va - anläggning Va - anläggning som betjänar bostadshus eller annan bebyggelse och som drivs av kommunen eller om den drivs av annan förklarats för allmän enligt lag.
- allmän väg Väg som byggts såsom allmän enligt väglagen eller som förklarats allmän.
- allmänning Äldre existerande form av samfällad mark som gemensamt tillhör ägarna av vissa fastigheter inom ett område. Benämningarna härads- och sockenallmänning hänvisar till respektive grupp av ägare.
- allmänventilation Ventilation som skall ta hand om luftföroreningar från människor, byggmaterial, inventarier och liknande.
- allmännyttigt bostadsföretag Före hösten 1991 definierades detta begrepp i bostadsfinansieringsförordningen som kommunalt bolag eller stiftelse som förvaltar bostäder utan enskilt

- vinstsyfte. Begreppet används fortfarande i dagligt tal för av kommunen helägda bostadsföretag.
- altan Öppen utbyggnad på ett hus som används till uteplats.
- alternativkalkyl Kalkyl om skall utgöra underlag för val mellan alternativa lösningar.
- alternativkostnad Den alternativa avkastning som går förlorad genom att placera kapital i en viss investering. Kapital som inte är bundet kan alltid generera en viss avkastning. Genom att binda kapital i en investering krävs normalt att avkastningen för denna investering skall överstiga den alternativa avkastningen vi får av att behålla kapitalet obundet. Bedömning av alternativkostnaden vid investeringsbedömningar hanteras genom vald kalkylränta som anger avkastningskravet för investeringar i företaget. Detta kan exemplifieras med ett köp av mark för vidare utveckling. Om marken kostar 10 miljoner kronor och införskaffas med enbart eget kapital och kalkylräntan sattes till 10 %. Då kommer detta att generera en årlig intern räntekostnad på 1 miljon kronor (10 % av 10 miljoner kronor). Detta exempel illustrerar även vikten av att förkorta tiden mellan köp av mark att utveckla tills färdig byggnad, eller anläggning är på plats eftersom att det är först då som investeringen genererar intäkter.
- alternativt utförande Utförande som är alternativt i förhållande till kravspecifikationen i förfrågningsunderlaget. Lagen om offentlig upphandling innehåller särskilda bestämmelser avseende alternativa utföranden. Jfr *sidoanbud*.
- AMA Allmän material- och arbetsbeskrivning. En serie skrifter som publiceras av Svensk Byggtjänst varav kan nämnas Hus AMA, Mark AMA, VVS AMA och AF AMA. AMA används som underlag (referens) vid upprättande av beskrivningar och gör att dessa blir kortare, mer enhetliga och därmed mer lättlästa. Om en rubrik införs i beskrivningen gäller även alla överordnade rubriker. Till hjälp finns RA, Råd och Anvisningar till AMA. Många delar av systemet är väl utvecklade i systemet i en internationell jämförelse. Det kan betraktas som en standard.
- amorft struktur Struktur utan påtaglig systematisk ordning. Ett exempel på ett amorft material är glas.
- amortering En avbetalning av en skuld. Vid rak amortering är avbetalningarna lika stora vid varje förfallotid.
- amorteringsfritt lån, fast lån Fastighetslån som inte avbetalas under lånetiden.
- amorteringslån Lån som avbetalas enligt bestämd plan under lånetiden.
- anbud Offert är en synonym. Anbud är ett ensidigt erbjudande om att på vissa villkor åta sig förpliktelser enligt definierade krav. Kan teoretiskt vara muntligt eller skriftligt men bör av många skäl vara skriftligt. Anbudsgivaren är vanligen bunden av sitt anbud under en månad inom byggsektorn.
- anbudshandlingar Anbudet jämte de handlingar som är fogade till detta eller som – utan att vara därtill fogade – är däri angivna som gällande för anbudet.
- anbudsinfordran Beställarens begäran, infordran av anbud kan ske på följande sätt:

- Offentligt. Med offentlig annons inbjuds alla entreprenörer att komma med anbud. Detta är den vanligaste formen vid offentlig upphandling.
- Selektivt. Beställaren vänder sig till en begränsad grupp entreprenörer med sin begäran om anbud. Beställaren anses därmed ha godkänt de tillfrågade entreprenörernas tekniska och ekonomiska kompetens. Beställaren kan därmed ha svårt att av sådana skäl avvisa det förmånligaste budet.

anbudsgivare

Fysisk eller juridisk person som avger muntligt eller skriftligt anbud.

anbudsansökan

Ansökan om att få lämna anbud. Vid offentlig upphandling skall anbudsansökan ej förväxlas med intresseanmälan som endast förekommer vid upphandling inom de så kallade försörjningssektorerna.

anbudsprövning

I samband med anbudsöppnandet hålls ett sammanträde där anbuderna värderas och prövas mot varandra.

anbudssumma

En i anbud angiven ersättning för erbjuden leverans

anbudssökande

Den som ansöker om att få lämna anbud i första steget av en selektiv upphandling eller förhandlad upphandling.

anbudstid

Tidsfrist för att lämna anbud. Vid vissa upphandlingar enligt LOU föreskrivs bestämda tidsfrister, minimitider som måste hållas

anbudsunderlag

Underlag på vilket anbud baseras, se *förfrågningsunderlag*.

anbudsvärdering

I förfrågningsunderlaget anges vid offentlig upphandling hur anbuderna skall värderas. Beställaren har att följa angiven värdering vid upphandlingen om upphandlingen skall fullföljas.

anbudsöppning

Anbudsöppningen kan vara öppen eller sluten. Vid slutet får endast representanter för beställaren närvara. Vid öppen får både beställare och anbudsgivare närvara. Tid och plats för öppningen anges i förfrågningsunderlaget.

andelshus

Fastighet, ägd av tre eller flera, med lägenheter för minst tre delägare.

andelslägenhet

Lägenhet som får disponeras genom äganderätt till fastighetsandel. För fritidsfastighet kan rätten vara begränsad till en vecka eller annan begränsad tid.

andelstal

Anges för varje lägenhet i den ekonomiska planen för en bostadsrättsförening.

andelsvärde

Ett andelsvärde skall anges för varje lägenhet i bostadsrättsföreningens ekonomiska plan.

andrahandsupplåtelse, andrahandsuthyrning

Hyresgästens tillfälliga uthyrning av lägenheten till annan. En hyresgäst får inte utan hyresvärdens samtycke hyra ut hela sin lägenhet i andra hand. En bostadsrättsinnehavare får inte upplåta sin lägenhet till någon som inte är medlem i föreningen utan styrelsens samtycke.

Hyresnämnden kan dock lämna tillstånd till andrahandsupplåtelse om lägenhetsinnehavaren har goda skäl.

anfang

Byggnadsdel som utgör stöd för tak, valv eller liknande (1). Övergång mellan vägg, tak och valv eller liknande (2).

angöringsplats

- Utrymme avsett för kortvarig uppställning av fordon för av- och påstigning eller för lastning och lossning (angöring i vägsammanhang).
- ankantning Förstyvning av fria kanter på plåtbeslag för anläggning mot underlag.
- ankarbjälke Bjälke som har ett ankarjärn i vardera ändan i fasadmurarna och som håller samman huset.
- ankarjärn Andra benämningar är ankarstång och ankare, är stång av metall och som används som förankring i murverk av dragstag eller bjälklag.
- ankarslut En i fasad synlig förankring avsedd att uppta och fördela dragkraft från ankarjärn. En modernare term är fästankare.
- anknutet företag
Företag över vilket koncessionshavaren kan utöva ett bestämmande inflytande, varje företag som kan utöva ett sådant inflytande över koncessionshavaren och varje företag som tillsammans med koncessionshavaren står under bestämmande inflytande av något annat företag på grund av ägande eller finansiellt deltagande eller på grund av de regler företaget lyder under.
- anläggning Byggnadsverk som inte kan definieras som husbyggnad. T ex vägar, broar och dammar (1).
I plan- och bygglagen definieras anläggningar i byggnader och andra anläggningar. Exempel på andra anläggningar är broar, flygfält, bergrum tunnlar, kajer, dammar idrottsplatser, radio- och telemaster (2).
- anläggningssamfällighet
Sammanslutning av fastigheter för utförande och drift av en gemensam anläggning bildad enligt anläggningslagen.
- anläggningstillgång
Med anläggningstillgång förstås tillgång som är avsedd att stadigvarande brukas eller innehas i verksamheten.
- annuitet Belopp som låntagaren terminsvis, vanligen per år eller halvår betalar som ränt och amortering på ett lån.
- annuitetsfaktor
En faktor som fördelar ut den totala kapitalutgiften (Ränta+ amortering) på investeringens ekonomiska livslängd till lika stora belopp. Annuitetsfaktorn:

$$\frac{r}{1 - (1 + r)^{-n}}$$
(r = ränta och n = livslängd).
- annuitetslån Lån vars betalning sker med lika stora belopp vid varje förfallotid, innefattande räntebetalning och amortering (annuitet).
- annuitetsmetod
Metod för beräkning av kapitalkostnader enligt summan av avskrivning och kalkylmässig ränta varje år blir konstant vid konstanta priser.
Annuitetsmetoden kallas ibland årskostnadsmetoden.
- annan ersättning
Ersättning som utgår enligt expropriationslagen och som inte utgör löseskilling eller *intrångsersättning*.
- annuitetslån Låneform baserat på en annuitet där de periodvisa betalningarna (ränta + amortering) är lika stora, dock skiftar fördelningen på sådant sätt att amorteringarna ökar medan räntebetalningarna sjunker, men summan är konstant (= annuiteten).
- anodisering Omvandling av ett metalliskt skikt till oxid genom elektrolys.
- anskaffningskostnad

- Belopp motsvarande samtliga utgifter för tillgångens förvärv eller tillverkning.
- anslutningsavgift
En avgift för anslutning till gemensamma ledningsnät såsom el, va, fjärrvärme eller gas.
- ansvarig arbetsledare
Arbetsledare som enligt bygglagstiftning och avtal skall ha viss kompetens för bland annat arbeten med betong, stål och murverk. I äldre lagstiftning var ansvarig arbetsledare ansvarig för att byggnadsarbetena utfördes enligt gällande bygglagstiftning och fastställda handlingar.
- ansvarsbesiktning
En typ av fastighetsbesiktning som syftar till att fastlägga ansvar för upptäckta fel.
- ansvarsform
Med ansvarsform avses i detta sammanhang omfattningen av det åtagande som entreprenören, leverantören eller konsulten tar på sig. För byggentreprenader är i princip två ansvarsformer aktuella nämligen utförande- respektive totalentreprenad. Det förekommer diverse hybrider och varianter på namn som indikerar andra ansvarsformer. Sannolikheten för att ansvaret skall bli oklart ökar naturligtvis då ansvaret inte är renodlat till de två ovan nämnda. Utförandentreprenad innebär att entreprenören har åtagit sig att svara för utförandet i enlighet med tillhandhållna handlingar. Beställaren tillhandahåller och svarar för handlingarna och utformningen föreskrivs. Vid totalentreprenad ansvarar entreprenören även för projektering (utformningen) vilket normalt innebär att byggnaden skall uppfylla vissa specificerade funktionskrav. För leverantörer kan ansvaret i vissa fall omfatta mer än att bara leverera ett material eller en produkt. På samma sätt kan konsulterna ta på sig mer ansvar än att projektera dvs. föreslå en utformning. Ordet upphandlingsform bör undvikas i sammanhanget eftersom detta kan leda till missförstånd då denna benämning återfinns i lagen om offentlig upphandling (LOU). Definitionerna av begreppen då LOU skrevs tog inte hänsyn aktuellt språkbruk i byggsektorn. För många är det oklart om upphandlingsform avser anbudsinfordran eller formen för ansvar- och ersättning.
- ansvarsförsäkring
Försäkring där skadeståndsskyldigheten, som enligt lag eller avtal kan åläggas den försäkrade, övertas av ett försäkringsbolag.
- användare
Brukare eller nyttjare av byggnad eller anläggning.
- användningstid
Se brukstid.
- à-pris
Pris exklusive mervärdesskatt för enhet av arbete. À-priset skall avse samtliga kostnader, inklusive kostnader för räntor och centraladministration samt vinst för en entreprenadhandlingarnas mening färdig enhet av arbete eller, om så föreskrivs, en eller flera delar av kostnaderna. Pris för enhet av arbete avsett att användas för exempelvis beräkning av tillägg till och avdrag från kontraktssumman. Priset skall om inte annat sägs, avse samtliga prestationer för i kontraktshandlingarna mening färdig enhet av arbete.
- à-prislista
Förteckning över à-priser.
- arbete
Arbetsprestation, hjälpmedel, material och varor innefattande även handhavande, hjälpmedel, material och varor (1).

Arbetsprestationer, hjälpmedel, material och varor innefattande även handhavande hjälpmedel, material och varor samt utredning och projektering (2).

Arbete består av arbetsprestation, erforderliga hjälpmedel och material där arbetsprestationen innebär insats av arbetskraft, handverktyg, mätinstrument och erforderliga persontransporter.

arbete i egen regi

Se egen regi.

arbete på entreprenad

Arbetet exempelvis bygg- och anläggningsarbete som på uppdrag utförs av ett företag eller en uppdragstagare.

arbetsberedning

Planering av en aktivitet på en arbetsplats (t ex gjutning av platta på mark). Görs vanligen av platschef eller arbetsledare.

arbetschef

Befattning som överordnad ett antal platschefer och ansvarar vanligtvis för ett flertal arbetsplatser samtidigt. Skall dessutom ofta kunna initiera nya projekt. Vid förhandlingar och andra kontakter med kunder är det i allmänhet arbetschefen som är entreprenadföretagets ombud.

arbetskostnad

Summan av lönekostnad och lönebikostnad där lönekostnaden är de avlöningar inklusive källskatt som utbetalas direkt inkluderande övertidsersättning och liknande tillägg. Lönebikostnad baseras på lönen och utförs av pensions- och försäkringskostnader enligt lag och avtal. Direkt arbetskostnad kan hänföras till viss kostnadsbärare t ex byggdel.

arbetskraftsplan

Arbetskraftshistogram, disposition av arbetskraft såväl i antal timmar som när timmarna skall utföras. Inläggs vanligen i tidplanens nedre del.

arbetsledare

Arbetsledande befattning på en byggarbetsplats. *Ansvarig arbetsledare* skall enligt bygglagstiftning och avtal ha viss kompetens för bland annat arbeten med betong, stål och murverk. I äldre lagstiftning var *ansvarig arbetsledare* ansvarig för att byggnadsarbetena utfördes enligt gällande bygglagstiftning och fastställda handlingar.

arbetsmiljöplan

En arbetsmiljöplan skall upprättas om:

- arbetet kommer att pågå mer än 30 arbetsdagar,
 - det vid något tillfälle kommer att vara mer än 20 personer sysselsatta,
 - det totala antalet persondagar överstiger 500,
 - det är aktuellt med arbeten särskild risk. Sådana är exempelvis:
 - Arbete med risk för fall till lägre nivå där nivåskillnaden är två meter eller mer.
 - Arbete som innebär risk att begravas under jordmassor eller sjunka ned i lös mark.
 - Arbete med sådana kemiska eller biologiska ämnen som medför särskild fara för hälsa och säkerhet eller som enligt Arbetsmiljöverkets (f.d. Arbetarskyddsstyrelsen) föreskrifter omfattas av krav på medicinsk kontroll.
 - Arbete på plats eller område med passerande fordonstrafik.
 - Rivning av bärande konstruktioner eller hälsofarliga material eller ämnen
- Arbetsmiljöplanen skall upprättas innan byggarbetsplatsen etablerats. Det innebär oftast att projektören/konstruktören/arbetsmiljöingenjören börjar arbetet med den.

arbetsplattform

	Anordning för lyft av personer i arbetskorg som genom manöverorgan kan ställas in i olika arbetslägen.
arbetsområde	Område som under entreprenadtiden står till entreprenörens disposition för entreprenadens utförande.
arbetsplan	Plan som upprättas för byggande av allmän väg och anger den mark som behöver tas i anspråk. Arbetsplanen fastställs av Vägverket efter en beslutsprocess som är reglerad i lag (1). Horisontal yta på vilken en person kan stå och arbeta på exempelvis vid ett skorstenskrön (försett med skyddsräcke) (2).
arbetsplatsdispositionsplan, APD-plan,	En plan över hur arbetsplatsen skall användas under byggtiden upprättas normalt av huvudentreprenören för att få en så effektiv och säker arbetsplats som möjligt. Planen visar var bodar och kranar skall stå, tillfälliga ledningsdragningar, upplag, etc.
arbetsplatsens omkostnader, APO	Indirekta kostnader såsom arbetsledning, bodar, kranar och ställningar i ett byggprojekt. De direkta kostnaderna kan hänföras till en specifik byggnadsdel.
arbetsplatskoefficient	Arbetsplatstillskottstid i procent av drifttiden. Förväntad nivå inom traditionell byggproduktion är 30-40% av drifttiden.
arbetsplatstillskottstid (apl-tid)	Tid för uppehåll på högst 1 timme per gång och för verksamhet som inte direkt medverkar till en produkts eller del produkts framställande. Hit hänföres tid för ex. viss väntan på grund av störning, tid för samtal, tid för arbetsplanering, tid för återhämtning. Jämför <i>driftavbrotts</i> tid.
arbetsritning	Se <i>bygghandlingar</i> .
arbetsrum	Rum avsett i huvudsak för arbete.
area	Storlek av en avgränsad yta. Regleras i byggstandardiseringen genom "Area och volym för husbyggnader - Terminologi och mätregler SS 021053". Ordet yta bör i byggsammanhang undvikas eftersom det kan förväxlas med ytskikt. Flera olika areaberepp förekommer (enligt SS 021053) som det viktigt att hålla isär. Följande areabegrepp bör i första hand användas. Samtliga begrepp används i samma betydelse som i Svensk Standard SS 02 10 53 om inget annat anges. I standarden anges i detalj hur de olika areatyperna skall mätas.
	BTA Bruttoarea Area av mätvärda delar av våningsplan, begränsad av omslutande byggnadsdelars <i>utsida</i> eller annan för mätvärdheten angiven begränsning. BTA används i planbestämmelser (exploateringsstal), vid markprissättning (kr/m ² BTA byggrätt) och ekonomiska överslagsberäkningar. BTA kan redovisas per våning, byggnad eller grupp av byggnader. BTA kan underindelas efter följande egenskaper.
	Temperaturreglering BTA _(t) = temperaturreglerad BTA _(it) = icke temperaturreglerad
	Läge ovan/under mark

$BTA_{(o)}$ = ovan mark
 $BTA_{(u)}$ = under mark

I normalfallet är det dock inte intressant att dela upp bruttoarean, BTA, i underindelningar eller i förhållande till bostäder/lokaler.

BRA Bruksarea

Area av nyttjandeenhet eller annan grupp av sammanhörande mätvärda utrymmen, begränsad av omslutande byggnadsdelars insida eller annan för mätvärdheten angiven begränsning. *Bruksarean* omfattar i stort sett alla areor inom en byggnad med undantag för area under väggar mellan nyttjandeenheter, area under vägg mot utrymmen för drift och allmän kommunikation eller mellan utrymmen tillhörande en och samma nyttjandeenhet men utan inbördes förbindelse samt area som upptas av vissa större schakt, väggar, skorstensstock, upphöjningar o.d. Äldre begrepp är primär och sekundär bruksarea. Bruksarean underindelas numera efter följande egenskaper:

Temperaturreglering:

$BRA_{(t)}$ = temperaturreglerad

$BRA_{(it)}$ = icke temperaturreglerad

Läge ovan/under mark:

$BRA_{(o)}$ = ovan mark

$BRA_{(u)}$ = under mark

Tillhörighet:

BRA_e = enskild bruksarea

BRA_g = gemensam bruksarea

Användning

BOA = bruksarea helt eller delvis ovan mark inrättade för boende. I BOA inräknas all area inom en bostad inrättad för vistelse, hygien, intern kommunikation och förvaring samt sådana förråd som har ingång direkt från bostaden. Dessutom ingår för småhus vissa i standarden måttdefinierade delar av en våning som ligger delvis under mark. BOA kan underindelas efter följande egenskaper:

Temperaturreglering

$BOA_{(t)}$ = temperaturreglerad

$BOA_{(it)}$ = icke temperaturreglerad

Läge ovan/under mark

$BOA_{(o)}$ = ovan mark

$BOA_{(u)}$ = under mark

Tillhörighet

BOA_e = enskild bostadsarea

BOA_g = gemensam bostadsarea

I vissa typer av specialbostäder, t.ex. kollektivboende, servicehus, studentboende o.d. finns det bl.a. med hänsyn till hyressättningsystemet

anledning att särredovisa enskild och gemensam bostadsarea, dvs. BOAe resp. BOAg.

BIA = bruksarea för utrymmen inrättade för sidofunktioner till boende samt area för utrymmen helt eller delvis under mark inrättade för boende. Till BIA räknas gemensam tvättstuga, kvarterslokal, cykelrum, barnvagnsrum, förråd med ingång utanför bostaden samt utrymme helt eller delvis under mark inrättat för boende. För småhus inräknas dessutom garage, pannrum o.d. ovan mark, inredd vind eller källare, mätvärd del av vind som leder till bostadsutrymmen samt i standarden måttdefinierad del av våning helt eller delvis under mark som inte räknas som BOA.

LOA = bruksarea för utrymmen inrättade för annat ändamål än boende eller sidofunktioner till boende eller för byggnadens drift eller allmänna utrymmen. LOA kan underindelas efter följande egenskaper.

Temperaturreglering:

LOA_(t) = temperaturreglerad
LOA_(it) = icke temperaturreglerad

Läge ovan/under mark:

LOA_(o) = ovan mark
LOA_(u) = under mark

Tillhörighet:

LOAe = enskild lokalarea
LOAg = gemensam lokalarea

Funktion:

LOA:V = lokalarea för verksamhet
LOA:P = lokalarea för personal
LOA:K = lokalarea för kommunikation
LOA:B = lokalarea för garage

I vissa fall kan det finnas skäl att särredovisa sådan lokalarea som hänför sig till viss verksamhet eller funktion t.ex. momspliktig respektive icke momspliktig verksamhet, garage i flerbostadshus kontra t.ex. kontor, butiker o.d. Sådan uppdelning ryms inom standardens indelning av lokalarea efter Funktion och kan fångas upp t.ex. i bidragsansökningar eller annan statistikfångst.

Uthyrning

LOA-h = lokalarea för uthyrning
LOA-ih = lokalarea icke för uthyrning

ÖVA = bruksarea avsedda för byggnadens drift (pannrum, fläktrum, hissmaskinrum, elcentral, kulvertar o.d.) och allmänna kommunikationer (entré, trapphus, passage o.d.) i andra byggnader än småhus.

Övrig area (ÖVA) fördelas på bostäder respektive lokaler beroende på i vilken utsträckning aktuella utrymmen serverar respektive areatyp. Övrig area som serverar såväl bostäder som lokaler (t.ex. driftutrymmen) fördelas proportionellt på

respektive areatyp vid summering av bruksarea (BRA) för respektive bostäder och lokaler.

BRA_{tot} Total bruksarea

Termen finns inte definierad i standarden. I många sammanhang (bidragsgivning, statistik o.d.) används termen för att beskriva summan av delmängder man funnit anledning att särredovisa, t.ex. bruksarea hänförlig till bostäder respektive lokaler (BRA_{bost} och BRA_{lok}).

BRA_{bost} Bruksarea inrättad för boende eller sidofunktioner till boende mm

Termen definieras inte i standarden. I BRA_{bost} inräknas all bruksarea i en byggnad som är inrättad för boende (BOA) eller sidofunktioner till boende (BIA) samt bruksarea för utrymmen avsedda för byggnadens drift och allmänna kommunikationer (ÖVA) till den del de kan hänföras till boende. BRA_{bost} kan underindelas efter följande egenskaper:

Temperaturreglering

BRA_{bost (t)} = temperaturreglerad

BRA_{bost (it)} = icke temperaturreglerad

Läge ovan/under mark

BRA_{bost (o)} = ovan mark

BRA_{bost (u)} = under mark

Tillhörighet

BRA_e_{bost} = enskild bostadsarea

BRA_g_{bost} = gemensam bostadsarea

BRA_{lok} Bruksarea inrättad för lokaländamål

Termen definieras inte i standarden. I BRA_{lok} inräknas all bruksarea i en byggnad som är direkt hänförlig till lokaler + bruksarea för utrymmen avsedda för byggnadens drift och allmänna kommunikationer (ÖVA) till den del de kan hänföras till lokaler. BRA_{lok} kan underindelas efter följande egenskaper:

Temperaturreglering

BRA_{lok (t)} = temperaturreglerad

BRA_{lok (it)} = icke temperaturreglerad

Läge ovan/under mark

BRA_{lok (o)} = ovan mark

BRA_{lok (u)} = under mark

Tillhörighet

BRA_e_{lok} = enskild lokalarea

BRA_g_{lok} = gemensam lokalarea

BRA_{bost (t, o)} Uppvärmd bruksarea för bostadsändamål ovan mark

Termen definieras inte i standarden. I det bostadsbyggnadssubventionssystemet används begreppet som beteckning för den räntebidragsgrundande arean i ett hus eller projekt. I termen uppvärmd bruksarea för bostadsändamål ovan mark inräknas utöver utrymmen i bostadslägenheter (BOA) även utrymmen utanför lägenheten som klassas som BIA eller ÖVA, dvs. gemensam tvättstuga,

	<p>kvarterslokal, cykelrum, barnvagnsrum, förråd med ingång utanför bostaden, pannrum, fläktrum och andra driftutrymmen, trapphus, korridorer, passager, vindsutrymmen, förråd o.d. till den del de är uppvärmda, ligger ovan mark och kan hänföras till areor inrättade för boende.</p> <p>Termen kan definieras som temperaturreglerad bruksarea ovan mark inrättad för boende, $BRA_{\text{bost (t, o)}}$.</p>
areametod	Ortprismetod där fastighetens marknadsvärde bedöms med ledning av vad som betalats per kvadratmeter bruttoarea eller tomtarea för likartade fastigheter som försålts.
arkad	Övertäckt pelargång
arkitekt	Vetenskapligt utbildad fackman inom byggnadskonst, inredning, stadsplanering och landskapsplanering. Namnet kommer från det grekiska ordet för byggherre.
arkivritning	Ritningar avsedd att förvara (exempelvis hos byggnadsnämnden) som visar det verkliga utförandet av en byggnad eller anläggning. Normalt ställs krav på arkivbeständigheten.
armatur	Utrustning eller tillbehör till elektrisk eller maskinell anläggning.
armerad betong	Betong som förstärkts genom inläggning av armeringsjärn.
armeringsförteckning	En förteckning som innehåller information av mängden armering av olika typ, klipplängd, böckning etc. Förteckningen upprättas normalt av konstruktören.
armeringsjärn, armeringsstång	<p>Förstärker ett material, främst när det gäller draghållfastheten. T ex stålstänger i betong och glasfiber i plast.</p> <p>För järnarmering gäller följande beteckningar: S - slät stång; s - sträckgräns; K - kamstång; S- svetsbar (om bokstaven står i slutet); P - profilerad stång; A - ankarring; B - armering formad som en stege. Finns både som stänger och nät. T ex Ks60, där siffran anger sträckgränsen (kp/mm²), om den har ett s framför sig, i annat fall är det brottgränsen som anges. T – seghärdat stål. Vilket står i slutet av beteckningen. B betyder stegformad armering om det står i slutet, då det står i början betyder det armeringsstål enligt SS-ENV 10 080 (tyska för Betonstahl)</p>
arrende	Ersättning i pengar, arrendet, för upplåtande av fastighet med eller utan byggnad till den brukande mot ersättning.
artefakt	Föremål, tjänst eller organisation som formats av människa, ofta i motsats till naturföremål.
asbest	Fibrig bergart som huvudsakligen består av magnesiumsilikat. Har många goda egenskaper såsom hög värmetålighet, god resistens mot alkalier, god elektrisk isolerförmåga. Upptäckten att asbestfibern är cancerogen medförde att tillverkningen av asbestcementprodukter (eternit) upphörde i Sverige i slutet av 70-talet. Numera krävs särskild behörighet för att få hantera asbest (exempelvis vid rivning).
asfaboard	Asfaltimpregnerad träfiberskiva.
asfältlösning	Oljeasfalt löst i lösningsmedel.
atriumhus	Hus byggt så att rummen helt eller delvis omsluter en öppen uteplats.
autoklaverad lättbetong	En högtrycksånghärdad lättbetong med luftporer.
avdragen yta	

	En ytbehandling av betongyta.
avfall	Föremål, ämne eller substans som ingår i en avfallskategori och som innehavaren gör sig av med eller avser eller är skyldig att göra sig av med.
avfallsrum	Rum avsett för en eller flera avfallssäckar eller avfallskärl. Storleken på rummet och den tekniska utformningen beror på typen av avfall och hur ofta tömning sker. Ökat krav på källsortering har medfört krav större utrymme för att klara flera olika avfallskärl.
avfettning	Rengöring av metallyta med fettlösande medel samt bortsköljning av rengöringsmedlet.
avgäldsperiod	Period vid upplåtelse av tomträtt under vilken tomträttsavgälden är oförändrad.
avjämningsmassa	Massa för förbättring av planhet hos underlag typ betong. Detta skikt är normalt tjockare än spackelmassa.
avkastning	Överskott relativt kapitalinsatsen vilket kan beskrivas med även kan beskrivas med uttryck som utdelning, resultat och förräntning där avkastningen uttrycks i form av ränta på kapitalet.
avkastningsvärde	En fastighets värde bedömt utifrån nuvärdet av förväntade framtida avkastningar. Kan bedömas med hjälp av <i>räntabilitetsmetoden</i> eller <i>diskonteringsmetoden</i> . Avkastningsvärdet anger hur mycket en fastighet är värd för en specifik aktör utifrån dennes förutsättningar. En köpare skall teoretiskt inte betala en köpeskilling som överstiger avkastningsvärdet för ett fastighetsobjekt.
avlutning	Avlägsnande av färg eller lack genom behandling med alkaliska vätskor samt efterföljande tvättning.
avlämnandebesiktning	Besiktning som förekommer vid funktionsentreprenader. Vid underentreprenader används begreppet avsyning.
avrop	Beställning av en vara, en tjänst eller ett arbete med hänvisning till ett ramavtal. Vid upphandling enligt LOU avses med avrop att vid återkommande behov beställa en vara eller en tjänst med hänvisning till ett tidigare ingånget ramavtal där samtliga villkor för avrop är fastställda för en viss period. Bekräftelse på beställning någon vecka innan leverans för att försäkra sig om att få rätt mängd på rätt plats vid rätt tid. Särskilt viktigt då det är lång tid mellan beställning och leverans samt naturligtvis då förskjutning i tidplanen uppstår.
avropsavtal	Ett avtal efter vilken leveranser avropas. Det träffas för att underlätta den praktiska hanteringen och sänka transaktionskostnaderna.
avskiljbar del av rum	Del av ett rum som är så utformad att den med bibehållen funktion kan avskiljas med väggar från resten av rummet. Placeringen av fönster måste beaktas av projektören.
avskrivning	Kostnad för en tillgångs värdeminskning under en viss period, en fördelning av investeringskostnaden över tillgångens ekonomiska livslängd det vill säga tillgångens avskrivningstid. Skall motsvara förbrukningen av en tillgång. <i>Kalkylmässig avskrivning</i> baseras på tillgångens nuanskaffningsvärde. Skall motsvara ett objekts verkliga värdeminskning. <i>Bokföringsmässig avskrivning</i> utgår från historiskt anskaffningsvärde, regleras i bolags- och skattelagstiftning. Avskrivningarna fördelas vanligtvis över tiden så

att företagsskatten blir så liten som möjligt, dvs. man skriver av med maximalt tillåtna procentsats eller belopp.

Bokföringsmässiga avskrivningar används då man beräknar skatteunderlaget.

Man betalar inte företagsskatt förrän det ackumulerade skatteunderlaget är positivt vilket innebär att man har inget att förlora på att skriva av en tillgång så fort som möjligt.

avskärande dike

Dike i slutning som hindrar att ytvatten att nå exempelvis byggnaden.

avslipning Slipning av en yta före eller mellan målningsbehandling för att göra ytan slätare.

avstyckning Är en fastighetsbildningsförrättning vid vilken en del av en fastighets markområde avskiljs och bildar ny fastighet alternativt uppgår i en annan redan befintlig fastighet.

avstämning En uppföljning av hur projektet utvecklats. Vanligen är det en avstämning av antalet förbrukade timmar eller förbrukade resurser (kronor) i förhållande till avtal, planer och budget.

avsyning Påkallas av underentreprenören då entreprenaden är färdigställd om omfattar eventuell förekomst av synliga skador på entreprenaden (*AB-U 04*). Avsyning kan ses som en form av förbesiktning.

avtrappning

Stegvis inpassning med hake i murfog.

avtal Muntlig eller skriftlig rättshandling som ömsesidigt reglerar rättigheter och skyldigheter mellan parter. Bortsett från att muntliga avtal är svåra att verifiera ställs det i allmänna bestämmelser för entreprenader i många situationer krav på skriftlig dokumentation. I avtal mellan konsument och entreprenör måste entreprenören kunna bevisa de överenskommelser som träffas vilket i praktiken betyder att entreprenören bör ha en skriftlig dokumentation. Fastighetsavtal skall vara skriftliga enligt Jordabalken.

avtalsservitut

Se *servitut*.

avtalsvite I avtal bestämd penningssumma som part har att betala om inte viss åtagen förpliktelse uppfylls.

avvikelse Icke-uppfyllande av specificerat krav, omfattar avsteg hos eller avsaknad av en eller flera kvalitetsegenskaper, inklusive tillförlitlighetsegenskaper, eller element i ett kvalitetssystem i förhållande till specificerade krav.

avvikelse rapport

Rapport om avvikelser inom ramen för projekt eller kvalitetssystem i förhållande till planerad process.

avvägningsritning

En ritning som innehåller uppgifter om nivåer på avvägda punkter.

avväxling Horisontell bjälke eller balk över exempelvis dörröppning vars bredd överstiger avståndet mellan stående reglar. Avväxlingen överför krafterna till närliggande konstruktionsdelar dvs en tvärgående kraftöverförande konstruktion.

avväxlingsbeslag

Används för att hänga in en bjälke (i ett bjälklag) i annan vid avväxling, kallades förr hängseljärn.

B

- backspjäll Självverkande spjäll som hindrar återströmning.
- backventil Ventil som tillåter flöde endast i en riktning.
- balansering Beräkning av de schakt- och fyllnadsmassor som behövs, samt konstruktion av den profillinje som ger lägsta möjliga massförflyttning vid t ex vägbyggnad. Det fullständiga uttrycket är massbalansering.
- balanserade styrkort (balanced scorecard)
En ekonomisk verksamhetsmodell som tar hänsyn till helheten, genom att fokusera på de fyra perspektiven: finansiellt-, kund-, process- och medarbetarperspektiv.
- balansräkning
En redovisning av en organisations finansiella ställning vid en specifik tidpunkt. Visar på organisationens värde av tillgångar samt hur dessa tillgångar har finansierats.
- balk Långsträckt horisontell byggnadsdel vanligen bärande, se även *bjälke*.
- balksko En metallanordning som används för att fästa in en bjälke vinkelrät mot en annan bjälke exempelvis i en bjälklagskonstruktion.
- balkong Med skyddsräcke försedd platta som skjuter ut från husvägg. Ofta är det en lägenhets uteplats. Det går även att tala om en indragen balkong dvs en uteplats som inte skjuter ut från husväggen. Efter inglasning talas det fortfarande om balkong om den inte fullt värmeisolerad till bostad.
- ballast Består av sönderdelat stenmaterial, t ex sten krossat till grus (s k makadam) eller naturligt förekommande grus (t ex singel). Används som fyllnadsmedel i betong.
- Balusterdocka
Runt eller fykantigt stöd i ett räcke, balustrad.
- balustrad Kraftigt räcke eller front bestående av en rad av stolpar med en fortlöpande täckplatta.
- bandjärn Ett tunt valsat stål avsett att sammanbinda olika komponenter.
- barock Stilriktning från 1600-talet med förkärlek för det praktfullt dekorerade.
- basbelopp Ett av regeringen årligt fastställt belopp som bildar bas för t ex försäkringsersättningar och ansvarighetsgränser. Basbelopp enligt lagen om allmän försäkring.
- bashyra Den andel av kontrakterad hyra som skall indexregleras enligt hyresavtalets indexklausul.
- basvärde Värde för taxeringsenhet som beslutas vid allmän och särskild fastighetstaxering. Motsvarar 75 % av marknadsvärdet andra året före året för den senaste allmänna fastighetstaxeringen (Begreppet basvärde utmönstrades i och med att omräkningen upphörde 2005).
- basmått Referensmått, angivet mått till vilket avvikelser relateras.
- BBR Boverkets Byggregler, detaljerade föreskrifter utgivna av Boverket. Föregångare är Svensk Byggnorm, SBN och Nybyggnadsregler, NR.
- becquerel, Bq
Ett radiaktivt sönderfall per sekund mäts i becquerel vilket är en enhet i det internationella enhetssystemet.
- begränsad anbudsinfordran
Selektiv anbudsinfordran, ett begränsat antal bjöds in att lämna anbud.
- behovsplan En förteckning över de resurser som ett projekt behöver.
- behovsutredning
En redovisning av olika verksamheters behov i form av area och liknande.

beklädnad	Ytskikt på vägg- eller takyta. Ytskikt som påförs i flytande form (t ex färg) räknas dock inte som beklädnad.
belåningsgrad	Relationen mellan främmande kapital och totalt kapital. Jämför med <i>soliditet</i> .
belåningsvärde	Belopp utifrån vilket kredit beviljas. Vanligen bestäms beloppet med utgångspunkt från marknadsvärdet.
beläggning	Ytskikt på golv, trappa och liknande.
beläggningsgjutasfalt	Blandning av asfalt, filler, sand och sten där asfalten helt fyller hålrummen i ballastmaterialet som är avsett som ytskikt.
bemanna	Tillsätta personer enligt en organisationsplan.
benchmarking	En metod för förbättringar av processer och rutiner, genom att jämföra den egna verksamheten med andra.
beredskapsarbete	Beredskapsarbete är ett offentligt finansierat arbete som inrättats för att minska arbetslösheten. Beredskapsarbeten var vanliga i Sverige under den internationella lågkonjunkturen i början av 1930-talet.
bergarter	Magmatiska och bildade ur en stelnad bergsmälta. T ex granit, porfyr, diabas, basalt. Sedimentära är bildade av hopläkning av på jordytan avlagrat fast material. T ex sandsten, kalksten, lerskiffer. Metamorfa är bildade djupt nere i jordskorpan genom omvandling av sedimentära eller magmatiska bergarter på grund av förändrade tryck- eller temperaturförhållanden. T ex gnejs, kvartsit, marmor.
bergschaktning	Schaktning av jord och berg som inte kan lossgöras med jordschaktningsredskap av den storlek som kontraktarbetena enligt fackmässigt bedömande kräver, utan måste sprängas eller lossgöras på annat med sprängning likvärdigt sätt, såsom sågning, kilning e d.
bergsko	Pålsko försedd med dubb av stål.
besiktning	Undersökning som utförs vid entreprenadavtal (1) för att konstatera om ett objekt uppfyller ställda krav. Bekostas oftast av beställaren. Hur, när och varför en besiktning skall ske finns reglerat i avtalet.
	Efterbesiktning: Besiktning av för att konstatera om fel som noterats i tidigare besiktning har avhjälpats.
	Förbesiktning: Utförs innan färdigställande av entreprenad om det på grund av åtkomlighetsskäl inte går att genomföra en besiktning efter färdigställande, eller om åtgärdande av fel då inte är möjligt utan större ingrepp.
	Garantibesiktning: Utförs före garantitidens utgång men är oftast inte alltid föreskriven i avtalet.
	Slutbesiktning: Verkställs då entreprenaden är färdigställd. Normalt anmäler entreprenören till beställaren att entreprenad är klar för slutbesiktning.
	Särskild besiktning: Part kan efter entreprenadtidens utgång påkalla särskild besiktning avseende sådana fel som beställaren har påtalat.

Överbesiktning:	Utförs av besiktningsnämnd i syfte att pröva tidigare genomförd besiktning. Kan begäras av båda parter. Måste påkallas inom tre veckor efter det av part fått del av besiktningsutlåtandet.
Besiktning i samband med överlåtelse av fastighet (2)	Därutöver finns det ett flertal "speciella" besiktningar såsom schaktbottenbesiktning.
besiktningsnämnd vid entreprenadbesiktningar	Beställaren respektive entreprenören utser var sin ledamot vilka i sin tur utser en tredje som vanligen väljs som ordförande i den nämnd som genomför besiktningen.
besiktningsplan	Handling som anger plan för genomförande av besiktningar.
besiktningsutlåtande	Handling som redovisar resultat av besiktning och därmed även hur entreprenaden eller del därav uppfyller ställda krav.
besittningsskydd	En bostadshyresgäst har rätt till förlängning av sitt hyresavtal även om hyresvärden säger upp detta. Hyresgästen har ett besittningsskydd. Undantag finns naturligtvis som t ex om hyresgästen förverkat sin nyttjanderätt eller om huset skall rivas. Besittningsskyddet ger hyresgäst en skydd mot oskäligen uppsägning av hyresförhållande.
beskaffenhets tidpunkt	Tidpunkt vid taxeringsårets ingång.
beskrivningar	Handlingar med föreskrifter om och/eller krav på utförande av och kvalitet på arbeten hörande till en entreprenad. Beskrivningarna upprättas normalt i anslutning till AMA.
	Byggnadsbeskrivning: Beskrivning av material, konstruktioner och metoder som skall användas vid uppförandet av byggnaden.
	Rumsbeskrivning: Redovisar rum för rum föreslagna utformningar av golv, väggar, tak och utrustning när det gäller det synliga resultatet.
	Mängdförteckning: Redovisar mängder och samt föreskrifter eller krav på utförande och kvalitet på arbeten som hör till entreprenaden.
	I beskrivningen kan ingå bilder som kompletterar eller förklarar vad som anges i texten.
beslutspunkt	Ett förutbestämt tillfälle där beställaren fattar beslut om projektets framtid. De engelska uttrycken används, grind eller tollgate används även i svenska projekt.
beställare	Den som i förfrågningsunderlag, beställning eller kontrakt är uppdragsgivare. Byggherren kan själv fungera som beställare eller överlåta detta på någon annan. I ett byggprojekt finns i allmänhet flera beställare, exempelvis även generalentreprenören som beställer av underentreprenader. I projektledningssammanhang är beställaren normalt projektets formelle ägare och har därmed det övergripande ansvaret för projektet. Då konsument är beställare gäller särskild lagstiftning.
beställning, beställningskrivelse	

Skriftlig beställning i vilken byggherren skall nämna alla handlingar och överenskommelser som är viktiga för avtalet så att tvister om omfattningen kan undvikas. Kan gälla som kontrakt om den undertecknas av båda parterna.

betalnetto, betalningsnetto

Överskott som står till förfogande för förräntning av eget kapital sedan utbetalningar för drift och underhåll samt räntor och amorteringar dragits från inbetalningarna.

betalningsplan, lyftplan

Överenskommelse mellan beställare och uppdragstagare (entreprenör) om hur och när betalningen skall ske. Planen är vanligen relaterade till hur arbetet fortskrider (prestationsrelaterad), dvs när exempelvis grundläggningen är klar får entreprenören betalt för just det momentet. Betalplan kan även vara tidsrelaterade. Lyftningsplanen för byggnadskreditivet följer i allmänhet betalningsplanen.

betong

Blandning av cement, ballast, vatten och eventuella tillsatsmedel som efter härdning bildar konstgjord sten. Materialet är motståndskraftigt mot brand, lufttätt (stort motstånd mot fuktdiffusion), värmeisolerande (hög värmeledning) ljudisolerande, det har stor värmelagringsförmåga (hög värmekapacitet) och hög densitet (höga hanteringskostnader).
Betong indelas i hållfasthetsklasser. Om det är tryckhållfastheten som avses betecknas klasserna K16–80 (ju högre siffra desto högre hållfasthet), motsvarande för draghållfastheten anges som T1,0–4,0. (För både drag och tryck är det hållfastheten vid 28 dagar som avses.) Draghållfastheten är i allmänhet 1/10 av tryckhållfastheten vilket gör att man i stort sett alltid armerar betong. Enligt ny europastandard anges hållfastheten i två siffervärden, första för cylinderhållfasthet och andra för kubhållfasthet, dessutom byttes K till C och då fås exempelvis C 16/20 och det finns upp till C 100/115.

Vid rivning av stödjande form skall, t ex en vägg, ha uppnått en hållfasthet om minst 6 MPa. För bärande konstruktionsdelar gäller att minst 70 % av sluthållfastheten skall ha uppnåtts före betongkonstruktionen belastas.

Exempel på tillsatsmedel:

- Luftporbildande (L),
- Vattenreducerande (V),
- Flyttillsats (F),
- Accelererande (A),
- Retarderande (R).

Vibrering: För att betongen skall få önskad täthet och hållfasthet krävs att den bearbetas och komprimeras väl under gjutningen.

1. Stavvibrering, systematisk nedstickning av vibrationsstav i betongmassan.
2. Ytvibrering, vibratorbalk dras över ytan på särskilda banor. Används framförallt vid gjutning av horisontella plattor.
3. Formvibrering, används än så länge enbart vid betongvaru- och betongelementtillverkning.

Vakuumbehandling. Efter betongen placerats i formen och komprimerats sugts överskottsvattnet bort genom vakuumbehandling. Ytan kan behandlas tidigare, hållfastheten ökar och krympningen minskar.

Betong hårdnar i såväl luft som vatten. Vid brist på fukt den första tiden efter gjutningen blir härdningen dock ofullständig då cementreaktionen kräver fukt för att kunna fortgå.

1. Vattenhärdning: Betongytan vattnas regelbundet så att den blir fuktmättad.
 2. Membranhärdning: Betongytan förseglas, med t ex en plastfolie, så att avdunstningen blir minimal. All byggfukt blir därmed tillgänglig till cementreaktionen.
 3. Lufthärdning: Inga åtgärder vidtas för att förhindra avdunstning. Metoden är ej att rekommendera då man önskar täta konstruktioner.
- Ytbehandling kan innebära att man avjämnar, drar av (med sloda), brädriver, borstar, stålglättar eller maskinslipar ytan för att få önskad ytstruktur. Man kan även använda en avjämningsmassa, typ flytspackel.
- Vattencementtalet beräknas som vikt vatten genom vikt cement. Ett lågt vct-tal är gynnsamt ur hållfasthets- och täthetssynpunkt men innebär även att betongen blir styvare och därmed svårare att gjuta.
- betsning En form av lasering där man färgar trä utan att nämnvärt förändra dess ytstruktur.
- biarea, BIA Bruksarea för utrymmen inrättade för sidofunktioner till boende samt för utrymmen helt eller delvis under mark inrättade för boende. Biarea beräknas enligt SS 02 10 53, se *area*.
- bindemedel Ämne med förmåga att hålla samman fasta kroppar genom vidhäftning (1). Beståndsdel avsedd att hålla samman skiktet och fästa det vid underlaget (i färg och lack) (2). Beståndsdel i bruk med uppgift att fästa det vid underlaget och hålla samman de övriga beståndsdelarna i härdat bruk (3).
- bindetid Den tid tar för limfog att erhålla tillräcklig hållfasthet för sitt ändamål.
- biutrymme Utrymme huvudsakligen inrättat för sidofunktioner till boende.
- bjälke Långsträckt vanligen bärande byggnadsdel i trä, stock, använd som exempelvis takkonstruktion eller bjälklag.
- bjälklag Horisontell bärande byggnadsdel som från ovan- och/eller undersidan är våningsavskiljande. Bjälklagets bärande del kallas bärlag alternativt stombjälklag.
- BKK Byggandets Kontraktskommitté. Utgivare av allmänna bestämmelser. I kommittén finns det företrädare för exempelvis Byggentreprenörerna, Byggherrarna, SABO, HSB och staten.
- blankskrapning Fullständig bortskrapning av färgskikt från metallytor.
- bleck Skyddande beslag av plåt. Droppbleck är plåtbeslag som avleder vattendropp från en vertikal yta, t ex ovanför ett fönster (s k droppnäsa).
- blindbotten Konstruktion som bär isoleringen i ett bjälklag och kan även utgöra genomtrampningsskydd under byggskedet. Kan vara t ex en glespanel eller något skivmaterial. Äldre benämning är trossbotten.
- blindnitning Nitning från en sida utan mothåll.
- blixtledare Ledare som ingår i en åskskyddsanläggning och som skall avleda blixtströmmen.
- block Sido- och bottenblock där delen inom den teoretisk sektion kan avlägsnas endast genom schaktning, se även *sido- och bottenblock*.
- blockfraktion Kornfraktion med kornstorlek större än 600 mm.
- blocknät En planeringsteknik där aktiviteter illustreras med block och beroenden (logiska samband) av pilar.

blymönja	Linoljefärg med blymönja (blyoxid) som pigment. Äldsta och fortfarande vanligaste rostskyddsfärgen trots dess långa torktid.
blånad	Blåaktig missfärgning av virke (särskilt furu) som kan orsakas av ett 50-tal olika svamparter. Blånad, liksom mögel, angriper inte vedcellerna och sänker därmed inte träets hållfasthet.
blästring	Metod för bearbetning eller rengöring av en yta varvid sand, stålkorn eller annat kornigt material blåses ut på ytan (med eller utan vatten) med hjälp av tryckluft.
board	Platta, skiva, av fiber och trä vanligen träfiberskiva bestående av lignocellulosafibrer vars bindning till varandra i första hand beror på fibrernas egna vidhäftnings- egenskaper. Stor krypbenägenhet.
boarea, BOA	Bruksarea för boutrymmen. Boarea beräknas enligt SS 02 10 53, se <i>area</i> .
boasering	Invändig vägg- eller takbeklädnad av trä.
bock	Förr ofta tillverkad i trä för att åstadkomma en nivåhöjning (exempel på ”djur i byggandet”).
bockningsradie	Inre krökningsradie vid ett bockat hörn eller återfjädring.
boendekostnad	Kostnad som motsvarar hyra för hyreslägenhet, summan av drift-, underhålls- och kapitalkostnader för egnahemsägare eller motsvarande för bostadsrättsinnehavare.
bokfört värde	Populär benämning på redovisat värde. Anges för en anläggningstillgång som historiskt anskaffningsvärde minus de ackumulerade avskrivningarna.
bokslutsdisposition	Möjlighet att periodisera resultatet, exempelvis genom avsättning i fonder, för att utjämna skattebelastningen över tiden.
bomlag	Arbetsplan på byggställning.
bombering	En körbanas lutning från vägmitt ut mot körbanekanterna.
borgen	Ett åtagande av en borgensman att uppfylla en annan persons skyldigheter om denne själv inte kan uppfylla dem gentemot borgenären, dvs fordringsägaren. Vanligen avser man med borgen en betalningsförpliktelse.
borstad yta	Betongyta avdragen och därefter slätbehandlad med rivbräda.
borstning	Avlägsnande av lösa föroreningar, rost och löst bunden färg från yta med hjälp av stålborste eller annan hård borste i samband före ytbehandling.
Bostadsdepartementet	Departement som hade hand om frågor rörande bostäder, fysisk riksplanering och bebyggelseplanering samt byggnads-, lantmäteri- och kartfrågor. Vid regeringsskiftet 1994 avskaffades detta departement och ovanstående frågor ligger numera under flera olika departement.
bostadsenhet	Nyttjandeenhet som omfattar boutrymmen och tillhörande biutrymmen.
bostadshus	Ett hus i vilket minst halva arean är avsedd till bostad.
bostadsinstitut, hypoteksbolag	Bankägda fastighetsfinansieringsbolag.
bostadskreditnämnden, BKN	Statens Bostadskreditnämnd, Statlig nämnd som bland annat utfärdar kreditgaranti på begäran av en långgivare. BKN:s kreditgaranti är en försäkring som långgivare kan teckna för lån till ny- eller ombyggnad av bostäder. Garantin ger långgivaren ett skydd mot kreditförluster och minskar behovet av topplån eller egen kapitalinsats för den som vill bygga bostäder. BKN:s verksamhet ska

vara självbärande, vilket innebär att kostnaderna för verksamheten ska täckas av garantiavgifter. BKN ska också genom bl.a. ekonomiskt stöd medverka i omstrukturering av kommunala bostadsföretag.

bostadslägenhet

Lägenhet avsedd för bostadsändamål.

bostadsrätt Nyttjanderätt utan tidsbegränsning, för medlem i bostadsrättsförening till av bostadsrättsförening ägd lägenhet.

bostadsrättsförening

Ekonomisk förening med ändamål att på obegränsad tid upplåta bostäder eller andra lägenheter till föreningens medlemmar utan begränsning i tiden.

Föregångare till bostadsrättsförening är bostadsförening.

Föreningsstämman och styrelsen är de beslutande organen. Riksbyggen (som ägs av fackliga organisationer) och HSB är exempel på intresseorganisationer som bostadsrättsföreningar kan vara anslutna till. Bostadsrättssystemet är unikt för Sverige. (Utomlands har man ofta möjlighet att själv äga sin lägenhet, vilket inte är möjligt i Sverige.)

bottenblock Se *block*.

bottenlån Fastighetslån mot säkerhet av de med bäst förmånsrätt intecknade pantbrev.

bottenplatta, grundsula

Utbredd betongplatta under hel byggnad.

bottningslist Vid sammanfogning av två kanter kan man först placera en bottningslist i skarven mellan kanterna som fogmassan sedan appliceras på.

boutrymme Utrymme helt eller delvis ovan mark inrättat för boende och huvudsakligen avsett för vistelse, hygien, viss förvaring, kommunikation.

Boverket Central förvaltningsmyndighet under näringsdepartementet. Har sin bas i Karlskrona sedan 1988, då det bildades genom sammanslagning av Bostadsstyrelsen och Statens planverk. Ansvarar för frågor om bostadsförsörjning och bostadsmarknad, byggande och stadsmiljö samt fysisk planering och hushållning med naturresurser.

brandbotten Bjälklaget mellan vinden och underliggande våning, belagt med brandskyddande material som tegel och betong.

brandcell Med brandcell avses en avgränsad del av en byggnad inom vilken en brand under en föreskriven minsta tid kan utvecklas utan att sprida sig till andra delar av byggnaden. Brandcellen skall vara avgränsad från byggnaden i övrigt, genom omslutande väggar och bjälklag eller på annat sätt, så att utrymning av byggnaden tryggas och så att personer i intilliggande brandceller eller byggnader skyddas under föreskriven tid. Utrymme i byggnad avskilt på ett sådant sätt att en brand där, under en viss tid, kan hindras att sprida sig vidare.

brandmur Massiv mur avsedd att förhindra brandspridning.

brandspjäll/brandgasspjäll

Spjäll i ventilationskanal som är avsett att förhindra spridning av både brand och brandgas.

brandskyddsdocumentation

Vid nybyggnad skall en brandskyddsdocumentation upprättas. Av denna skall framgå förutsättningar för utförandet av brandskyddet samt brandskyddets utformning.

brandsyn Besiktning för att undersöka om anordning eller förhållande som kan utgöra brandfara finns.

brandteknisk klass

Klassindelning av material, ytskikt och byggnadsdelar med avseende på brandtekniska egenskaper. Uttrycks med hjälp av tre grundbeteckningar; R (bärförmåga), E (integritet, dvs täthet) samt I (isolering, dvs temperaturkrav). Dessa bokstäver kan kombineras på olika sätt samt kompletteras med en sifferbeteckning som anger hur lång tid (i minuter) som konstruktionen uppfyller de angivna kraven.

brandteknisk sektionering

Uppdelning av stora utrymmen i sektioner med brandväggar.

brandventilation

Utsläpp av brandgaser till det fria.

brandvägg Vägg med särskilt utförande som anordnas till skydd mot brandspridning mellan byggnader eller delar av en större byggnad.

Bredspackling

Spackling av en yta i sin helhet.

brist Avvikelse i förhållande till entreprenadavtal som innebär att del av en entreprenad inte utförts, se vidare under *fel*.

bruk Material bestående av en blandning av bindemedel, ballast (sand eller krossat stenmaterial), vatten och eventuellt tillsatsmedel. Murbruk används för att foga ihop byggstenar medan putsbruk ger underlaget ett visst skydd samtidigt som estetiska effekter kan uppnås.

Puts- och murbruk indelas i kvalitetsgrupperna A-E. Kvalitetsgrupp A är ett mycket starkt bruk där bindemedlet i huvudsak är cement. Kvalitetsgrupp E är ett rent kalkbruk. Mellan A och E finns en glidande sammansättning. Det vanligaste putsbruket är av kvalitet C med ett bindemedel bestående av hälften cement och hälften kalk.

Bruk kan även få sitt namn efter bindemedelstypen:

Kalkbruk, K: Användes nästan uteslutande fram till mitten av 1900-talet, men är i dag relativt ovanligt. Hårdnar långsamt och kan förvaras färdigblandat under lång tid på grund av att det hårdar med hjälp av luftens koldioxid, täcks bruket över hårdar det inte.

Cementbruk, C:

Hårdnar relativt snabbt efter tillsättning av vatten och kan därför ej lagras färdigblandat. Det hydratiserar dvs reagerar med vatten.

KC-bruk: Bindemedlet består av en blandning av kalk, som gör bruket mer lättarbetat, och cement, som främst gör bruket hållbart (hållfastheten stiger snabbt med ökad cementshalt). Denna brukstyp är numera den vanligaste.

Brukets sammansättning anges i vikts- eller volymdelar i kombination med en bokstavs-beteckning för bindemedelstyp. T ex K 100/1100, vilket är ett kalkbruk bestående av 100 kg kalk respektive 1100 kg sand.

brukare Fysisk eller juridisk person som genom användning drar nytta av lokal eller anläggning. I begreppet brukar innefattas ofta besökande eller nyttjare av lokalen eller anläggning exempelvis trafikant.

bruksarea, BRA

Area av nyttjandeenhet eller annan grupp sammanhörande mätvärda utrymmen, begränsad av omslutande byggnadsdelars insida eller annan för mätvärdet angiven begränsning. Bruksarean beräknas enligt SS 02 10 53

brukstid Den period under vilken en byggnad kan användas för sitt ändamål utan att andra åtgärder än planerat underhåll behövs.

- brukstugga Överskottsbruk som trycks ut ur fogen vid murning och som på murens insida ofta sitter kvar efter murningsarbetet avslutats. Kallas även brukstunga.
- bruksvärde Värdet i befintligt skick med beaktande av ålder och skick. En tillgångs nuanskaffningsvärde minus planenliga avskrivningar.
- bruksvärdeshyra
Reglerar hyran för privatägda fastighetsbolag. Skall baseras på lägenhetens beskaffenhet (storlek, antal rum, utrustningsstandard), förmåner knutna till lägenheten (gemensamma utrymmen etc) och övriga faktorer (läge, tillgång till kommersiell och offentlig service, miljö etc). I praktiken bestäms dock bruksvärdet, och därmed hyran genom en jämförelse med likvärdiga lägenheter i de kommunalägda (allmännyttiga) bostadsbolagens bestånd.
- bruttoarea, BTA
Area av nyttjandeenhet eller annan grupp av sammanhörande mätvärda utrymmen, begränsad av omslutande byggnadsdelars utsida eller annan för mätvärdhet angiven begränsning. Bruttoarea beräknas enligt SS 02 10 53
- bruttoavkastning
Bruttointäkter eller bruttoinbetalningar. Vid fastighetsvärdering avses i huvudsak hyresintäkt eller hyresinbetalning.
- bruttokapitaliseringsfaktor, BKF
Kvoten mellan en fastighets marknadsvärde alternativt pris och dess bruttoavkastning.
- bruttokapitaliseringsmetoden
Ortsprismetod för bedömning av fastighets marknadsvärde med ledning av bruttokapitaliseringsfaktorns storlek för likartade fastigheter som försålts.
- bruttokapitaliseringsprocent, BKP
Inverterade värdet av bruttokapitaliseringsfaktorn.
- bruttovolym, BTV
Volym av en byggnad eller del därav begränsad av omslutande byggnadsdelars utsida. Bruttovolymen beräknas enligt SS 02 10 53.
- brytskiverum
Rum för brytskivor till hiss.
- bräda
Virke med tjocklek mindre än 45 mm och bredd minst 70 mm.
- bräddavlopp
Anordning för avledning av överflödsvattnen i magasin, bassäng eller ledning.
- brädrivning
Ytbehandling av betongyta. En bräda skrapas över ytan och efterlämnar ett "rivet" utseende.
- bränning
Avlägsnande av gammalt färg- och lackskikt med hjälp av brännare och skrapa. Utförs genom uppmjukning med blåslampa, gasbrännare eller elektrisk brännare varefter skiktet skrapas bort med spackel eller liknande.
- bröstning
Väggdel mellan fönsterkarmens undersida och golv.
- budget
En förteckning vilken med ord och siffror beskriver en ekonomisk situation och då vanligen en planerad situation.
- budgetering
Användande av budgeteringssystem.
- budgeteringssystem
Uppsättning anvisningar och regler vilka anger hur budgetering skall utföras.
- building loss area
Area som inte är användbara för nyttjaren, exempelvis på grund av att golvarean inte kan nyttjas framför en radiator eller i en dörrs svängradie. Ingår som begrepp i ASTM standard.

bulkods	Oförpackat gods som utgörs av en så stor mängd fasta partiklar att mängdens karakteristika dominerar över den enskilda partikelns.
buller	Störande eller oönskat ljud.
bult	Gängad eller ogängad cylindrisk pinne (utan spets) med skalle (oftast sexkantigt huvud).
bunden ränta	Lån där räntesatsen är bunden under viss längre tid
bundet lån	Ett lån där räntesatsen är fast under längre tid.
burspråk	Utbyggt fasadparti ofta försett med fönster.
bussgata	Gata där körbanan har reserverats för busstrafik.
bygganmälan	En anmälan skall göras för de flesta byggnadsarbete (vilka anges i PBL) krävs att byggnadsnämnden meddelats minst tre veckor före avsedd byggstart. Detta gäller oavsett om arbetena kräver bygglov eller ej.
Bygghandens	Kontraktskommitté, BKK
	Föreningen Bygghandens Kontraktskommitté har utarbetat allmänna bestämmelser med kommentarer. Medlemmar är Banverket, Byggherrarna, Elektriska Installatörsorganisationens EIO, Fastighetsägarna, Fortifikationsverket, HSB's Riksförbund, Isolerfirmornas förening, Kylentreprenörernas Förening, Landstingsförbundet, Luftfartsverket, Riksbyggen, Statens Fastighetsverk, STD Svensk Teknik och Design, Svensk Ventilation, Svenska kommunförbundet, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, Sveriges Byggindustrier, VVS-Installatörerna, Vägverket
byggarbetsnämnd	Samarbetsorgan mellan arbetsmarknadsverket, kommunerna och byggarbetsmarknadens parter. Dessa nämnder, som finns ett 70-tal av runt om i Sverige, sysslar med frågor som rör vidareutbildning och planering för att få en så jämn sysselsättning som möjligt över året.
byggbeskrivning	Handling som beskriver krav på material och utförande.
byggelement	Förtillverkad enhet med bestämda mått i tre dimensioner som är färdigställda för sin funktion och avsedd att ingå i ett byggnadsverk tillsammans med andra element.
byggfukt	Den fukt som byggs in med fuktiga byggnadsmaterial och som måste torka ut för att materialet skall vara i jämvikt med sin omgivning. Uttorkningen sker till stor del genom diffusion.
bygghandlingar	Handlingar som redovisar ett projekts utformning, konstruktion och kvalitet samt utgör underlag för projektets utförande såsom beskrivningar och ritningar.
bygghandlingsprocess	Process som syftar till att åstadkomma handlingar som tillsammans utgör en fullständig redovisning hur ett projekt skall genomföras. Bygghandlingsprocessen utför en del av produktbestämningen och kallas bygghandlingsskede.
bygghandlingsskede	Se <i>bygghandlingsprocess</i> .
byggherre	- Den som antingen i egen regi eller genom upphandling av olika entreprenader, låter utföra ett byggnadsprojekt för egen räkning. Han kan själv fungera som beställare eller överlåta detta på någon annan. Det är byggherren som ansöker om bygglov och ansvarar för att gällande lagstiftning följs.

- Den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader.

byggherrekostnad

Kostnad för de aktiviteter som byggherren genomför i egen regi oberoende av ansvarsform. Mervärdesskatt och liknande skatter brukar redovisas som en del av byggherrekostnaden. Byggherrekostnad omfattar projektledning, byggledning, byggkontrollant, eget arbete med fastighetsbildning, bygglov, lagfart samt ränte- och kapitelkostnad. Allmänna byggherrekostnader kan enligt SABO och Boverket delas in i:

- Byggadministration (projektledning mm)
- Bygglov
- Nybyggnadskarta
- Byggförsäkring
- Övriga försäkringar (ej i entreprenad)
- Marknadsföring, bofakta o dyl.
- Pantbrev och/eller kommunal borgen
- Oförutsedda kostnader
- Evakueringskostnader (vid ändring)
- Konstnärlig utsmyckning
- Övrigt

byggkomponent

Förtillverkad eller platsbyggd produktion som utför en tydlig enhet i ett system till exempel stomsystem eller installationssystem och som har entydiga mått i tre dimensioner.

byggkontroll

Kontroll i samband med att en byggnad eller anläggning uppförs. Denna kan baseras på entreprenörens, beställarens och/eller den kontrollplan som fastställts av byggnadsnämnden.

byggkontrollant

En person som på beställarens eller byggherrens uppdrag utför kontroll av ett pågående projekt.

byggkostnad

Samtliga kostnader för att på en färdig tomt uppföra en byggnad, inklusive trädgårdsanläggningar men exklusive utrednings- och projekteringskostnader och mervärdesskatt.

byggledare Person som leder byggprojektet på uppdrag av byggherren (om byggherren inte själv gör det) och ansvarar därmed bland annat för samordning, kostnadsstyrning, upphandling och uppföljning. Kallas även för byggprojektledare. I Sverige var förr i tiden arkitekten den naturlige byggledaren. I vissa andra länder är detta förhållande fortfarande vanligt (t ex i Tyskland).

bygglov

Skriftligt tillstånd från kommunens byggnadsnämnd som krävs för att få uppföra, bygga till eller ändra användningen av en byggnad. I PBL finns det närmare beskrivet när bygglov krävs. Förhandsbesked kan på begäran lämnas.

byggmästare

Vanligen en lokalt verksam, mindre byggentreprenör. Benämningen användes förr inom skråväsendet men förekommer numera knappt mer än i det ovan nämnda fallet.

byggmästareförening

- Lokal intresseorganisation för byggföretag inom byggbranschen. Verksamheten har vanligen uppgått i Sveriges Byggindustrier.
- byggmöte Återkommande möte under byggnadstiden (vanligen en gång i månaden) för beslut och uppföljning av ekonomi, tidsläge, teknik och kvalitet. Protokoll skall föras av beställaren och justeras av entreprenören.
- byggmötesprotokoll Protokoll från avtalsenliga möten om byggprojektets genomförande. Observera att de kompletterande avtal som träffas vid byggmöten förändrar och preciserar det ursprungliga kontraktet.
- byggnad Begreppet har en bred innebörd. Husvagnar och husbåtar kan i vissa fall enligt bygglagstiftningen betraktas som byggnad.
- byggnad med särskilt bevarandevärde Byggnad som är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär.
- byggnad på ofri grund Byggnad som inte utgör tillbehör till fastighet.
- byggnadsarea, BYA Area som en byggnad upptar på marken, inklusive utkragande byggnadsdelar som väsentligt påverkar användbarheten av underliggande mark. Byggnadsarea beräknas enligt SS 02 10 53.
- byggnadsavgift Avgift som tas ut av den som utan lov uppför en åtgärd som kräver marklov, rivningslov eller bygglov.
- byggnadsdel Enhet i byggnad som avgränsas med avseende på sin byggnadstekniska funktion. Exempel på byggnadsdel är bjälklag, dörr, fönster, pelare, skorsten, vägg och yttertak.
- byggnadshöjd Byggnadshöjden skall beräknas från markens medelnivå invid byggnaden. Om byggnaden ligger mindre än sex meter från allmän plats, skall dock beräkningen utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, om inte särskilda omständigheter föranleder annat.
Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som I med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Se även *hushöjd*.
- byggnadsinventarier Skattemässigt behandlas delar och tillbehör i en byggnad, avsedd för näringsverksamhet i byggnaden som inventarier.
- byggnadskonst Svenskt ord för arkitektur. Jämför även *konstanläggningar*.
- byggnadskostnadsindex Se under faktorprisindex till byggnader.
- byggnadskreditiv Tillfälligt lån för finansiering av nybyggnad eller ombyggnad under byggnadstiden. Vanligen betalas ränta på den del som tas i anspråk och en avgift för det totala belopp som kreditgivaren lovar ställa till förfogande.
- byggnadsmark Mark som är bebyggd eller avsedd för bebyggelse.
- byggnadsminne Byggnad som är "synnerligen märkvärdig genom sitt kulturhistoriska värde" och som enligt länsstyrelsebeslut skall bevaras och skyddas.

byggnadsnämnd

Kommunal nämnd bestående av mestadels lekmän utsedda av kommunfullmäktige. Är huvudansvarig för kommunens fysiska planering och för tillsyn av dess byggnadsverksamhet. Har stadsarkitektkontor och eventuellt stadsingenjörskontor knutet till sig. I förekommande fall är det dessa kontor som utarbetar förslag till översiktsplan och detaljplaner samt handlägger bygglovsansökningar.

byggnadsoffer

Tradition, som har sitt ursprung långt före tideräkningen, vilken går ut på att lägga ned minnesgåvor i byggnaders grundstenar. Minnesgåvorna utgjordes förr i tiden främst av mynt.

Byggnads- och reparationsberedskapen. BRB

Civil organisation som har till uppgift att, vid krig eller krigsfara, utföra byggnads- och reparationsarbeten för totalförsvaret.

byggnadsprisindex

Ett så kallat outputindex som mäter prisförändringar för en given kategori byggnader. Det pris som mäts är priset för den färdiga produkten.

byggnadsprogram

Program som redovisar förutsättningar och krav på ett byggnadsverk och som utgör underlag för projektering eller totalentreprenad.

byggnadsrörelse

Verksamhet där fastigheter - liksom handel med fastigheter och tomtrörelse - utgör lagertillgångar.

Byggnadsstyrelsen, Kungliga

Före detta central myndighet som numera är uppdelad i dels de fristående statliga bolagen Vasakronan och Akademiska Hus, dels Statens Fastighetsverk.

byggnadstillbehör

Fast inredning och annat som hör till byggnad, om det är avsett för stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna.

byggnadstillstånd

Är ett nu inte förekommande tillstånd gavs under beaktande av samhällsekonomi eller läget på arbetsmarknaden. Det skall ej förväxlas med bygglov som ges efter en prövning i förhållande till detaljplan.

byggnadstyp

Den indelning av byggnader som sker vid fastighetstaxering. Byggnaderna indelas i följande byggnadstyper: småhus, hyreshus, ekonomibyggnad, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad och övrig byggnad.

byggnadsvärde

Skillnaden mellan en fastighets totala marknadsvärde och tomtvärdet. Bestäms utifrån byggnadstyp, hyra och ålder. För industribyggnader ingår även standard som ett fjärde kriterium (1).

Det mervärde som taxeringsenheten har för att fastigheten är bebyggd. Gäller för taxeringsenhet som är antingen småhus-, hyreshus-, industri- eller elproduktionsenhet (2).

byggplatskostnad

En benämning på som ibland används istället för arbetsplatskostnader.

byggprocessen

Den samlande benämningen på alla aktiviteter som behövs för att tillhandahålla byggnader eller anläggningar. Häri ingår utredning, produktbestämning,

produktframställning och tillhandhållande av byggnadsverk. Den indelas ofta i följande skeden: utredning, projektering, byggande och förvaltning.

byggproduktion

Process som innebär aktiviteter för att tillhandahålla byggnader eller anläggningar.

byggrätt, byggnadsrätt

Rätt att på en fastighet uppföra byggnad eller göra en tillbyggnad. Byggrätt regleras genom detaljplan, bygglov och förhandsbesked.

byggsamråd Byggnadsnämnden kallar byggsamråd till när en *byggnämnan* inkommit. Med byggherren skall man då diskutera arbetenas planering och samordning samt de åtgärder som behövs för att byggnaden skall kunna antas komma att uppfylla samhällets krav. Minnesanteckningar bör föras vid byggsamrådet.

Samråd behövs inte om byggnadsnämnden finner det uppenbart obehövligt.

byggsystem

System som består av komponenter vilka tillsammans bildar en självständigt fungerande del av ett byggnadsverk eller byggnadsverket i sin helhet (1).

System för den färdiga byggnaden och för själva uppförandet (2).

byggtid

Den tid under vilket ett byggnadsverk uppförs på byggplatsen.

byggvara

Enhet avsedd att användas vid byggnadsarbete.

Byggtjänst, Svensk

Byggbranschens informationsorgan om byggvaror och konstruktioner. Ägs av organisationer inom branschen och arbetar utan vinstsyfte.

bärighet

En ytas förmåga att motstå tryck utan nämnvärd deformation. Markens bärighet påverkas främst av jordart och dräneringsgrad.

bärkloss

Kloss avsedd att bära glasruta i glasfals och att ge tillräckligt avstånd mellan rutans nedre kant och falsbotten

bärläkt

Läkt för bärning av takpannor, se *läkt*.

bärverk

Konstruktion som har bärande eller stabiliserande funktion.

bättring

Fläckvis ytbehandling som utförs så att den blir likvärdig den omgivande ytans utseende och kvalitet.

C

CAD, Computer Aided Design

Datorstödd projektering.

cash flow analys (kassaflödesanalys)

Metod för analys av avkastning där framtida in- och utbetalningar prognostiseras för ett antal år och eventuellt nuvärdesberäknas. Metoden visar det betalningsöverskott (eller underskott) en verksamhet genererar under varje vald period.

cellplast Värmeisoleringsmaterial bestående av olika typer av plast med luftporer.

centrumavstånd. c-avstånd,

Anger avståndet centrum till centrum på byggnadsdelar som förekommer regelbundet i en konstruktion, tidigare även cc-avstånd.

cement Hydrauliskt bindemedel (dvs det hårdnar under inverkan av enbart vatten) som härdar i såväl luft som vatten. Tillverkas huvudsakligen av kalksten och lera och består kemiskt till största delen av oxider av kalcium, kisel, järn och aluminium.

cementfärg Färg med bindemedel av cement.

cementpasta Cement blandat med vatten.

cementslamma

Lättflytande cementbruk

CEN Comité Européen de Normalisation. Europeisk standardiseringsorganisation med ansvar för att utarbeta detaljerade tekniska specifikationer i form av europeiska standarder (EN). Alla EU- och EFTA-an slutna länder är medlemmar och därmed tvungna att införa CEN som nationell standard.

centraladministrationskostnader

Kostnad vid entreprenad omfattande entreprenören kostnader för den centraladministration dvs. administration utanför byggplatsen.

certifiering Kvalitetssäkring av företag eller person. En metod för att kvalitetssäkra kompetensen hos en person som genomgått en viss utbildning eller innehar en viss befattning såsom projektledning och kvalitetsansvarig enligt PBL. IPMA, International Project Management Association är organisation av nationella föreningar för projektledare, som bland annat exempelvis kan certifiera projektledare. Verksamheter kan även certifieras såsom t.ex. ISO 9000, ISO 14000 eller EN 45013

chamottering

Anbringande av chamotte (bränd och vanligen krossad eldfast lera) eller kross av annat bränt material på ytan av t ex vått råtegel.

Charrette Charrette – modellen innebär att alla intressenter inom ramen för ett byggprojekt ges möjlighet att delta i det konkreta planeringsarbetet. Begreppet charrette kommer från den franska frasen "en charrette" som översatt betyder "vid vagnen". Uttrycket kommer från när franska arkitektstudenter skulle lämna in sina arbeten. Detta gick till så att en vagn transporterades genom skolan vid en viss tidpunkt och samlade in arbetena, vilket medförde att de studenter som inte var klara med sitt arbete slutförde detta vid vagnen "en charrette". I dagens planering innebär begreppet en intensiv planerings- och utformningsprocess under en koncentrerad tid, där lokalbefolkning och andra intressenter ges möjlighet att aktivt medverka i processen.

cost-benefit analys

Kostnads- och intäktsanalys.

D

dagbok	Enligt vanligt förekommande avtal är entreprenören skyldig att föra dagbok över betydande händelser på byggarbetsplatsen. Det krävs även vid normala föreskrifter för betongarbeten.
daggpunkt	Den lägsta temperatur som fuktig luft kan anta utan att fukt fälls ut i form av kondens.
dagvatten	Avrinnande vatten (tillfälligt förekommande) på ytan av mark eller konstruktion. T ex regnvatten, smältvatten, spolvatten och framträngande grundvatten.
damm	Vattensamling som bildas genom uppdämning av vattendrag eller som byggs för att reglera vattennivån i en sjö eller ett vattendrag eller för att torrlägga ett markområde eller som skydd mot översvämning.
deformation	En förändring av konstruktion på grund av last som återgår då belastningen upphört att verka (elastisk) eller som består då belastning upphört att verka (plastisk).
delad entreprenad	Entreprenadform där två eller flera entreprenörer var och en för sig står i direkt avtalsförhållande till beställaren. Vanligen är det fråga om utförandeentreprenad men det finns inget formellt hinder för att entreprenaden skall vara en s k totalentreprenad men begreppet används ofta inte i det sistnämnda sammanhanget. Vid utförandeentreprenad svarar beställaren vanligen rör såväl projektering som entreprenadsamordning. En speciell form av delad entreprenad är splittrad entreprenad. Den kännetecknas av att arbeten inom samma fackområde är uppdelade på många entreprenörer. Detta är inte ovanligt om beställaren vill minska risken för störningar på grund av problem med en entreprenör. Är arbetet uppdelat på många olika fackområden kallas den för mycket delad entreprenad.
delägarförvaltning	Förvaltning av samfällighet genom gemensamma beslut av delägarna.
densitet	En kropps täthet definieras massa/volyum). Skrymdensitet beräknas på torr vikt (105° C) och totalvolum, exempelvis trä: ca 500 kg/kbm. Kompaktdensiteten beräknas på en volym utan porer såsom stenmaterial ca 2700 kg/kbm.
desorption	Uttorkning.
detaljplan	Planinstitut som omfattar ett begränsat område av en kommun. Reglerar bebyggelse samt mark- och vattenområden. Detaljplanen kan omfatta ett kvarter, del av kvarter eller enskild tomt, Detaljplanen ska grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen. Samråd kring programmet ska ske med berörda parter.
developer	Person eller företag som har som affärsidé att identifiera nya möjliga byggprojekt, genomföra projektet och som sedan vanligen avyttrar det färdiga objektet, många företag inom området väljer att använda det engelska begreppet före det svenska ”exploatör” som till viss del klingar mer negativt.
diffusion	Utbredning (på grund av atomernas alternativt molekylernas egenrörelser) i riktning mot avtagande koncentration. Strävar efter att utjämna koncentrationsskillnader mellan t ex olika fuktiga luftmassor eller ångtransport på grund av ånghaltsskillnad, Termodiffusion: Innebär att den lättare gasen får ökad koncentration i områden med högre temperatur och den tyngre i områden med lägre temperatur. (Vattenmolekyler är lättare än luftmolekyler vilket gör att vattenånga vill stiga.) Beaktas dock sällan vid beräkningar.

- diffusivitet Mått på hur snabbt i tiden ett material anpassar sig till omgivningens temperatur.
- dilatationsfog Rörelsefog, en fog i konstruktion som medger rörelse (på grund av exempelvis temperaturväxlingar) mellan byggdelarna utan att skadliga spänningar och sprickor uppstår Dilatation betyder utvidgning på latin. Fogen kan vara öppen eller fylld med fogmassa.
- direkt kostnad Kostnad som kan hänföras till ett visst objekt, jämför *indirekt kostnad*.
- direkt materialkostnad Materialkostnader som kan hänförs direkt till en viss kostnadsbärare t ex byggdel.
- direkt underentreprenadkostnad Underentreprenadkostnader som kan hänförs direkt till en viss kostnadsbärare t ex byggdel.
- direktavkastning (%), nettokapitaliseringsprocent, yield Kvoten mellan faktiskt alternativt marknadsmässigt driftnetto och fastighets marknadsvärde alternativt pris. Det är absolut nödvändigt att det i varje enskilt fall anges vad som avses. En fastighets värde kan definieras antingen som bokfört värde eller som marknadsvärde, Jfr nettokapitaliseringsfaktor.
- direktavkastningsmetod, nettokapitaliseringsmetod Ortsprismetod för bedömning av en fastighets marknadsvärde med ledning av direktavkastningens storlek för likartade fastigheter som försålts.
- direktupphandling Upphandlingsförfarande utan infordrande av skriftligt anbud Vid offentlig upphandling får direktupphandling endast tillämpas om upphandlingens värde är lågt eller om det finns synnerliga skäl. Direktupphandling skall ej förväxlas med förenklad upphandling med en leverantör.
- diskontering Omräkning, flyttning av betalningsbelopp, av betalningars värde till en annan, vanligare tidigare tidpunkt än betalningstidpunkten och vanligen med hänsyn till en viss räntefaktor (diskonteringsfaktor).
- diskonteringsmetod Bedömning av ett avkastningsvärde där framtida intäkter och kostnader prognosticeras för ett antal år och nuvärdesberäknats till värdetidpunkten.
- diskonto Den av Riksbanken fastställda räntan för diskontering av prima varuväxlar. Vägledande för landets räntenivå då övriga bankers räntor bygger på denna.
- dispens Myndighets medgivande av undantag från förbud eller föreskrift
- dolda fel Benämning på de fel, som finns i fastighet, som med en normalt noggrann undersökning inte kan upptäckas eller misstänkas.
- drevning Tätning av springor, runt fönster och dörrar med drev av exempelvis jute, lin, polyuretanskum eller mineralullsremсор.
- drift Åtgärder med ett förväntat intervall på mindre än ett år, vilka syftar till att upprätthålla funktionen hos ett förvaltningsobjekt, t ex en fastighet. Drift omfattar mediaförsörjning (el vatten, gas, värme), tillsyn och skötsel.
- driftavbrottsid Tid för avbrott som varar en timme eller längre.
- driftkostnad Utgift för viss period för att nyttja en byggnads funktion och som hör till fastighetens drift.
- driftkostnadsgrad

	Driftkostnaderna i förhållande till hyresintäkterna.
driftnetto, DN	Hyresinbetalningar minskade med utbetalningar för drift och underhåll eller skillnad mellan årliga hyresintäkter eller liknande intäkter och motsvarande drift- och underhållskostnader.
driftutbetalning	Utbetalning för att täcka driftkostnader vid nyttjande av en byggnads funktion.
droppbleck	Plåtbeslag för avledning av vattendropp från vertikal yta vid altaner, balkonger och överkant fönster.
droppkant	Vattenavledande förstyvning i språng på bleck, lister, hängskiva och beslag av plan plåt.
dränering	Bortledning av överflödigt vatten genom såväl kapillärbrytande skikt som dräneringsledning. Kapillärbrytande skikt, utgörs av material som inte är bemängt med finkornigt material i någon större utsträckning såsom makadam och singel. Vatten skall kunna rinna nedåt under inverkan av tyngdkraften. Skiktets tjocklek skall vara minst 2 ggr materialets kapillära stighöjd.
dräneringsledning	Rör av betong, bränt tegel eller plast, som har sådan vattenintagnings- och vattenföringsförmåga att de kan uppta och avleda vattenflöden.
dubbelfals	Se <i>fals</i> .
due diligence	Kan närmast översättas med total genomlysning av fastighet, d.v.s. utredning av teknisk, ekonomisk och juridisk karaktär.
dumper	Robust lastfordon som används för transport av jord, bergmassor och liknande.
dyckert	Trådspik med litet huvud som därmed kan hamras ned helt i virket.
dymling	Plugg i trä eller stål. Användes förr istället för spik och idag när man vill undvika genomgående hål.
dysa	Don för finfördelning av vätska.

E

- egen regi Arbete i *egen* regi av byggnads- och anläggningsarbete utförs av beställaren med egen anställd personal.
- egenkontroll Kontroll av arbete som utförts av person, företag eller organisation som också har utfört arbetet. Egenkontroll avser kontroll som utförs av aktörerna i byggprocessen, t.ex. leverantörer, entreprenörer, projektörer och byggherrar. Kontrollen utförs enligt regler fastställda i en kvalitetsplan och eller i en av byggnadsnämnden fastställd kontrollplan.
- effektivitet Relationen mellan det värde som produceras och värdet på de insatta resurserna. Effekten eller verkningsgraden av en insatt resurs som 20 000 kvm BRA/fastighetseskötare eller lokaleffektivitet 15 kvm BRA/elev/år.
- effektiv avkastning Totalavkastning, summan av direktavkastning och värdeförändring
- effektivavkastning (%) , totalavkastning (%) Nyckeltal som beskriver lönsamheten på totalt kapital. För totalt kapital beräknas det som summan av driftnetto och marknadsvärdeförändring dividerat med marknadsvärdet, vanligen i periodens början. För eget kapital beräknas det som summan av betalningsnetto och förändringen av eget kapital dividerat med eget kapital, vanligen i periodens början.
- efterbehandling Åtgärd som syftar till att återställa förorenad mark till byggnad så att risk för hälsa och miljö elimineras.
- efterbehandlingsmetod Behandling av föroreningar genom bortforsling (ex situ) eller på plats (in situ).
- efterfrågan Den volym som marknaden vill köpa vid ett visst pris.
- efterkalkyl Kalkyl som görs i efterhand ofta i syfte att följa upp och skaffa erfarenheter.
- efterklangstid Den tid det tar för ljudtrycksnivån att minska 60 dB efter det att en ljudkälla stängts av. Beror på absorptionen hos rummets ytor. I ett vanligt bostadsrum är efterklangstiden runt 0,5 s medan den i konsertsalar kan uppgå till över 2 s för att musiken skall kunna klinga bra. Om man skall använda högtalare bör efterklangstiden dock inte överstiga 1 s.
- egendom Allt av förmögensvärde i fysisk eller juridisk persons ägo, jämför *fast egendom*.
- egenskapskrav De nio tekniska egenskapskraven enligt BVL är
 - Bärförmåga, stadga och beständighet
 - Säkerhet i händelse av brand
 - Skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö
 - Säkerhet vid användning
 - Skydd mot buller
 - Energihushållning och värmeisolering
 - Lämplighet för avsett ändamål
 - Tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga
 - Hushållning med vatten och avfall
- egenspanning

- Inre spänning i en konstruktion som inte orsakas av någon yttre last. Kan uppstå i samband med t ex svetsning och valsning.
- eget kapital Skillnaden mellan totalt kapital och lånat kapital. Ett bedömt värde på det kapital som ägarna har bundet i förvaltningsobjektet, fastigheten.
- egnahem Enbostadshus som bebos av ägaren. Ursprungligen benämning på enskilda jordbruks- och bostadsfastigheter på landsbygden vilka finansierats av statliga så kallat egnahemslån, som "uppfanns" för att motverka emigrationen.
- eldfast material Keramiskt material med smältpunkt som är minst 1500°C.
- ekonomi Hushållning med resurser för att tillgodose behov.
- ekonomibyggnad Byggnad inrättad för jordbruk, skogsbruk eller annan jämförbar näring och som inte är avsedd för bostadsändamål.
- ekonomisk livslängd Tidsperiod under vilken en anläggningstillgång är ekonomiskt lönsam. Bedömning av byggnadens eller anläggningens ekonomiska livslängd sker med beaktande av ett optimalt användande under aktuella förräntningskrav. Jämför *teknisk livslängd*. Beskrivs för en byggnad teoretiskt som den tidpunkt då byggnadens överskott inte längre kan förränta markvärdet.
- ekonomisk plan Grundläggande dokument som beskriver en bostadsrätts ekonomiska förhållande upprättad för bildande och registrering av bostadsrättsförening.
- ekonomistyrning Styrning, planering och kontroll av en verksamhets ekonomi. Denna styrning omfattar såväl kostnader som intäkter.
- elasticitetsmodul, E-modul Är ett mått på ett materials storleksförändring i förhållande till den kraft det utsätts för.
- elementbygge Husbyggnad som uppförs med förtillverkade byggnadsdelare dvs byggnadsdelar som tillverkats på fabrik.
- EMAS Eco Management and Audit Scheme. EU:s miljöledningssystem som främst ska gynna industrins arbete med att skona miljön. Företag i EU-länderna har möjlighet att registrera sig enligt detta system, som även omfattar regler för miljömärkning av företag (EU-kommissionens direktiv nr 1836/93).
- emission Utsändning av strålning eller partiklar, såsom radon från blå betong eller formaldehyd från spånskivor.
- emulsionsfärg Färg baserad på bindemedel emulgerat i vatten.
- enhetskostnad Kostnad per enhet.
- enkelt planförfarande Förenklat handläggningsförfarande för detaljplan som kan tillämpas om planen är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten samt är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande.
- entreprenad Åtagande att på anvisad plats och enligt avtal med beställare utföra visst arbete. Utföranden av kontraktarbeten jämte förekommande ÅTA - arbeten.
- entreprenadbesiktning Kontroll för byggherres räkning att en byggnadsentreprenad utförts enligt ritningar och föreskrivna normer.

entreprenadformer

Entreprenadform omfattar ansvars- och ersättningsform. I princip finns bara två ansvarsformer nämligen *utförandeentreprenad* och *totalentreprenad*. Vid utförandeentreprenad svarar beställaren för projektering. Följande förhållanden gäller under förutsättning att ersättningsformen är fast pris.

Utförandeentreprenad:

1. *Mycket delad entreprenad*, byggherren sluter avtal med samtliga (flera) projektörer och samtliga entreprenörer. Han handlägger dessutom all samordning vilket kräver en stor insats från byggherrens sida. Denna ansvarsform ger byggherren möjlighet att själv välja förmånligast entreprenör för varje delmoment. Ansvarsformen medger i många fall en successiv projektering under entreprenadtiden vilket gör att byggstarten kan ske förhållandevis snabbt.
2. *Delad entreprenad*, byggherren sluter även här själv avtal med projektörer och samtliga entreprenörer men de är nu färre än vid mycket delad entreprenad. De normala "byggmästararbetena" är samlade i en enda entreprenad, vilken ofta kallas huvudentreprenad medan installationsarbeten såsom vvs, ventilation och el utförs som sidoentreprenader. Samordningen som normalt åligger byggherren, kan föras över till huvudentreprenören.
3. *Generalentreprenad*, byggherren behöver endast sluta ett avtal med generalentreprenören, vilken då automatiskt får ansvaret för samordningen av underentreprenörerna. Administrationskostnaderna för byggherren blir mindre, men samtidigt måste generalentreprenören ta ut ett risktillägg, då han får större ansvar. Samordnad generalentreprenad, byggherren får in anbud på samma sätt som vid delad entreprenad. I samband med upphandlingen överlämnas ansvaret för delentreprenaderna till huvudentreprenören (mot ersättning). Byggherren kan därigenom få en bättre insyn i delentreprenaderna och slippa ifrån samordningsansvaret.

Totalentreprenad:

Byggherren sluter endast avtal som omfattar både projektering och produktion. Byggstart kan i många fall ske relativt snart då entreprenören som svarar för projektering kan projektera samtidigt med byggproduktionen.

Funktionsentreprenad, vid denna ansvarsform formulerar byggherren endast vilka funktionskrav han har på den färdiga byggnaden. Entreprenören får sedan utforma byggnaden och sköta drift och underhåll av denna under hela, eller del av brukstiden. Större hänsyn tas därmed till vad det kommer att kosta att driva byggnaden, vilket i allmänhet är den största kostnaden. Denna ansvarsform är relativt ovanlig. I princip är detta en form av totalentreprenad.

Förhandlingsentreprenad, innebär att byggherren endast vänder sig till en entreprenör redan i projekteringsstadiet. Avtal sluts då de ekonomiska ramarna har tagit form, vilket kräver att byggherren har tillgång till kunskap för bedömning av entreprenörens ersättningskrav. Denna ansvarsform är snarare ett sätt att genomföra upphandlingen än en specifik ansvarsform.

entreprenadhandlingar

Kontraktshandlingar jämte handlingar som tillkommer från kontraktets tecknande och intill garantitidens början och som enligt kontraktshandlingarna eller senare överenskommelser skall gälla för entreprenaden.

Entreprenadindex, E84

Regleringsindex för reglering av byggentreprenader inom såväl husbyggnads- som anläggningsverksamhet. Indexserien tas fram av SCB.

entreprenadingenjör

En befattning som finns i de flesta entreprenadföretag med uppgift att planera, och upphandling av material och underentreprenader. Befattningen kallas på vissa företag för projektingenjör.

entreprenadsumma

Kontraktssumma med justering för tillägg och avdrag samt i förekommande fall belopp avseende indexersättning, allt exklusive mervärdesskatt. (AB04)

entreprenadtid

Tid från entreprenadens påbörjande till och med den dag då entreprenaden är godkänd. (AB 04)

entreprenör Den som åtagit sig en entreprenad.

entreprenörarvodet

Utgör den del av kontraktssumman som entreprenören erhåller för täcka kostnader för centraladministration, risk och vinst. Kan vara ett fast belopp eller en procentsats på byggplatsens självkostnad. Huvudentreprenör, den entreprenör som vid delad entreprenad tidsmässigt samordnar arbetet. Sidoentreprenör, en av flera entreprenörer som inom samma arbetsområde, men utan inbördes avtal. Underentreprenör, upphandlas av en entreprenör, som gentemot byggherren svarar för underentreprenörens arbete. Generalentreprenör, all produktion utförs av generalentreprenören själv och av honom upphandlade underentreprenörer. Totalentreprenör, svarar själv för all produktion (dvs. inga sidoentreprenörer förekommer) och huvuddelen av projekteringen.

entresolvåning

Extra våningsplan inom en del av våning med stor rumshöjd.

EOTA

The European Organisation for Technical Approvals

Svarar för samordning av tekniska godkännande inom EU och EFTA.

ersättningsbostad

Privatbostad som förvärvats i stället för ursprungsbostad för vilken uppskovsavdrag yrkas

ersättningsfond

Fond till vilken näringsidkare kan göra en tidsbegränsad avdragsgill avsättning motsvarande mottagen ersättning för skada på fastighet.

ersättningsform

Formen för beräkning av ersättningen till entreprenören. Förekommande ersättningsformer är

- fast pris (med eller utan reglering beroende av den allmänna kostnadsutvecklingen (index)

- fasta å-priser, med eller utan reglering beroende av den allmänna kostnadsutvecklingen (index). Ersättningen sker i förhållande till antalet enheter som utförts.

- löpande räkning med procentuellt arvode

- löpande räkning med fast arvode

Ersättningen baseras på redovisade kostnader och tillägg för entreprenörarvode.

Observera att frågan om ersättningsform är skild från sättet att betala, se *betalningsplan*.

ETA

European Technical Approvals

Europeiskt tekniskt godkännande.

- etablering Förberedelser på en ny arbetsplats innan själva arbetet kommer igång. T ex uppställning av bodar och dragning av tillfälliga ledningar.
- eternit Kallas även asbestcement då det innehåller cement, asbestfibrer och vatten. Format till skivor användes det främst som ytskikt, exempelvis på tak då det både är okänsligt för biologiska angrepp och brandskyddande. Håller dock på att rensas ut ur Sveriges byggbestånd beroende på att asbest är cancerogent. (Får numera endast användas i tryckrör för vatten- och avloppsledningar samt i värmekulvertar.) Arbeten med eternit, liksom övriga asbestprodukter, kräver särskilda skyddsåtgärder och behörighet.
- European Valuation Standard, EVS,
En av TEGoVA framtagen gemensam europeisk standard för värdering av fastigheter.
- exekutiv auktion
Försäljning av fastighet eller lös egendom genom kronofogdes försorg.
- expanderdon
Don som passar in i hål i infästningsmaterialet och hålls fast genom friktion som åstadkoms genom att den delen av donet (hylsa, plugg) utvidgas vid införandet av donets andra del (skruv)
- expanderskruv
Skruv som vid åtdragning utvidgar sig åt sidorna och spänns fast i hålet. (Runt själva skruven finns ett hölje som utvidgar sig.)
- expansionsfond
Fond till vilken enskild näringsidkare eller handelsbolagsägare kan göra i tiden obegränsade avsättningar med vissa belopp motsvarande mottagen ersättning för skada på fastighet. Avsättningarna är avdragsgilla.
- expansionskärl
Behållare, belägen över varmvattensystemets högsta punkt, med uppgift att uppta vattnets volymändring vid temperaturförändringar.
- exploateringsavtal
Civilrättslig överenskommelse mellan markägare och kommun.
Genomförandeavtal mellan kommun och byggherre som reglerar ansvarsfördelningen och kostnadsfördelningen i samband med att mark skall bebyggas. Avtalet upprättas vanligen i samband med detaljplaneprocessen.
- exploateringsgrad, exploateringstal
Kvot mellan sammanlagd bruttoarea för bostäder och lokaler inom ett område och områdets area.
- exploatör
Den som genomför ett byggprojekt på mark som inte tidigare var bebyggd.
- expropriand
Den som begär expropriation.
- expropriat
Den vars egendom eller rättighet är föremål för expropriation.
- expropriation
Rättslig åtgärd varigenom äganderätt, nyttjanderätt eller servitutsrätt till fastighet tvångsvis och mot ersättning tas i anspråk för att tillgodose ett allmänt intresse. Kan utnyttjas av statliga och kommunala myndigheter, men förutsätter tillstånd från regeringen. Ersättningen kallas löseskilling och skall motsvara marknadsvärdet.
- expropriationsersättning
Ersättning som betalas vid expropriation. Expropriationsersättningen kan bestå av löseskilling, intrångsersättning eller annan ersättning.
- expropriationstillstånd
Tillstånd att tvångsinlösa viss egendom eller viss sakrätt till fastighet.

exklusivklausul

Då ersättning för viss service är undantagen i hyresbeloppet.

Arbetsmaterial

F

facility management

Uttryck som betecknar åtagande att för ett företag ta helhetsansvar för lokalfrågan samt vissa stödfunktioner. Ledning av stödfunktioner kan det översättas med men uttrycket används vanligen med den engelska benämningen.

fackverk

System av raka stöttor och strävor som hopfogats så att de samlar upp eller fördelar tryck- och dragspänningar i en konstruktion.

fair value

Engelskt uttryck som används i svenskan synonymt med marknadsvärde. Begreppet används i redovisningssammanhang.

faktorprisindex, FPI

Faktorprisindex är ett inputindex, som visar prisutvecklingen av de olika produktionsfaktorer som används vid uppförandet av en viss typ av byggnader (t ex flerbostadshus), dvs man får välja vilket index man ska använda beroende på vad man ska bygga. Används vid omräkning av priser från olika tidpunkter till en gemensam tidpunkt. Beräknas av SCB. Har ersatt byggnadskostnadsindex. Jämför *KPI*.

fals

Förband vid sammanfogning av plåt genom invikning av plåtkanterna i varandra.

falsad plåt

Plåt som har skarvats genom övervikning

fanér

Tunn skiva av trä. Ingår i plywood och lamellträ, men kan även användas som ytskikt i estetiskt eller förstärkande syfte.

farligt avfall

Sådant avfall som finns upptaget i förordningen om farligt avfall. Det kan vara explosivt, oxiderande, brandfarligt, irriterande, hälsoskadligt, giftigt, cancerframkallande, frätande, smittfarligt.

fas

Sned kant.

fasa

Ta bort en skarp kant på en kropp så att istället två parallella kantlinjer uppstår.

fasadhöjd

Avståndet från skärningslinjen mellan fasadplan och takplan till marknivå. För skyddsanordningar på tak räknas fasadhöjden till lägsta marknivå. För tillträdesanordningar räknas fasadhöjden till närmaste uppstigningsställe. Se även hushöjd.

fasadtegel

Tegelsten avsedd för att användas utan ytbehandling i murverk som blir utsatta för klimatiska påfrestningar och där särskilda krav ställs på utseendet.

fast egendom

Egendom som består av mark, byggnad och anläggning som anbringats för stadigvarande bruk.

fast lån, amorteringsfritt lån

Fastighetslån som inte avbetalas under lånetiden

fast pris

Ersättningsform som innebär att prestationen betalas antingen med ett belopp som bestäms före arbetets början eller som kan beräknas med angivna enhetspriser på ingående arbeten. Detta är den vanligaste ersättningsformen vid byggentreprenader.

fasta à-priser

Ersättningsform som innebär att entreprenörer lämnar anbud i form av prissatta mängdbeskrivningar. Byggherren kan sedan jämföra anbuden som om de vore satta med fast pris. När projekteringen är klar jämförs den verkliga mängden med den tidigare antagna och kostnaderna kan regleras med hjälp av à-prislistan. Bra alternativ då man eftersträvar snabb byggstart.

fastighet Fast egendom, markområde som med eventuella tillbehör (byggnader, skog etc.) bildar fastigheten och kan upptas i fastighetsregister såsom en självständig rättslig enhet. Kan även innefatta vattenområden och andel i samfällighet. Areal mäts efter dess horisontalprojektion, dvs. arean blir inte större bara för att marken lutar eller är kuperad. Härskande fastighet, den fastighet som i något hänseende har rätt att nyttja annan fastighet, exempelvis servitut. Tjänande fastighet, den fastighet som i något hänseende ska låta annan fastighet få nyttja den egna fastigheten.

Sedan 2003 kan fastigheter delas in tre dimensioner som möjliggör en uppdelning av fastigheter även höjdded. Detta innebär att fastighet kan bildas utan kontakt med marken. Syftet med denna ändring var ge organisationer möjlighet att renodla sin verksamhet samt att möjliggöra påbyggnad av nya lokaler och bostäder på befintliga byggnader.

fastighetsbesiktning

Syn på fastighet i avsikt att kontrollera och dokumentera dess omfattning och status.

fastighetsbestämning

Åtgärd varigenom frågor om fastighetsindelningens beskaffenhet och om beståndet eller omfånget av servitut eller ledningsrätt avgörs.

fastighetsbeteckning

För fastighet unikt namn bestående av kommun- och traktnamn, block- och enhetsnummer.

Registerområde:

Motsvarar kommun. I undantagsfall flera kommuner.

Trakt:

Stadsdel eller bynamn.

Block:

Flera fastigheter, eventuellt ett helt kvarter, ingår i ett block.

Enhet:

Specifik för varje fastighet.

Exempel:

Lund Tuna 2:20

fastighetsbildning

Åtgärd genom vilken fastighetsindelningen ändras eller servitut bildas, ändras eller upphävs. Exempel på fastighetsbildningar är avstyckning, klyvning och sammanslagning.

fastighetsbok

Offentlig förteckning hos inskrivningsmyndigheten med uppgifter om fastigheters ägarförhållanden, lagfarter, inteckningar, servitut och andra rättigheter/skyldigheter som följer med fastigheten. Numera ersatt med fastighetsdatasystemet.

fastighetsdomstol

Tingsrätt som i första hand prövar fastighetsbildningsmål, men även andra ärenden såsom ersättning vid expropriation och tvångsförvaltning.

Fastighetsdomstol skall finnas i varje län.

fastighetsförvaltning

Tekniskt, juridiskt och ekonomiskt handhavande av fastighet för att skapa utrymme med service. "Process där arbete, kapital och kunnande omvandlas till utrymme och service." Det kan uttryckas omhändertagande av fastighet under juridiskt och ekonomiskt ansvar.

fastighetskapital

Totalt kapital som ”bundet” i fastigheten dvs fastigheten utgör säkerhet. Fastighetskapitalets storlek motsvarar i regel marknadsvärdet och kan uppdelas i eget och lånat kapital.

fastighetslån

Långfristigt lån mot säkerhet av panträtt i fastighet eller tomträtt.

fastighetsmäklare

Person som yrkesmässigt sammanför köpare och säljare av fastigheter, tomt- och bostadsrätter. Mäklaren skall enligt lag vara registrerad hos länsstyrelsen.

fastighetsplan

Planinstitut som omfattar ett område inom en detaljplan, medbestämmelser om markens indelning i fastigheter och om servitut, ledningsrätt i och liknande särskilda rättigheter samt om gemensamhetsanläggningar.

Fastighetsprisindex, FPI

Fastighetsbeståndets värdeutveckling baserat på värde av försäljningar utarbetas av SCB.

fastighetsprissystem

System för utsökning och analys av information om fastighetsöverlåtelser baserade på uppgifter från lagfartsregistret.

fastighetsregister

Författningsreglerat register innehållande fastighetsanknuten information som består av en allmän del, en inskrivningsdel, en adressdel, en byggnadsdel och en taxeringsuppgiftsdel. I registret ingår uppgifter om landets samtliga fastigheter, samfälligheter och gemensamhetsanläggningar. Innehåller uppgifter om t ex fastighetsbeteckning, areal, läge, användningssätt.

fastighetsreglering

Åtgärd för ombildning av fastighet eller för bildande, ändring eller upphävande av samfällighet eller servitut.

fastighetsränta

Beteckning för en fastighets driftnetto.

fastighetsskatt

Skatt i enlighet med lagen om fastighetsskatt. Beräknas som en procentsats på en fastighets taxeringsvärde. Vilken procentsats som skall användas beror på om det är bostäder eller lokaler fastigheten rymmer.

FastighetsSök, (tidigare VISA, fastighetsbevis)

Utskrift av uppgifterna som finns registrerade för en fastighet i fastighetsdatasystemet.

fastighetstaxering

Värdering och klassificering av olika typer av fastigheter samt beslut om taxeringsvärde, indelning i taxeringsenheter och skattepliktsförhållanden.

fast pris

Redan vid upphandlingen bestäms ett pris (med eller utan indexreglering) för hela entreprenaden. Med indexreglering kan entreprenören få ersättning för kostnadsökningar under kontraktstiden. Man kan även tala om fasta à- pris som innebär att mängderna regleras med fasta à-priser.

fel

Avvikelse från givna fordringar i fråga om viss egenskap. Avvikelsen innebär att en del av en entreprenad inte utförts alls eller inte utförts på kontraktsenligt sätt. Brist betraktas definitionsmässigt som fel.

felavhjälpande underhåll

Underhåll som syftar till att återställa en funktion som oförutsett nått en oacceptabel nivå, se även *underhåll*. Med oförutsett avses att det inte är möjligt

- att förutse vilket förvaltningsobjekt som drabbas av funktionsnedsättningen eller tidpunkten för denna. Felavhjälpande underhåll indelas i *akut underhåll* och övrigt felavhjälpande underhåll. Det utförs normalt genom reparation eller utbyte efter felanmälan från brukare, tillsynsrapporter eller larm.
- fernissa Benämning som förr användes för klarlack, dvs färglös lack.
- fideikommiss Egendom som genom testamente eller fideikommissbrev är bestämd att för all framtid behållas odelad inom en släkt. Arvsformen är dock numera avskaffad.
- fiberduk Vattengenomsläpplig väv för att förhindra igensättning av dränering, Kallas även geotextil.
- filigranbärlag Fabrikstillverkade tunna betongplattor som försetts med all armering som behövs i den färdiga konstruktionen och fungerar som kvarsittande form.
- finansiella nyckeltal Nyckeltal som främst uttrycker likviditet, soliditet och lönsamhet.
- finslipning Slipning till sådan finhetsgrad att slipränder inte syns.
- finspackling Spackling på förut bredspacklad, avslipad och struken yta för att fylla i repor och lokal ojämnheter.
- fjäder Längsgående utspringande del brädans (eller liknande) kantsida avsett för fogning tillsammans med *not* i mötande kantsida.
- fjärrvärmenät Värmeförsörjningssystem som kommunen ansvarar för och som man kan ansluta sig till som abonnent.
- flampunkt Lägsta temperatur vid vilken ånga från ett brännbart material kan antändas.
- flexibel detaljplan Detaljplan som anger ramar för byggrätten utan att detaljerade i fråga om utformningen av bebyggelsen. Flexibel detaljplan är inte reglerad i lagstiftningen men det finns inget hinder för kommuner att fastställa plan som är flexibel. Förarbetet blir vanligen mer omfattande eftersom alternativen måste illustreras.
- flexibilitet En flexibel byggnad är en byggnad som med enkelhet i framtiden kan anpassas till kommande verksamheters behov. Flexibilitet definieras som möjligheter att genom den fysiska och administrativa miljön för en byggnad förändra och anpassa byggnaden till verksamhetsförändringar.
- flytande golv Golvkonstruktion där golvsiktet ligger löst, ”flyter”, på underliggande skikt som ofta är värmeisolering. Golvsiktets fukt- och temperaturre rörelser kan ske fritt från underlaget. Risken för hög fuktkvot i underliggande konstruktion minskas.
- flytspackel Självnivellerande massa för avjämning av golv före matläggning, Vissa fabrikat gav upphov till fukt- och luktproblem.
- flänsskarvning Utstående platt kant eller krage på t ex ett rör.
- foder Kallas de lister som spikas upp runt t ex ett fönster för att dölja springan mellan vägg och karm.
- fogmassa Fogmaterial som i pastaliknande lös form appliceras i skarvar mellan olika konstruktionsdelar och som sedan övergår till ett mer eller mindre fast material. Kan bestå av t ex silikon eller puretan.
- fogsvans Handsåg bestående av sågblad med handtag i ena änden. Går att spela på!
- folkbokföring Alla svenskar är folkbokförda, registrerade, på den fastighet där de bor.
- Folkhemmet

	Politiskt slagord för den socialdemokratiska målsättningen som lanserades av Per Albin Hansson 1928
fondering	Att över tiden avsätta medel för framtida åtaganden, t ex underhållsinsatser
formaldehyd	Den kemiska föreningen HCOH, även kallad metanal och metylaldehyd. Formaldehyd är en färglös gas med stark, stickande lukt. Ingår ibland i limmet i spånskivor, isolermaterial, textilier och plast. Kan ge allergiska reaktioner och cancer. Löst i vatten erhålls formalin, som används för desinfektion.
formbord	Flyttbar gjutform för bjälklag på höj - och sänkbar ställning.
formbyggnad	Konstruktion för betonggjutning som oftast är temporär.
formgivningstävling	Tävling eller upphandling av arkitekttjänster eller andra tjänster som genomförs i syfte att ge arrangören möjlighet att från de tävlande få fram alternativa förslag för utformning av en bestämd uppgift och underlag för att utse formgivare. För tävling som avser arkitekt-, konsult- och konstnärstjänster finns tävlingsregler som är överenskomna mellan representanter för tävlingsarrangörer och organisationer som företräder de tävlande.
formstycke	Plastföremål framställt i en sluten form genom t ex formpressning.
formtegel	Tegelsten med annan form än parallelepipedisk, används för dekorativa utformningar i fasader eller interiörer.
formvara	Vara vars geometriska form är bestämd i åtminstone en dimension.
formvirke	Virke avsett för formbyggnad och formsättning, se <i>formbyggnad</i> .
fotplåt	Plåt på taksprång som bockas ner i hängränna eller anbringas nedanför fotränna.
fotränna	Vinkelformad ränna av plåt längs takfot.
fribärande platta	Betongplatta som inte har mellanliggande stöd av pelare eller bärande väggar.
friggebod	Byggnad, max 10 kvm och max 3 m hög, som får byggas utan bygglov i anslutning till ett småhus. Fick sitt namn efter folkpartipolitikern Birgit Friggebo under hennes tid som bostadsminister.
frilagd yta	Betongyta där ballasten i ytan frilagts.
fris	Skulpterat eller målat fält som löper vågrätt under taket på en vägg.
friskrivning	Säljare av fastighet har i försäljningsavtalet möjlighet att införa en klausul där han friskriver sig från felansvar.
frontespis	Gavelliknande mittparti på en byggnads fasad.
främmande kapital	Lånat kapital från externt kreditinstitut, medför utbetalningar i form av ränta och amortering
fukthalt	Vattnets massa i ett fuktigt material delat med materialets totala volym. Betecknas med w (kg/kbm). Hög fukthalt medför försämrad värmeisolering, sänkt hållfasthet, minskad beständighet och risk för mögel och röta.
fuktkonvektion	Fuktransport som beror på strömmande luft.
fuktkvot	Kvoten mellan förångningsbart vattens vikt och materialets torra vikt. Anges i procent.
fuktspärr	Skikt som samtidigt är ångspärr (skall hindra fuktransport i ångfas) och kapillärbrytande (skall hindra transport i vätskefas). Består oftast av en plastfolie. Används exempelvis vid syll på betong.
fundament	Del av konstruktion som överför, mer eller mindre koncentrerad, belastning till underlaget.
funktion	Egenskap som bör kunna mätas. Kravnivån på egenskapen som skall uppfyllas formuleras i förfrågningsunderlaget. I samhällets detaljerade egenskapskrav och

bestämmelser är ambitionen att formulera mätbara funktionskrav. Kravnivån skall ligga till grund för bedömning om en entreprenad är godkänd eller ej. Funktionskrav är aktuella vid totalentreprenad medan utförande innehåller utförandekrav som skall uppfyllas. Kravnivån bör relateras till en mät- eller kontrollmetod.

funktionsbeskrivning

Funktionsbeskrivningen ingående projekteringsunderlaget eller byggprogrammet alternativt i förfrågningsunderlaget för totalentreprenad förväntas innehålla mätbara krav, mätmetoder och detaljerade anvisningar för mätningförfarandet. Projektörerna har inte sällan i uppgift att precisera funktionskrav och mätmetod.

funktionsentreprenad

Totalentreprenad där beställaren formulerar funktionskrav och entreprenören svarar för projektering, utförande och underhåll under viss angiven tid.

funktionskrav

Kallas egenskapskrav eller verifierbart krav på egenskap hos byggnad, anläggning, del därav eller produkt vid bestämd användning. Egenskapskraven formuleras vanligen neutrala i fråga om material, konstruktion, dimensioner och arbetsmetoder.

fysisk planering

Kartläggning av de långsiktiga önskemål som finns på mark och andra naturtillgångar. Planeringen skall även analysera konflikter mellan olika anspråk samt klarlägga konsekvenserna av alternativa sätt att utnyttja naturresurserna.

färdigställandeskydd

Det finns krav på obligatoriskt färdigställande vid allt bostadsbyggande.

färdigstrykning

Sista strykningen med täckande färg eller klarlack varpå ingen ytterligare behandling sker.

färg

Består av bindemedel, pigment, fyllnadsmedel, lösningsmedel (idag ofta vatten) samt tillsatsmedel. Några färger:

Akrylatfärg: Form av latexfärg.

Cementfärg: Främst avsedd för målning på betongytor.

Kalkfärg: Färg som har släckt kalk som bindemedel och som särskilt lämpar sig för målning på putsade fasader.

Lackfärg: Lack med pigmenttillsats.

Lasyrfärg: Träets struktur och färg syns igenom. Ger tunna färgskikt och därmed krav på korta underhållsintervall.

Latexfärg: Dispersionsfärg. Bindemedlet (små klibbiga plastkulor) som svävar fritt i vattnet klibbar ihop till en elastisk färgfilm då vätskan avdunstar.

Oljefärg: Bindemedlet är i allmänhet linolja och färgen har ofta lång torktid då torkningen sker genom att lösningsmedlet först avdunstar och linoljan sedan oxiderar. Färgfilmen blir föga elastisk och har en tendens att krita av sig.

Sandspackelfärg:

Då färgen är alkalibeständig och dessutom kan fylla ut ojämnheter lämpar den sig väl för målning på betongytor.

Slamfärg: Vattenburen färg med stärkelseklister som bindemedel. Får endast användas på sågade, obehandlade eller tidigare slamfärgsbehandlade ytor.

	Fungicid: Fuktgenomsläpplig och lätt att underhålla.
	Falu rödfärg: En typ av slamfärg. Kulören, falurött, beror på förekomsten av järnoxid i Falu koppargruva men finns faktiskt även i svart!).
fönster	Byggsdel med ljusgenomsläpp. Fönster bör placeras så långt in i konstruktionen som möjligt för att minska klimatpåfrestningarna och risken för kondens på fönstrets insida samt ge bättre möjlighet att motverka kallras. Fönsterkarmar i trä är i allmänhet gjorda av furu. Om man under slutet av 1700-talet hade fönsterglas i gluggarna på sitt hus fick man betala extra skatt för denna lyx.
fönsterbröstning, bröstning	Del av vägg mellan färdigt golv och fönsterkarmens övre.
fönsterbåge	Ram vari fönsterruta monteras, fönsterkarm. ram (fastsatt i vägg) vari fönsterbåge är monterad.
fönsterluft	Del av fönster som avdelas av antingen fönsterbågar eller genomgående spröjs.
förband	Ett förband är i tekniska sammanhang en sammanfogning av beståndsdelar i en teknisk anordning. Det finns många olika typer av förband, som har olika egenskaper: <ul style="list-style-type: none"> - svetsförband - limförband - lödning - murförband Vissa förband har genomgående komponenter [redigera] <ul style="list-style-type: none"> - spikförband - skruvförband - nitförband - söm <p>Murförband är det sätt på vilket murstenar och murblock läggs för att sammanhållande och stabiliserande verkan skall uppnås i murverk. I ett löpförband placeras murstenarna så att stötfogarna fortlöpande förskjuts i följande skift. Exempel på förband är löpförband med 1/2-stens förskjutning och koppförband</p>
förbindelsepunkt	Punkt där fastighetens installationssystem är kopplat in till leverantörsledning. Uppgiften brukar anges på nybyggnadskartan.
förbrukningsmaterial (vid fastighetsförvaltning)	Material eller vara som måste ersättas med nytt eller tillföras minst en gång per år.
förebyggande underhåll	Planerat underhåll som syftar till att undvika löpande eller akut underhåll, att förlänga intervall för långtidsplanerat underhåll och minska mediaförbrukning.
föreläggande	Åläggande, befallning av en myndighet.
föreningsförvaltning	Förvaltning av samfällighet genom samfällighetsförening.
föreningsstämma	Det högst beslutande organet i en ekonomisk förening.
förenklad fastighetstaxering, FFT	Förenklad form av fastighetstaxering som innebär att samtliga taxeringsenheter av en viss typ åsätts nya taxeringsvärden till grund för exempelvis beskattning.

förenklad tvistelösning

Det finns i allmänna bestämmelser förslag till förenklad tvistelösning varvid parterna gemensamt utser en person som föreslår en lösning av tvisten.

förenklad upphandling

Upphandlingsförfarande enligt LOU där alla leverantörer har rätt att delta, deltagande leverantörer skall lämna skriftligt anbud och den upphandlande enheten får förhandla med eller en flera anbudsgivare.

författning Lag, förordning och andra bindande regler enligt kapitel 8 regeringsformen.

förfrågningsunderlag

Underlaget för anbudsgivning med alla tillhörande dokument.

Rangordningen vid motstridiga uppgifter framgår av allmänna bestämmelser.

förhandlingsordning

Avtal mellan å ena sidan hyresvärden och fastighetsägarföreningen, eller enbart hyresvärden, och å andra sidan hyresgästföreningen som anger hur hyresförhandlingar skall bedrivas mellan parterna.

förhandlingsupphandling

Upphandling som förutsätter att beställning kan komma att föregås av förhandling med en eller flera anbudsgivare. Vid offentlig upphandling är förhandlingsupphandlingen omgärdad med särskilt regelverk

förhandsbesked

Besked lämnat av byggnadsnämnd huruvida åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på avsedd plats.

förhandstillträde, förtida tillträde

Rätt för den som exproprierar att i visst avseende förfoga över fastighet som är föremål för expropriation innan expropriationsförfarandet är avslutat.

Förhandstillträde kan vara enkelt eller kvalificerat. Förhandstillträde kan även förekomma vid fastighetsreglering, inrättande av gemensamhetsanläggning och upplåtelse av ledningsrätt. I dessa fall används uttrycket förtida tillträde.

förhydningspapp

Asfaltimpregnerad cellulosapapp som används i väggar och golv till skydd mot drag.

förköpsrätt Rätt för kommun att träda i en annan köparens ställe, i ett redan ingånget avtal, vid försäljning eller byte av fastighet. Får endast ske med hänsyn till en kommuns framtida utveckling.

försäkringar Se *allriskförsäkring*, *byggförsäkring* och *färdigställandeskydd*.

försörjningsmedier

Medier (vid fastighetsförvaltning) som tillförs förvaltningsobjekt eller utrustning.

förtagning

I betongformen kan sättas en fyllning av trä eller cellplast så att hål eller ränna uppstår i den färdiggjutna betongen. Detta hål kan användas för rör, fönster eller i för att åstadkomma anfanget för betongkonstruktionen i nästa gjutetapp.

förvaltningsberättelse

Utgör en del av en årsredovisning och innehåller upplysningar om viktiga händelser för bolaget, medeltalet anställda, löner och ersättningar samt förslag till vinstdisposition alternativt förlusttäckning.

förvaltningsfastighet

Fastighet som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

förvaltningsplan

Ett långsiktigt handlingsprogram för en enskild byggnad, fastighet eller fastighetsbestånd.

förväntningsvärde

Skillnaden mellan fastighetens marknadsvärde i pågående markanvändning och dess marknadsvärde givet förväntningar om annan användning.

förvärvstillstånd

Krävs vid förvärv av bostadshyresfastighet, jordbruksfastighet samt för utländska medborgare vid alla fastighetsförvärv i Sverige.

förzinka

Ytbelägga med zink genom att doppa komponenten i smälta av zink. Ordet galvanisera har tidigare använts i betydelsen förzinka.

Arbetsmaterial

G

galvanisera Se *förzinka*.

gammastrålning

Se *Becquerel*.

ganttschema

Ett stapeldiagram med tidsskalan på den horisontella axeln och en förteckning över olika aktiviteter är uppställda under varandra på den lodräta axeln. En vanlig planeringsteknik ur vilken det går att utläsa när ett arbete skall utföras och hur lång tid det varar. Det går inte att utläsa hur olika aktiviteterna är beroende av varandra. Planeringstekniken är namngiven efter en maskiningenjör och organisationskonsult Henry Laurence Gantt som utvecklade tekniken i början av 1910 talet.

garantibesiktning

Besiktning med syfte att undersöka i vad mån fel i en entreprenad framträtt under den garantitid som gäller för entreprenaden och genomförs före garantitidens utgång om ej annat överenskommes.

garantitid

Garantitiden är fem år för entreprenörens arbetsprestation och två år för material och varor om inget annat angivits i kontraktshandlingarna. Observera att ansvarstiden för entreprenaden normalt är längre men att omfattningen på entreprenörens ansvar minskar efter garantitidens utgång och att bevisbördan för ett fel i entreprenaden efter garantitidens utgång ligger på beställaren.

gasbetong

Högtrycksånghärdad (=autoklaverad) betong som är framställd av i huvudsak oorganiskt bindemedel (såsom kalk eller cement), finkornigt kiselsyrahaltigt material (t ex sand) porbildande medel (t ex aluminiumpulver) och vatten. Mer känt under varumärket Lättbetong.

gatukostnad

Kostnad för allmänna platser (gator, torg m.m.) som kan fördelas mellan fastigheterna inom ett detaljplaneområde.

gatumark

Område för allmän fordons- och gångtrafik i detaljplan där kommunen skall vara huvudman för allmänna platser.

gavelröste

Den övre triangelformade delen av en byggnads kortsida som, anslutande till takstolens form, bildas av takfallen och ibland av ett horisontellt listverk vid dessas fot.

gemensamhetsanläggning

Anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dessa.

generalentreprenad

Ansvarsform där *en* enda entreprenör står i direkt avtalsförhållande till beställaren och där beställaren i förhållande till entreprenören svarar för projekteringen. En utförandeentreprenad föreligger med bara en entreprenör.

genomfärgad puts

Ädelputs, är en puts av ett fabriksblandat bruk där färgpigment tillsätts på fabrik.

genomförandeavtal

Samlingsbegrepp för civilrättsliga avtal mellan kommunen och en byggherre, som fastställer gemensamma mål och/eller reglerar parternas rättigheter och skyldigheter i samband med en markexploatering.

genomförandebeskrivning

Särskild handling som skall åtfölja detaljplan och som redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för ett genomförande av planen.

genomförandetid

- I detaljplan angiven tid inom vilken det finns formell rättighet att genomföra planen.
- genomgående lägenhet
Lägenhet som har fönster i två motstående fasader
- genomslag
Missfärgning beroende på att ett ämne i materialet tränger upp till ytan (t ex kåda i trä).
- geoteknisk utredning
En geoteknisk utredning skall utföras för alla bärande geokonstruktioner. Utredningen skall klarlägga de geotekniska förutsättningarna för geokonstruktionens utformning och utförande. Detaljeringsgraden anpassa till konstruktionens geotekniska klass.
- gesims
Vågrätt, framskjutande eller krönande, listparti som indelar eller upptill avslutar en fasad eller väggyta. Ibland löper gesimsen runt hela byggnaden som en krans, kransgesims.
- gesimsränna
En ränna för avledning av vatten vid takfot som är dold med ett estetiskt arrangemang som döljer hängränna. Rännan kan vila på gesims eller själv bilda gesims.
- gipsskiva
En skiva som består av gips försedd med pappskikt på båda sidorna. Är klassat som obrännbart material, men är känsligt för långvarig exponering vid temperaturer över 45°C, eftersom kristallvattnet då börjar avgå, vilket leder till sämre hållfasthet. Vanligaste användningen är invändig beklädnad av tak- och väggytor. Perforerade eller slitsade skivor av mindre format kan användas som akustikplattor.
- gjutfog
Vid längre uppehåll under pågående gjutning av betong, finns risk för att en gjutfog bildas. Denna kan försvaga konstruktionen, bli en sprickanvisning och ge ful yta. En gjutfog kan även vara avsiktlig ordnad i syfte att styra vara sprickor får uppkomma.
- gjutskägg
Rester av genom form utläckt bruk som hårdnat vidhäftat vid betongen.
- glans
Förmåga hos yta att speglande reflektera ljus.
- glasfiberväv
Bildar underlag för målning och skall enligt fabrikerarna ge en tilltalande yta. Fördelar spänningarna jämnare i färgskiktet och minskar därmed risken för sprickbildning. Utformningen är vanlig i fönstersmygar.
- glasull
Isolervera av tunna glasfibrer.
- glespanel
Brädor fastsatta med mellanrum. Används t ex som blindbotten i ett träbjälklag eller som underlag för skivmaterial på väggar och tak.
- glättning
Ytbehandling av betong som påverkar slitstyrkan positivt då den tätar ytan. Kan antingen göras för hand med ett stålbrätte eller med en glättningsmaskin som består av ett styrskaft och en motordriven roterande skiva.
- golmlinje
Skärningslinje mellan golvyta och väggyta.
- gradäng
Trappstegsformad avsats som bildar ståplats eller underlag för sittplats i exempelvis idrottsanläggningar.
- grannskap
Ett grannskap utgörs av ett eller flera bostadskvarter, ett stadscentrum eller samlat arbetsområde.
- granulerad masugnsslagg
Vattenkyld och krossad slagg, som används som värmeisolerande fyllning särskilt i äldre byggnader.
- gravationsbevis
En handling avseende en viss fastighet eller tomträtt som utfärdas av inskrivningsmyndigheten och som innehåller uppgifter om lagfaren ägare,

inteckningar och andra inskrivningar. Handlingen visar vad som graverar eller belastar, fastigheten.

grekiska bokstäver

alfa	A α
beta	B β
gamma	Γ γ
delta	Δ δ
epsilon	E ε
zeta	Z ζ
eta	H η
teta	Θ θ
jota	I ι
kappa	K κ
lambda	Λ λ
my	M μ
ny	N ν
ksi	Ξ ξ
omikron	O ο
pi	Π π
ro	P ρ
sigma	Σ σ
tau	T τ
ypsilon	Υ υ
fi	Φ φ
ki	X χ
psi	Ψ ψ
omega	Ω ω

grundkonstruktion

Konstruktion för grunden. Alla konstruktioner för småhus är kryppgrund, golv på mark och källaregrund.

grundinvestering

De samlade anskaffningsutgifterna som behöver för en investering.

grundning

Första behandlingen med tunn färg på ytor som förväntas bli ytterliggare behandlade. Uttrycket ”prima” förekommer men mest som första behandling vid exempelvis målning eller golvbehandling. Grundning kallas det första putspåslaget som sedan den "egentliga putsen" appliceras på. Grundningen kan ha olika tjocklek, från en icke täckande mycket tunn behandling till ett heltäckande putsskikt med en tjocklek på flera millimeter.

grundsula

Utbredd betongplatta under bärande grundmur.

gruppbyggda småhus

Flera småhus- friliggande eller rad- och kedjehus som uppförs samtidigt inom ett och samma område av samma byggherre.

H

hake	I murverk inpassad plåt.
hall	Då den är större än 7 kvm klassificeras den i äldre statistik som rum
hammarband	Horisontell virkesdel i regelvägg som håller samman väggen upptill.
hanbjälke	Horisontell bjälke som utgör extra förstärkning av en takstol med stor spännvidd, se takstol.
handbila	Bila för hand som i de flesta byggsammanhang snarare betyder att med bilhammarehugga hål i betong med fördel med maskin. Bilhammarens verktyg är närmaste en mejsel (med varierande bredd) (1). Bila, även kallad skrädyxa i vissa regioner, är en yxa med lång, rundad eller rak egglinje. Eggen är slipad på samma sätt som ett stämjärn. Det breda bladet och eggens form gör verktyget lämpat för att hugga ytor plana, till exempel då man vill göra fyrkantiga bjälkar av runda stockar, s.k. bilning (2).
handledare	Handstöd vid trappa, trapplan eller lejdare. Ledstänger skall finnas vid trappor och ramper med större nivåskillnad än 0.5m.
hare	Ställning av trä, med en duk som skyddar huvudet, med vilken hantlangarna sätter på rygg lastad med tegel.
helklistring	Klistring av papp med klister över hela ytan.
hejare	Fallvikt i pålningaggregat.
hemmansklyvning	Äldre fastighetsbildning en delning av ett hemman i två eller flera delar.
heta arbete	Arbeten som medför uppvärmning eller gnistbildning. Dessa arbeten ställer krav på särskilt utbildad personal.
hiss	Då alla bostäder och arbetsplatser skall kunna nås av rörelsehindrade skall hissanordning monteras där inte ramper går att bygga. Tvåvåningshus är undantagna i lagstiftningen, men behöver dock utformas så att hiss eller annan lyftanordning relativt lätt kan installeras. Beroende på vad som är bärande kan hissar delas in i följande typer: lin-, kedje-, kuggstångs-, skruv- och hydraulisk hiss.
hjälpmaterial	Material som används vid produktion men som inte ingår i den färdiga produkten exempelvis formvirke.
hjälpmedel	Anordningar som erfordras för entreprenadens utförande samt transporter. Exempel på hjälpmedel är maskiner, redskap, ställningar, bodar, formvirke och instrument (1). Resurser som utöver arbetsprestationer behövs för att utföra ett arbete utan att ingår som en del av arbetsresultatet (vid förvaltning) (2).
hjärtvägg	Invändigt bärande vägg som löper i husets längdriktning.
homeja	Fasaddekoration i form av en takkupa, i allmänhet placerad över huvudentrén och förankrad i takfoten.
huggen spik	Spik med hugget, naggat eller präglat skaft och platt huvud.
humus	Organiskt material av amorf, kolloidal natur till färgen gult eller mörkbrunt till svart.
hus	Byggnad som innehåller ett eller flera utrymmen avgränsande av golv, väggar och tak som väsentligen är belägna ovan mark huvudsakligen avsedda för bostäder och lokaler.

husbock	Skalbagge som angriper tall- och granvirke och vars larver med tiden helt perforerar virket. Larverna kan orsaka betydande skada utan att tydliga yttre tecken. Bekämpas genom impregnering alternativt rökning med giftgas.
husbredd	Avståndet mellan fasadplanen i två motsatta långfasader.
husdjup	Avståndet mellan gatufasad och motsatta fasaden, gårdsfasaden.
hushöjd, byggnadshöjd	Avstånd från markens medelnivå vid huset till skärningen mellan fasadplan och takplan (ett plan med 45 graders lutning inåt byggnaden). Se även <i>fasadhöjd</i> . I PBF finns detaljregler för hur hushöjd skall bestämmas.
huslängd	Avståndet mellan fasadplanen i två motsatta kortfasader.
hussvamp	Svamp som angriper virke i fuktiga hus och förorsakar röta.
hustyper	<p>Liggimmerhus: Äldsta typen av trähus. Består av skålade stockar lagda med korsknut eller laxknut.</p> <p>Restimmerhus: Hustyper är från mitten av 1800-talet och är byggda av begagnat virke och kräver därför yttre beklädnad för att få tillräcklig täthet.</p> <p>Plankhus Hus som är byggda med plankor vanligen början av 1900-talet. De är ofta reveterade.</p> <p>Stolpverkshus: Hustyp från slutet av 1800-talet. I dessa användes sågspån som värmeisolering, exempelvis korsvirkeshus i Skåne och Halland samt skiftesverkshus på Gotland.</p> <p>Småhustyper:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Friliggande hus 2. Kedjehus är en i rad sammanbyggda småhus med mellanliggande garage eller förrådsbyggnad 3. Radhus är en i rad direkt sammanbyggda småhus 4. Parhus är parvis sammanbyggda lägenheter <p>Typer av flerbostadshus:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Lamellhus är en friliggande huslänga med minst två trappuppgångar och minst två våningar (vanligtvis tre). Trapphusen tar upp vindkrafter. Bärande väggarna bortsett vissa trapphusväggarna parallell med gavlarna och utformade så att de passar formparken. Avståndet mellan väggarna ca 3.6 m vilket maximalt vad den slakarmerade betongplattan klarar. 2. Punkthus, fristående byggnad med flera våningar och med ett centralt beläget trapphus 3. Låghus, hus med högst tre våningar ovan mark. 4. Stjärnhus, hus med tre- eller fleruddig planform samt med ett gemensamt, centralt beläget trapphus 5. Loftgångshus, flerbostadshus där varje lägenhet har en egen entré mot loftgången. Gör att en trappuppgång/hiss kan utnyttjas av fler lägenheter i jämförelse med vid invändig trapphus.
huvudentreprenör	Entreprenör som i delad entreprenad har fått i uppdrag att samordna de olika entreprenörernas arbete.
huvuddel	Del av kontraktarbetena som anges som huvuddel i kontraktshandlingarna och för vilken en angiven del av kontraktssumman har fastställts.
huvudritning	

- Benämns den ritning som visar en byggnads funktionella och arkitektoniska utformning. Den är oftast i skala 1:100.
- huvudtidplan** En översiktlig tidplan för hela projektet från etablering till inflyttning, vanligen uppdelad i byggskedan som grundarbeten, stomme, stomkomplettering, inredning, utrustning och avslutningsarbeten.
- hydratisering** Process genom vilken vatten som tillförs ett ämne kemiskt binds till ämnet.
- hydrofoberat bruk** Genom tillsatser görs bruket vattenavstötande så att det inte kan suga vatten, till exempel vid regn. Ånggenomsläpligheten påverkas inte av hydrofoberingen.
- hydrofobering** Behandling med preparat som gör ytan vattenavvisande men som inte påverkar ånggenomsläpligheten nämnvärt. Behandlingen tränger in i underlaget och syns normalt inte.
- hydraulhiss** Hiss vars korg direkt eller via linor bärs upp av en eller flera hydraulcylindrar.
- hypoteksbolag, bostadsinstitut** Bankägda fastighetsfinansieringsbolag.
- hypoteksinstitut** Kreditinstitut som, mot säkerhet av fastighetsinteckningar, förmedlar krediter med längre löptid, se hypotekslån.
- hypotekslån** Benämning på lån som lämnas av hypoteksinstitut, se även *fastighetslån*.
- hyra** Ersättning för nyttjanderätt till hus eller lös egendom under viss period. (Jfr arrende vid nyttjanderätt till mark).
Marknadshyra, det pris en hyresgäst är beredd att betala för en lokal av en viss standard i ett visst läge vid en viss tidpunkt. Bruksvärdeshyra, fastställs för bostäder efter förhandling mellan bostadsföretaget och hyresgästföreningen. Hyresbeloppet bestäms utifrån hyran hos likvärdiga lägenheter hos kommunägda bostadsföretag.
Internhyra, debitering mellan olika avdelningar i ett företag eller organisation. Ekonomiskt styrinstrument som underlättar kontrollen av hur kostnaderna fördelar sig i en organisation.
Kallhyra, hyra där inte uppvärmningskostnaden är inkluderad.
- hyresavtal** Skriftligt eller muntligt avtal om nyttjanderätt till hus eller del av hus, lägenhet, mot ersättning, hyra.
- hyresbortfall** Bedömd hyra för outhyrda utrymmen.
- hyresfastighet** Byggnad som är inrättad till bostad för minst tre hushåll eller till kontor, hotell, restaurang eller liknande.
- hyresförhållande** Hela den tid en hyresgäst faktiskt hyrt en lägenhet.
- hyresförlust** Obetalda hyror för gällande kontrakt.
- hyresgästföreningen** Hyresgästföreningen är en medlemsorganisation för bostadshyresgäster med över en halv miljon hushåll som medlemmar. Det grundläggande målet är att alla har rätt till en god bostad till rimlig kostnad. Dessutom ska alla hyresgäster garanteras ett boende med trygghet, inflytande och gemenskap.
Hyresgästföreningen är hyresgästernas ombud vid hyresförhandlingar samt ger de juridisk hjälp till bostadshyresgäster vid tvister med hyresvärderna.
- hyreshus** Hus som består av lägenheter som hyrs av boende.

hyreshusenhet	Taxeringsenhet bestående av hyreshus och tomtmark till hyreshus.
hyresinbetalning	Inbetalningar som ersättning för uthyrbara utrymmen, inklusive avgifter som betalas till fastighetsägaren.
hyresintäkt	Intäkter för uthyrbara utrymmen, inklusive avgifter, som betalas till fastighetsägaren.
hyreskontrakt	Skriftligt hyresavtal.
hyreslagen	Benämning på det kapitel i Jordabalken som reglerar rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst.
hyresnämnd	Har till uppgift att medla i hyrestvister och kan i vissa fall (enligt hyreslagen) även avgöra dessa tvister. Består av en lagfaren ordförande samt två ledamöter som utsetts genom gemensam nominering av fastighetsägareförbundet och hyresgästföreningen. En hyresnämnd finns i så gott som varje län.
hyresrätt	En enskild lägenhet som är uthyrd eller är avsedd för uthyrning.
hyrestid	Den tid under vilken hyresavtal löper.
hålblock	Murblock med avsiktligt gjorda hål eller ursparingar.
hålkål	List med konkav profil eller insvängd övergång mellan två plana ytor,
håltagning	Åstadkommande av hål, slits, ränna ed i en konstruktion eller byggnadsdel genom bilning, borrar eller annan liknande arbetsmetod. Jämför <i>förtagning</i> .
håltegel	Tegelsten med varierande antal kanaler i stenens kortaste riktning.
hårdbetong	Betong med särskilt hårt ballastmaterial och/eller tillsats.
hällskydd	Anordning med uppgift att hindra små barn att vidröra en spishäll.
häftlimning	Se <i>limning</i> .
hängränna	Halvrund eller rektangulär ränna som ligger i svag lutning vid takfoten och som är en del i takets avvattningsystem. <i>Stupröret</i> svarar för den vertikala avrinningen.
högerhängd dörr	Dörr som öppnar i en cirkelrörelse och med gångjärn på höger sida betraktad från öppningssidan. Betraktad uppifrån öppnar dörren motsols.
höghus	Hus vanligen med minst 6 våningar.
höna	Vagn på kranarmens undersida (Exempel på djur i byggandets värld).
hornhus	Hus som utgör hörn i en sluten kvartersbebyggelse.

- I**
- iläggning remsa i klister
Arbetsmetod som omfattar klistring samt iläggning av remsa.
- iläggning remsa i spackelmasa
Arbetsmetod som omfattar påläggning av spackelmasa för iläggning av remsa samt fastsättning av remsa genom samtidig spackling.
- imkanal
Frånluftskanal från matlagningsutrymme.
- impregnerat virke
Virke som under medverkan av tryck eller vakuum impregnerats med träimpregneringsmedel.
- inbetalning
Pennyingsmässigt inflöde kopplat till betalningstidpunkt.
- incitament
Drivkrafter inom ekonomin, kopplat till olika belöningsystem.
- incitamentsavtal
Innebär att en del av ersättningen för ett arbete görs rörlig med antingen bonus eller vite. Beställaren och entreprenören delar på vinsten alternativt förlusten på något i avtalet reglerat sätt. Vid incitamentsavtal kan parterna exempelvis komma överens om en riktkostnad. För avvikelser nedåt från riktkostnaden vid slutavräkning erhåller entreprenören en del av mellanskillnaden. På samma sätt står entreprenören för en del av kostnader vid överskridande av riktkostnaden.
- indexandel
Den andel, i procent, av kontrakterad hyra som skall utgöra bashyran och som uppräknas på i indexklausulen föreskrivet sätt.
- indexerad hyra
Hyra där hyresökningen bestäms i relation till ett visst index, vanligen konsumentprisindex.
- indexklausul
Del av hyresavtal för lokaler som reglerar hyresutvecklingen under pågående avtalsperiod.
- indexreglering
Kostnadsuppräknning med hjälp av index i förhållande till ett givet basår, t ex entreprenadindex E84.
- indirekt kostnad
Kostnad som ej kan hänföras till ett visst objekt.
- industrialiserat byggande
Byggverksamhet med inslag av industrialiserade komponenter och delprocesser.
- industrienheter
Taxeringsenhet bestående av industribyggnad och, övrig byggnad med tillhörande tomtmark.
- industritillbehör
Maskiner eller annan utrustning som tillförs en fastighet för att huvudsakligen användas i verksamheten på denna.
- inflation
Allmän prisstegring, förändring av den allmänna prisnivån. Det kan även uttryckas som en nedgång i det allmänna penningvärdet. Motsatsen är deflation. En kostnadsinflation beror på stigande priser i produktionsledet och då oftast genom att lönerna stiger snabbare än produktiviteten. En efterfrågeinflation beror på att efterfrågan på varor och tjänster är större än tillgången.
- infiltration
Inträngning av vätska i poröst eller sprickigt material exempelvis vattnets inträngande i jord eller berg.
- injektering
Inpressning av material i hålrum och sprickor för tätning eller förstärkning.

inkomst	Bokförd affärshändelse. Värdet av utförd prestation vid tidpunkten för avtal. Ett begrepp i som står i motsats utgift. Den innebär en betalningsförpliktelse från någon annan.
inkörning	Den tidsreduktion som uppstår då ett och samma arbete upprepas vid serieproduktion. Inkörningen gäller såväl för en individ, ett arbetslag som för hela arbetsplatsen och dess organisation. Inkörningen innebär att arbetsmetoderna finslipas och vidareutvecklas samt att hela arbetsplatsens organisation trimmas in. Varje fördubbling av mängden som produceras sänker det ackumulerade tidsmedelvärdet med en faktor 80-95%. Det lägre gäller för fast industri.
inläring	Sammanfattande begrepp för uppläring och inkörning.
inlösen	Tvångsförvärv av fastighet (eller del därav) för vilket inte särskilt tillstånd fordras. T ex förvärv av mark vars allmänna ändamål redan är fastlagt i detaljplan.
innovation	Det är något nytt (sak, process eller service) som utvecklats och implementerats/adopterats/spritts/kommersialiserats.
innovationsprocessen	är den process (det arbete) som för en idé eller uppfinning genom utveckling till en lyckad implementering.
inputindex	Mäter prisförändringar för de insatta resurserna i produktionen.
insatstid	Tid från larmet inkommer till räddningstjänsten till dess räddnings- och släckningsarbetet påbörjas och får inledande effekt på brandplatsen.
inskott	Plåt i begränsade längder som anbringas mellan överläggningsplattor.
inskrivning	Åtgärd varigenom äganderätt, lagfart, inteckningar samt begränsade sakrätter, exempelvis servitut eller nyttjanderätt införs i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Inskrivning av rättighet skall sökas inom 3 månader från upplåtelsen.
inskrivningsregistret	Innehåller uppgifter om vem som är den legale ägaren, pantbrevens antal och storlek samt andra rättigheter.
in-situ	Se även <i>platsbygge</i> . Byggnadsarbete som genomförs <i>på plats</i> med exempelvis och lösvirke och betong gjuten på plats.
intarsia	Dekorationsarbete där utskurna stycken av olika träslag passas in i fördjupningar i en större träyta.
inteckning	Inskrivning av panträtt i fastighet eller tomträtt eller inskrivning av viss förmånsrätt i annan lös egendom. I dagligt tal åsyftas den skriftliga handling, pantbrevet, på vilken inteckningen grundas och inteckningsbeslutet antecknas.
International Organization for Standardization, ISO	Världsomfattande standardiseringssystem skapat 1947 som har ca 90 medlemsländer. ISO 9000-serien utvecklades i mitten av 1980-talet. Standarderna är allmänt inriktade (dvs. inte knutna till någon speciell näringsgren) och kan användas både för intern och extern kvalitetssäkring. Den svenska versionen är fastställd av SIS. Kravstandarder: SS-EN ISO 9001: System för kvalitetssäkring vid konstruktion, utveckling, produktion, installation och service. Avsett att användas då det behöver visas att en leverantör har förmåga att utforma och tillhandahålla produkter som svarar mot ställda krav. Avvikelser från kvalitetskrav förebyggs under alla stadier. Samtliga led i bygg-processen täcks av denna version.

SS-EN ISO 9002: System för kvalitetssäkring vid produktion, installation och service. Lämplig för t ex entreprenadföretag som enbart åtar sig utförandeentreprenader.

SS-EN ISO 9003: System för kvalitetssäkring vid slutkontroll och slutprovning. Målet med systemet är naturligtvis att man, till följd av att arbetet blir effektivare och felfritt från början, skall tjäna pengar på det. Systemet skall även underlätta internationellt utbyte av varor och service.

SS-EN ISO 8402: Klargörande och standardisering av kvalitetstermer inom området kvalitetsledning.

ISO 14000 Miljöledningssystem: Standarden kräver att företaget har en miljöpolitik med mål, program och uppföljningssystem. Standarden innehåller även verktyg och metoder samt krav på ständiga förbättringar. Jfr EMAS, Europas motsvarighet till ISO 14000.

Certifiering utförs i allmänhet av ett ackrediterat certifieringsorgan såsom SWEDAC i Sverige. Certifiering kan antingen ske för hela företaget på en gång eller avdelning för avdelning.

International Valuation Standard, IVS

En av IVSC framtagen gemensam internationell standard för värdering av fastigheter.

International Valuation Standard Committee, IVSC

Internationell organisation som arbetar för internationell standard för värdering av fastigheter.

internränta Procentsats som gör att nuvärdet av framtida överskott inklusive eventuellt restvärde är lika stort som grundinvesteringen, eller annorlunda uttryckt den procentsats där kapitalvärdet av in- och utbetalningar, investeringsvinsten, är noll.

internräntemetoden

Metod för beräkning av den räntesats som gör att nuvärdena av inbetalningar och utbetalningar blir lika stora.

intrångsersättning

Ersättning för det av fastighet som exproprieras.

intäkt Periodiserad inkomst eller värdet av utförd prestation som hör till en viss redovisningsperiod. Begreppet står motsats till kostnad.

intäkts-/kostnadsmetod

Samlingsnamn för nuvärdesmetoder baserade på nuvärdesberäkning av nettoavkastning beräknad som intäkter minus kostnader.

inventarier Anläggningstillgångar i form av lösöre och industritillbehör.

investering Medel som satsas för ett visst ändamål idag med förväntan om en framtida långsiktig avkastning.

investeringsavdrag

Särskilt skatteavdrag vid inkomsttaxeringen som medges under skiftande villkor i syfte att stimulera investeringar.

investeringsavgift

Tillfällig skatt som med växlande skattesats har tagits ut i avsikt att hålla ner investeringarna.

investeringskalkyl

Den beräkning som görs som en del av investeringsbedömning för att en investerings lönsamhet. Vanliga kalkylmetoder är nuvärdesberäkning, pay-back (återbetalning), annuitetsberäkning och internräntemetod.

- isolering Vanligen menas värmeisolering men man talar även om fuktisolering. Värmeisoleringskrav kan uppfyllas på följande sätt:
- Cellplast: Styrencellplasten är vit- eller blåfärgad. Den har god kemisk beständighet men är känslig för vissa lösningsmedel. Är inte speciellt lämplig ur brandsynpunkt då den smälter och brinner (Kan dock göras självslocknande). Extruderad cellplast har slutna celler, expanderad cellplast öppna och den har så låg ånggenomsläpplighet att den kan användas som ångspärr.
- Mineralull: Obrännbart med god ljudabsorberande förmåga och beständigt mot organiska angrepp. Stenull är brunaktig och glasull gulaktig.
- Träull: Träullen blandas med cement och pressas i formar tills plattan hårdnat.
- Lösull: Isolering i lös form som kan blåsas in exempelvis för isolering av ett takbjälklag.
- isotrop material Ett material har lika egenskaper i alla riktningar i motsats till anisotrop.
- Ispackling Utfyllning av sprickor, mindre håligheter och skador med spackelmassa.

J

Jordabalken Den avdelning i Sveriges Rikes Lag som innehåller regler om rättsförhållanden rörande fast egendom samt inskrivningsväsendet.

jordabalksbesiktning, jordabalksundersökning

Benämning på undersökning av fastighet i samband med köp. Köparen har undersökningsplikt med hjälp av någon sakkunnig.

jordarter Mineraljord: Jord som uppkommit genom mekanisk eller kemisk vittring av bergarter.

Organisk jord: Jord som innehåller rester av växter och djur.

Friktionsjord såsom sand deformeras som ras.

Kohesionsjord såsom lera deformeras som skred.

Kornstorlekar (raderade punkt): (enligt 1953 års system)

Ler: < 0,002 mm,

Mjåla: 0,002 - 0,02 mm,

Mo: 0,02 - 0,2 mm,

Sand: 0,2 - 2 mm,

Grus: 2 - 20 mm,

Sten: 20 - 200 mm

Block: > 200 mm

Kornstorlekar: (enligt 1981 års system)

Ler: < 0,002 mm,

Silt: 0,002 - 0,06 mm,

Sand: 0,06 - 2 mm,

Grus: 2 - 60 mm,

Sten: 60 - 600 mm

Block: > 600 mm

jordschaktning

Schaktning av jord och berg som kan lossgöras med jordschaktredskap av den storlek som kontraktarbetena enligt fackmässigt bedömande kräver.

just-in-time Ett koncept som innebär att leveranser inte kommer förrän just då de behövs.

Konceptet leder till kostnader för utrymmeskrävande lager och lagring kan minimeras.

jämförelseobjekt

Fastighet som ur marknadssynpunkt bedöms vara likartad som värderingsobjektet.

jäv

Partiskhet föreligger.

K

kabelränna	Friliggande ränna avsedd att bära upp ledningar.
kabelstege	Friliggande steglignande anordning avsedd att bär upp ledningar.
kakel	Plattor av lergods som är glaserade på yttersidan. Används för beklädnad av våtrumsväggar och kakelugnar.
kalkcementfärg	Färg med bindemedel av kalk och cement.
kalkfärg	Färg med bindemedel av kalk.
kalkmålning	Strykning med förtunnat släckt kalk, obruten eller bruten med kalkäkta pigment.
kalksandsten	Silikatbunden högtrycksånghärdad mursten framställd av kalk och sand eller kalk och krossad sandsten.
kalkutfällning	Då en puts som inte härdat färdigt får för hög fukthalt löser vattnet upp kalk från bindemedlet. När putsen torkar följer denna kalk med fram till ytan. Vattnet avdunstar medan kalken stannar på ytan och ger en ljus slöja.
kalkyl	En beräkning av ekonomiska konsekvenser av olika verksamheter och handlingsalternativ som läggs till grund för ekonomiska bedömningar (1). Kalkylsyfte uttrycker vad kalkylen skall ligga till grund för beslut. Det kan vara: - Anskaffningskostnad - Alternativbedömning - Års- eller livscykelkostnad
Förkalkyl:	Kalkyler som upprättas före genomförandet.
Efterkalkyl:	Kalkyler som upprättas efter färdig-ställande och som visar hur det egentligen gick. Kan användas som informationskälla vid upprättande av förkalkyler i andra, senare projekt.
	Kalkyl som ligger till grund för dimensionering av konstruktioner (2).
kalkylmetod	Modell eller principiellt tillvägagångssätt för att utföra en beräkning.
kalkylperiod	Den tidsperiod som kalkylen avser.
kalkylränta	En organisations avkastningskrav som ger uttryck för eftersträvd förräntning på investerat kapital. Skall motsvara alternativkostnaden för kapital, det vill säga vara lika stor som den bästa alternativa avkastningen. Kan för en specifik investering delas upp i reallt avkastningskrav, inflation, administrationspålägg och riskpålägg.
kalkylsäkerhet	Ett intervall inom kalkylen (eller kalkylposten) med given grad av sannolikhet hamnar.
kallhyra	Hyra som inte innefattar uppvärmningskostnad.
kallmur	Mur utan murbruk i fogarna
kallras	Uppstår då luft plötsligt avkyls, exempelvis invid ett fönster, och då rasar nedåt på grund av högre densitet. Kallras vid fönster kan motverkas om man placerar en radiator under fönstret som värmer upp luften.
kallt tak	Yttertak som ventileras på undersidan.
kamspik	Trådspik med runt skaft försedd med tvärgående kammar.
kant i kant	Skarv vid uppsättning av tapet och väv där våderna skjuts stumt mot varandra. Eventuella skyddskanter skall därvid vara bortskurna.
kantlimning	

- Strykning med limlösning vid före tapetuppsättning intill foder, socklar, tak, snörslagning.
- kantförstyvning
På exempelvis en platta på mark är kanten extra tjock (dvs kantförstyvad) för att kunna bära t ex fasadens tyngd och andra laster som förs ned till grunden av bärande ytterväggar. Annat namn är vot.
- kantsvetsning
Försegling av skarv (mellan asfaltmattor) genom att material i skarvens fria kan smälts ner och jämnas ut med spackel eller liknande.
- kapacitet
Producerad mängd per tidsenhet.
- kapillaritet
En vätskas förmåga att kunna stiga och kvarhållas i ett smalt rör eller i ett poröst material på grund av ytspänningen. Se även *kapillär stighöjd*.
- kapillärbrytande skikt
Skikt som skall förhindra kapillärsugning, exempelvis tvättad makadam eller plastfolie. Se även *dränering*.
- kapillär stighöjd.
Den höjd över en vattenmättad zon som vatten kan stiga och hållas kvar på grund av kapillaritet i ett material.
- kapital
Medel som erfordras för bedrivande av rörelse. Kan finnas i form av realkapital (t ex fastigheter och maskiner) finansiellt kapital och humankapital (anställdas kunskaper och erfarenheter).
- kapitalförlust
Negativ skillnad mellan ersättningen för avyttrad tillgång och omkostnadsbeloppet (tidigare realisationsförlust).
- kapitalisering
Belopp som flyttas framåt i tiden med avseende på dess värdeförändring eller omräkning av årliga belopp (värden) till ett nuvärdes (kapitalvärde, kapitaliserat värde)
- kapitalkostnad
Den årliga kostnaden för förräntning och avskrivning av det i rörelsen och byggnaden i synnerhet investerade kapitalet. Observera att amortering inte är en kostnad.
- kapitalutgift
Ränta och amortering på lånat kapital.
- kapitalvinst
Positiv skillnad mellan ersättningen för avyttrad tillgång och omkostnadsbeloppet (tidigare realisationsvinst).
- kapital
Översta delen av en pelare.
- karaktäristiskt värde
Värde som antas motsvara en viss fraktil hos en storhets statistiska fördelning. Värdet är aktuellt i samband med användningen av partialkoefficientmetoden.
- kartell
Företag inom samma bransch ingår en frivillig överenskommelse att samarbeta och därmed begränsa eller upphäva konkurrensen dem emellan. Vissa typer av karteller är ej tillåtna. Att samarbete genom synliga konsortier är i princip inte förbjudet men om konkurrensen begränsas kan samhället stoppa bildningen.
- karmdagbredd
Fritt breddmått i dörr- eller fönsteröppning. Det fria utrymmet för passage exempelvis med rullstol genom öppningen är ofta mindre än karmdagbredden på grund av att dörrbladet inkräktar på utrymmet mellan karmsidostyckena.
- kassaflödesmetod
Likviditetsberäkning där framtida in- och utbetalningar prognostiseras under en för ändamålet bestämd kalkylperiod (*cash-flow* metod).
- kattfot
Ett bockat armeringsjärn som används som distans mellan armeringsnät eller armeringsstänger.

kedjehiss	Hiss vars korg eller flak bärs upp av icke styrda rullkedjor från kedjedrev.
kedjehus	Småhus som ingår i en husgrupp där husen är sammanbyggda med varandra via garage eller förråd.
keramiska plattor	Tillverkas av lera med olika tillsatser. Materialet formas till plattor och bränns så att det blir hårt och sprött såsom kakel, klinker. Är slagåligt men kräver stabilt underlag för att inte knäckas.
kitt	Plastisk massa för utfyllning av springor och mindre håligheter med kitt. I vissa fall är kittet brutet i kulör med omgivande yta. Fönsterkitt kan bestå av lika delar rå och kokt linolja samt slammad krita.
klammer	Samlande benämning på fästdon av plåt och tråd.
klarlack	Opigmenterad genomsynlig lack.
klimatskärm	Skal som isolerar det inre av en byggnad från omvärlden med avseende på temperatur och fuktighet.
klinker	Av nederländskans "klingande tegel". Keramiska plattor bestående av brända sintrade leror med eller utan sand. Är hårt, slitstarkt, froståligt samt fuktgenomsläppligt. Används som beläggning på golv och vägg.
kloasongvägg	Putsad (reveterad) plankvägg. På väggen spikas oftast en matta av nät med invävda vasstrån, som skall bära putsen. Kloasongväggar var förr vanliga inom bostadslägenheter. Putsen gör väggen mer brandskyddad.
klockspik	Spik med stort kupat huvud och vridet eller cirkulärt skaft med hullingformad kammar.
klyvning	Fastighetsbildningsåtgärd för uppdelning av samägd fastighet i styckningslotter på grundval av delägarnas andelstal.
knekt	Don med uppgift att förlänga en påle under neddrivningen så att pålhuvudet kan drivas ned under markytan.
kohesion	Inre sammanhållande krav i material.
kohesionsjord	Jord vars skjuvhållfasthet förutom friktion också beror på kohesion exempelvis lera.
koksaska	Aska och slagg från koks, användes förr som värmeisolerande fyllning.
kollektivavtal	Skriftligt avtal mellan en arbetsgivarorganisation alternativt en arbetsgivare och en arbetstagarorganisation (fackförening) angående vilka anställningsvillkor som skall tillämpas.
kolonn	Pelartyp med rund genomskärning som består av bas, skaft och kapital. Delas in i olika stilar som t ex dorisk, jonisk och korintisk stil. En kolonnad består av en eller flera rader av kolonner som bär upp ett tak.
komposit	Heterogent material i vilket två eller flera olika material förenas för att utnyttja deras olika positiva egenskaper. T ex armeringsjärnets draghållfasthet och ballastens tryckhållfasthet i armerad betong. Ett annat exempel är glasfiberarmerad plast.
kompressor	Maskin i vilken luft eller annan gas komprimeras till ett högre tryck. Den används exempelvis vid sprutmålning, renblåsning och liknande drift av tryckluftsverktyg.
koncession	Upphandlingskontrakt där en del av ersättningen utgår i form av en rätt att utnyttja den färdiga anläggningen (1). Tillstånd av myndighet för att få bedriva en viss verksamhet såsom gruvdrift och eldistribution (2).

kondensation	Process då gas överförs till vätska, genom avkylning eller kompression, och avger kondensationsvärme.
konkurs	Laglig åtgärd varvid alla tillgångar som en skuldsatt person eller företag har tas om hand för att betala av samtliga skulder.
konsol	Stöd som skjuter ut från en vägg och bär upp exempelvis en balkong eller en hylla.
konsolidering	Geoteknisk process genom vilken jords volym minskar genom ökad belastning.
konstruktionsvirke	Hållfasthetssorterat virke avsett i huvudsakligen bärande konstruktioner.
konsult	I allmän betydelse: sakkunnig person som anlitas för vissa specialuppdrag eller som rådgivare. I byggbranschen: arkitekt, ingenjör eller konsultföretag som utför uppdrag åt beställaren. Konsultens arbetsuppgifter specificeras med checklistor.
konsumentprisindex, KPI	Ett mått för prisutveckling som används som inflationsmått. KPI avser att visa hur konsumentpriserna i genomsnitt utvecklar sig för hela den privata inhemska konsumtionen, de priser konsumenterna faktiskt betalar. Detta index ger en bild av den genomsnittliga prisutvecklingen för den totala privata konsumtionen. Används vid omräkning av priser från olika tidpunkter till ett gemensamt fast penningvärde. Ingen hänsyn tas till realprisutvecklingen. Grundas på den genomsnittliga prisutvecklingen för samhällets totala konsumtion och används ofta som mått på inflationen. Beräknas av SCB.
kontaktlist	Säkerhetslist som är fäst på anslagskanten på portblad eller dylikt och som vid berörning omedelbart bromsar eller ändrar pågående öppnings- eller stängningsrörelse hos porten.
kontrakt	Skriftligt avtal som undertecknats av parterna och som utvisar deras överenskommelse. Exempel på kontrakt är— utöver handling som rubricerats som kontrakt uppgörelseprotokoll och beställningsskrivelse som undertecknats av parterna och som utvisar parternas överenskommelse.
kontraktshandlingar	Handlingar inklusive kontraktet som är fogade till detta eller som någon av dessa är angivna som gällande för kontraktsarbetena. Om parterna inte har upprättat ett kontrakt är de handlingar som utvisar parternas överenskommelse att betrakta som kontraktshandlingar. Kontraktet samt de i kontraktet uppräknade handlingarna såsom förfrågningsunderlaget, eventuella PM, anbud, beställning, betalningsplan och tidplan. Nuförtiden ersätts ofta kontraktet av en beställningsskrivelse. (Observera att avtalet sluts redan vid den muntliga beställningen.)
kontraktsarbete	Arbete som enligt kontraktshandlingarna ingår i entreprenörens åtagande.
kontraktssumma	Ersättning angiven i kontraktshandlingarna angiven i kontraktsarbetena, exklusive mervärdesskatt.
kontraktstid	Angiven tid i kontraktshandlingarna för utförande av kontraktsarbetena eller huvuddel därav.
kontroll	Undersökning för att bestämma om ett objekt uppfyller en eller flera egenskaper som skall uppfyllas av handlingarna, byggnaden eller processen. Se även <i>tillsyn</i> och <i>besiktning</i> .

- kontrollplan** Upprättas av projektörer och entreprenör i syfte att åstadkomma erforderlig kvalitetssäkring av projekterings- och byggnadsarbetena. Det upprättas även en kontrollplan av kvalitetsansvarig enligt PBL på uppdrag av byggherren innehållande kontrollmoment som är väsentliga ur samhällets och byggherrens perspektiv.
Den sistnämnda kontrollplanen fastställs av byggnadsnämnden på förslag av byggherren. Denna kontrollplan skall innehålla uppgift om vilken kontroll som skall utföras i samband med genomförandet samt vilka intyg och anmälningar som skall lämnas till byggnadsnämnden. Kontrollen kan utföras som egenkontroll eller kontroll av sakkunnig kontrollant.
- konvektion** Strömmande medium (gas eller vätska) transporterar värme eller fukt mellan platser med olika temperatur eller tryck.
Naturlig konvektion uppstår pga. att varm luft är lättare än kall, vilket orsakar en cirkulation.
Påtvungad konvektion uppstår då vind eller fläktar sätter luften i rörelse.
- konvertering** Utbyte av ett lån mot ett annat lån. Förändring av lånevillkoren såsom ränta kan därvid förändras.
- kopp, koppyta**
Murstens kortsida.
- korkmatta** Se *linoleum*.
- kornisch** Avslutande eller krönande listverk på fasad eller vägg. Synonymt med
- korrosion** Angrepp på metaller och legeringar genom kemiska och/eller elektrokemiska reaktioner mellan materialet och dess omgivning. Kräver tillgång på vatten (eller hög RF) och syre. Svaveldioxid och klorider kan öka korrosionshastigheten avsevärt.
- korrugerad plåt**
Plåt som är profilerad. Profileringen kan exempelvis vara sinus- eller trapetsformad.
- korsvirkeshus**
Har en stomme av trävirke som fylls ut med lera eller tegel. Korsvirkeshus, som nästan blivit en symbol för Skåne, har funnits både på Kreta och i Pompeji.
- kortling** Tvärgående regel mellan två stående regler som fungerar som infästning för fasta tyngre inredningsdetaljer, såsom tvättställ och radiatorer.
- kortstav** Stav med högst 500 mm längd massiv eller lamellkonstruktion med slitskikt av exempelvis lamellstav.
- kostnad** Värdet av resursförbrukningen under en tidsperiod, en periodiserad utgift.
- kostnadsbärare**
Vid kostnadsberäkning slås olika kostnader (löner, material etc) ut på olika kostnadsbärare (byggdelar, objekt).
- kostnadsstyrning**
En medveten påverkan av bygg- och förvaltningsprocessen i syfte att nå uppställda mål inom uppställda ekonomiska ramar.
- kostnadsställe**
Avdelning eller funktion för vilka indirekta kostnader sammanställs innan de helt eller delvis fördelas till kostnadsbärare.
- kramla** Fästdon för sammanhållning av byggnadsdel. Exempelvis för fasthållning av skalmur mot regelvägg eller för att sammankoppla två murväggar.
- kransgesims** En gesims som går runt husets krön.
- kravspecifikation**
Den del av förfrågningsunderlaget som anger krav på egenskaper, funktioner och prestationer för konstruktion, vara eller tjänst som beställaren efterfrågar.

kreditgaranti	För att underlätta att få ett lån (för att finansiera ny- eller ombyggnad av ett bostadshus avsett för permanent bruk) kan man hos bostadskreditnämnden ansöka om att få en kreditgaranti för maximalt 30 % av lånebeloppet. BKN garanterar därmed att långivaren inte riskerar att förlora sina pengar.
kridering	Underbehandling med limstark färg eller med sandspackelmasa förtunnad med plastbinder.
kristallin struktur	Utmärks av att atomerna är ordnade i ett regelbundet mönster.
krympning	Deformation hos kropp eller fast material som inte orsakas av last eller temperaturändring. Krympning orsakas ofta av uttorkning.
krypgrund	Grundkonstruktion som under bottenbjälklaget har ett ventilerat utrymme (minst 0,4 m i fri höjd) som är åtkomligt för inspektion. Vid inneluftsventilering (dvs inneluften får passera kryputrymmet innan det ventileras ut vilket gör att det blir ett varmt utrymme) fås varmare golv, fuktsäkrare byggnad, mindre grundläggningsdjup och naturligtvis större uppvärmningskostnad. Oberoende av krypgrundstyp är det fördelaktigt att skapa ett undertryck i grunden då det hindrar unken lukt att tränga upp i huset. Kallas ofta för torpargrund.
krypning	Den deformation som tillkommer då en last får verka under lång tid. Krypning deformationen försvinner inte då lasten avlägsnats.
krysskolvning	Sammanbindning av golvbjälkar i sidled med krysstag (strävor) för att fördela punktlaster på bjälklaget i syfte att minska punktnedböjning och bjälkarnas vridning.
krön	Översta delen på en mur.
kubbgolv	Golv med beläggning av massiva träklossar med fiberriktning vinkelrät mot golvytan.
kulturhistoriskt värde	Värde som beror av att en byggnad eller byggnadsdel är representativ för en viss tids byggande.
kulvert	Skyddande hölje runt markförlagd ledning eller underjordisk förbindelseled mellan byggnader. Det finns krav på höjd om personer skall ta sig fram i kulverten.
kulör	Egenskap som ger viss art av synintryck såsom röt eller blått. I vanligt ta förekommer ordet färg.
kvadermönster	Relief i puts som efterliknar naturstensblock.
kvalitet	Alla sammantagna egenskaper hos en produkt eller tjänst som ger dess förmåga att tillfredsställa uttalade eller underförstådda behov.
kvalitetsansvarig	I de flesta verksamheter finns någon som är utsedd till ansvarig för kvalitetsarbetet.
kvalitetsansvarig enligt PBL	Utses av byggherren och godkänns av byggnadsnämnden med uppgift att svara för att fastställd kontrollplan följs.
kvalitetskontroll	Systematiska undersökningar som skall visa om ett arbete är utfört enligt ställda krav.
kvalitetsplan	Handling som anger särskilda kvalitetspåverkande åtgärder för att säkerställa entreprenadens kontraktensliga utförande. Kvalitetsplanen kan exempelvis ange aktiviteter som krävs för att säkerställa och beskriva systematiken i

- kvalitetsarbetet. Plan som används vid kvalitetssäkring av ett specifikt projekt eller kontrakt.
- kvalitetsstyrning Systematiska förberedelser nödvändiga för att få den rätta kvalitetsnivån i ett pågående arbete. Inkluderar kvalitetskontroll.
- kvalitetssäkring Systematiska förberedelser för att säkerställa ett arbetes kvalitet före start. Inkluderar kvalitetsstyrning. Ett effektivt kvalitetssystem är ett styrinstrument med syfte att ge minskade kostnader för fel och därmed ökad lönsamhet. Färre fel förbättrar dessutom förtroendet för verksamheten.
- kvartersmark Område som i detaljplan inte skall utgöra allmän plats eller vattenområde.
- kwicklera Lera med stor sensitivitet.
- källare Våning där golvet översida ligger mer än 1,5 m under markens medelnivå invid byggnaden.
- källardjup Avstånd från markens medelnivå vid ett hus till nedersta källarvåningens golvplan.
Källardjupet beräknas från markens medelnivå invid byggnaden. Om byggnaden ligger mindre än sex meter från allmän plats, skall dock beräkningen utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, om inte särskilda omständigheter föranleder annat. Källardjupet räknas till det lägsta källargolvets översida.
- källarvåning Som våning räknas källare, om golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden.
- köldbrygga Mindre del av en värmeisolerande byggnadsdel med sämre värmeisolering än byggnadsdelen i övrigt.
- köpare Vid fastighetsaffär den som köper fastigheten, vid tjänsteupphandling brukar ordet beställare användas.
- köpebrev Köpehandling som är underskriven av både säljare och köpare och som upptar köpeskillingen och innehåller en förklaring att viss fastighet eller del därav överläts på köparen.
- köpehandling Handling upprättad för fastighetsförvärv. Handlingen måste vara skriftligt daterad och underskriven av både säljare och köpare. Den skall innehålla uppgift om vilken fastighet (eller del av fastighet) som köpet avser samt uppgift om köpeskillingen. Ofta används dubbla köpehandlingar, först ett köpekontrakt sedan ett slutligt köpebrev.
- köpekontrakt Skriftlig handling som är obligatorisk vid köp av fast egendom. Innehåller, förutom de uppgifter som ges i ett köpebrev, dessutom alla de rättsliga och ekonomiska villkor som i övrigt gäller för köpet.
- köpeskillning Total ersättning vid ett köp som ofta används vid fastighetsaffärer.. I köpehandlingen angiven ersättningen uttryckt i pengar.
- köpeskillingskoefficient Kvoten mellan köpeskillning och taxeringsvärde (basvärde) för en fastighet.
- köpeskillingskoefficientmetoden Ortsprismetod där fastighetens marknadsvärde bedöms med ledning av vad som betalats per taxeringskrona (alternativt basvärdekrona) för likartade fastigheter som försålts.

L

lack	Genomsynlig ytbehandling av t ex snickerier. Med pigmenttillsats erhålls lackfärg.
lackfärg	Till lackfärg hänförs bland annat följande pigmenterade målningsmaterial: <ul style="list-style-type: none"> - oljefärg, oljelackfärg och även rostskyddsfärg - alkyd även rostskyddsfärg och träskyddstäckfärg - cellulosalackfärg - härdlackfärg - PVC – lackfärg - Uretanfärg - Klorkautschukfärg
laga fång	Betyder att man ärvt, köpt eller fått något på ett lagligt sätt, dvs det är en laglig egendom.
laga kraft	En myndighets beslut eller dom som börjat gälla och inte kan överklagas.
laga skifte	Äldre form av fastighetsbildning, som motsvaras av fastighetsreglering och klyvning.
lagbas	Den i ett arbetslag som utsetts av de övriga att representera laget, t ex vid förhandlingar med arbetsgivaren om arbetsuppgifter och ackord.
lagerfastighet	Fastighet som innehas för försäljning i den löpande verksamheten.
lagfart	Inskrivning av förvärv av äganderätt till fastighet i fastighetsbok. Skall sökas inom tre månader från upprättandet av köpehandlingen.
lagfartsbevis	Utfärdas av inskrivningsmyndigheten och innehåller uppgifter om lagfart, köpeskillningens storlek och eventuella bestämmelser som inskränker ägarens rätt. Utfärdas av inskrivningsmyndigheten.
lagtid	Den arbetstid som åtgår då ett arbetslag (personer och maskiner) utför en viss arbetsinsats.
lamellträ	En inre kärna av träribbor som på två motstående sidor klätts med ett eller flera fanérsikt.
laminat	Formvara uppbyggd av flera skikt av likvärdig tjocklek exempelvis perstorpsplatta.
Landshövdingehus	Benämning på äldre hus med bottenvåning av sten och ovanliggande vågningar i trä som förekommer främst i Göteborg.
lanternin	Helt eller delvis glasad konstruktion på tak avsedd för insläpp av ljus eller eventuell ventilation.
Lantmäteriverket	Ansvarar för kartläggning och indelning av mark i rättsliga enheter samt registrering av dessa enheter. En del kommuner har även egna avdelningar med ansvar för lantmäteriverksamheten inom kommunen.
lasering	Behandling med genomsynlig färg som har ringa täckförmåga.
lask	Skarvbräda, ett yttre skarvstycke som exempelvis förbinder två bjälkar som stöter ihop med ändarna.
lasyr	Genomsynlig färg med ringa täckförmåga.
latexfärg	Färg med latex som huvudsakligt bindemedel såsom färger av typen PVA, akrylat och sampolymer. Latex är ett vanligt fogmaterial för inomhusbruk.
laxstjärt	Skarvparti av trä vars profil påminner om en laxstjärt (Exempel på djur i byggandet).
leasing	Långtidsuthyrning av maskiner och liknande anläggningstillgångar. För nyttjanderätten under avtalad hyrestid betalar kunden på förhand överenskomna

	hyror till ett speciellt finansieringsföretag (leasingbolag) som har äganderätten till anläggningstillgången.
ledstång	Handledare monterad på vägg.
Leca	Varumärke för lättklinker, se <i>lättklinker</i> .
ledningsrätt	Rätt att utnyttja utrymme inom fastighet för vissa typer av ledningar.
lejdare	En på vägg monterad steg med handledare.
ler, lerfraktion	Kornfraktion med kornstorlek mindre än 0,002 mm.
lera	Finkornig jordart där masshalten ler (=lerfraktion) är större än 20 % av material mindre än 0,06 mm.
leverantör	En leverantör kan vara en fysisk eller juridisk person. Leverantör är enligt LOU ett vidare begrepp än anbudsgivare. Leverantör är även den som av olika skäl inte lämnat anbud men som ändå kan ha talerätt. Underleverantör anses inte ha talerätt.
liggfog	Horisontell fog i murverk.
likvidation	Avveckling, upplösning (av företag). Ett företag sägs träda i likvidation då det avvecklas utan konkurs.
likvidationsvärde	Värde vid en icke marknadsmässig överlåtelse av egendom, vanligen i samband med obestånds- eller tvångssituationer.
likviditet	Kortsiktig betalningsförmåga, dvs förmåga att i tid fullgöra sina betalningsförpliktelser. Kvoten mellan omsättningstillgångar och kortsiktiga skulder.
likviditetsbudget	Budget över likvida medel i ett företag vid en viss tidpunkt eller för en viss period.
limträ	Material som består av minst 4 hoplimmade lameller med fibrerna orienterade i elementets längdriktning.
linhiss	Hiss vars korg bärs upp av linor från en drivskiva eller från en lintrumma.
linoleumgolv	Tillverkas genom att en massa, bestående av linolja med tillsats av olika fyllnadsmedel och pigment, valsas fast på en juteväv. Vid valsningen kan olika mönster erhållas.
livscykelanalys, LCA	Analys för att systematiskt beskriva och utvärdera tillverkning, användning och slutgiltigt omhändertagande av en produkt. En livscykelanalys kan omfatta olika aspekter, t.ex. en produkts miljöeffekter eller kostnader. Är för byggnader framförallt användbart för att jämföra olika val av komponenter och byggdelar, men kan även göras för en hel byggnad med vissa begränsningar.
livscykelekonomi, LCP	Samlad bedömning av investerings-, drift- och underhållskostnad för en produkt i relation till den nytta som denna skapar under sin ekonomiska livslängd
livscykelkostnad, LCC	Total kostnad som uppstår under en produkts livscykel. Exempel på sådana kostnader är de som uppstår i samband med anskaffning, underhåll och avveckling. Livscykelkostnaden kan beräknas som ett nuvärde av samtliga dessa kostnader.
livslängd	Teknisk livslängd: Tidsperiod under vilken ett objekt kan utnyttjas för avsedd funktion. Ekonomisk livslängd: Tidsperiod under vilken det är ekonomiskt försvarbart att utnyttja ett objekt för avsedd funktion.

ljud	Stegljud: Ljud som vid gång på bjälklag, trappa e d uppkommer i angränsande rum. Stomljud: Ljud som fortplantas via en byggnads stomme.
lockpanel	Utvändig beklädnad av fasader. Monteras med överlappning, s k lock, över fogen vilket ger viss ventilation bakom panelen.
loftgång	Utvändigt, öppet trapphus med långsträckta balkonger på fasaden. Ger i ett flerbostadshus mindre gemensam yta att värma upp och bättre utnyttjande av trapphus.
logistik	Styrning av varuflöden i tid och rum.
lokalarea, LOA	Bruksarea för utrymmen inrättade för annat ändamål än boende, sidofunktioner till boende, byggnadens drift eller allmän kommunikation. Lokalarea beräknas enligt SS 02 10 53.
lokalenhet	Nyttjandeenhet som omfattar lokalutrymmen, t.ex. butiksenhet, kontorsenhet, skolenhet, klinikenhet
lokal	Lägenhet avsedd för annat än bostad. Till lokaler räknas lägenhet avsedd för butik, kontor, lager, hantverks- och industrirörelse m.m.
lokalutrymme	Utrymme som är inrättat för annat ändamål än boende och som inte är avsett för allmän kommunikation eller byggnadens drift.
lott	Kallas den bit mark som avstyckats från en stamfastighet innan den blivit fastighetsbildad (vilket skall ske inom 6 månader).
luftbehandling	Behandling av luft genom: <ul style="list-style-type: none"> - Luftberedning, innebärande rening samt reglering och temperatur och fukthalt. - Luftdistribution, innebärande transport av luft i kanal eller från behandlat utrymme. - Luftväxling, innebärande utbyte av luften. Luftbehandling benämns även luftkonditionering.
lufttätning	Skikt som skall förhindra luftflöde genom en byggnadsdel.
luftsluss	Utrymme med minst två dörrar som ingår i en förbindelseväg och skall passeras utan att mer än en dörr behöver vara öppen samtidigt.
lpp	Löses på plats är något projektörer tar till då förutsättningarna för att göra projekteringen färdig på kontoret saknas av ett eller annat skäl.
Luttvättning	Tvättning av målade eller lackerade ytor med lösningar av kaustik- eller kristallsoda eller ammoniak, avpassade så att det gamla färgskiftet i någon mån löses och en sträv matt yta erhålls.
lyftningsplan	Plan över när och hur mycket av kreditivet som skall lyftas.
lån	<p>Bottenlån: Fastighetslån mot säkerhet av panträtt med bästa förmånsrätt som brukar täcka upp till ca 70 % av pantvärdet. Löptiden är i allmänhet mer än 20 år. Lånet är ofta ett annuitets- eller serielån.</p> <p>Topplån: Utgör den del av köpeskillingen som inte täcks av eget kapital och bottenlån. Har kortare löptid och högre ränta än bottenlånet. Är ofta ett rakt lån.</p> <p>Annuitetslån: Summan av amortering och ränta är nominellt alltid lika stor oavsett om låneräntan ändras.</p> <p>Serielån: Låneräntan, som bestämmer ränteutgiftens storlek, varierar över tiden med marknadsräntan. Serieräntan, som bestämmer amorteringarnas storlek, ligger fast. Detta innebär att man i</p>

- förväg vet exakt när lånet kommer att vara avbetalat samt att den finansiella kostnaden kan variera över tiden. Enligt bilden intill har kapitalutgiften ett degressivt förlopp, men detta förlopp kan lika väl vara progressivt.
- Rakt lån: Lån vars avbetalningar nominellt är lika stora över hela avbetalningsperioden.
- Stående lån: Lån där man bara betalar ränta under löptiden och sedan amorterar allt i en enda klump i slutet.
- lägenhet Ett eller flera utrymmen som i upplåtelsehänseende utgör en självständig enhet. Man skiljer mellan bostadslägenhet och lokal.
- lägenhetsyta Äldre areabenämning som motsvarar enskild bo- och lokalarea.
- lägsta godtagbara standard, LGS
En bostadslägenhet anses enligt lagen uppfylla LGS om den är försedd med anordning för:
1. Kontinuerlig uppvärmning.
 2. Kontinuerlig tillgång till varm och kallt vatten för hushåll och hygien.
 3. Avlopp för spillvatten.
 4. Personlig hygien, omfattande toalett, tvättställ samt dusch eller badkar.
 5. Försörjning med elektrisk ström.
 6. Matlagning, omfattande spis, kylskåp, diskho, förvaringsutrymmen och avställningsytor.
- Någonstans i fastigheten skall det dessutom finnas tillgång till tvättstuga och förråd.
- läkt Virke med tjocklek högst 50 mm och bredd högst 63 mm.
- Bärläkt: Horisontella ribbor spikade på ett tak (på ströläkten) som har till uppgift att bära takpannor eller dylikt.
- Ströläkt Vertikala ribbor spikade på ett tak som gör att bärläkten inte ligger direkt mot takpappen. Ventilera taket och gör att eventuellt vatten som rinner in under taket inte samlas där utan kan rinna vidare ut.
- länsarbetsnämnden Regional myndighet som skall finnas i varje län, sorterar under arbetsmarknadsstyrelsen och handhar vissa arbetskrafts- och tillståndsfrågor .
- Lättbetong Detta byggmaterial, som uppfanns på 1920-talet, tillverkas antingen såsom oarmerade block för murning eller som armerade byggelement. De senare får inte kapas på grund av att armeringens ändförankring då kan komma att försvinna. Materialet är värmeisolerande, lufttätt (80 % av porerna är slutna), har låg volymvikt, högt brandmotstånd samt är bärande upp till fyra våningar. Lättbetong kan med hänsyn till material- och tillverkningsätt indelas i autoklaverad lättbetong och lättklinkerbetong. Autoklaverad lättbetong erhålles genom gasutveckling i gjutmassan och ångtryckshärdning. Under namnet Gasbetong såldes denna av Siporex (framställt av skifferkalk och cement) och Ytong (framställdes av bränd kalk och alunskiffer som innehöll höga halter av radongas). Blå betong kallas gasbetong som är tillverkad av radonhaltigt material. Lättklinkerbetong erhålles genom användning av lättklinker som ballastmaterial i gjutmassan.
- lättklinker Expanderad bränd och sintrad lera,
- lättballastbetong Lätt betong som innehåller ballast med låg densitet, vanligtvis lättklinker (även kallat Leca) vilket består av expanderad bränd lera.

länsstyrelsen

Länsstyrelsen svarar för statens regionala förvaltning. Kommunerna ansvarar för att planlägga användningen av mark och vatten enligt plan- och bygglagen. Länsstyrelsen har tillsyn över plan- och byggnadsväsendet i länet och skall samverka med kommunerna i deras planläggning. Boverket har den allmänna uppsikten över plan- och byggnadsväsendet i riket.

Länsstyrelsen har fyra roller i samhällsplaneringen:

- Samordningsrollen, som statens företrädare tillvarata, samordna och sammanväga olika statliga intressen
- Myndighetsrollen, som omfattar prövning av detaljplaner och bygglov, samt beslut angående överklagade planer och bygglov.
- Tillsynsrollen, innebärande att verka för en god livsmiljö, bevaka att lagar följs och ingripa vid överträdelser.
- Rådgivningsrollen, innebärande att tillhandahålla planerings- och kunskapsunderlag, ge råd om tillämpningen av plan- och bygglagen, föra ut riksdagens beslut och regeringens mål, ge en regional överblick.

Länsstyrelsen skall särskilt ta till vara och samordna statens intressen i samhällsplaneringen. Därvid skall Länsstyrelsen verka för att:

- riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken tillgodoses
- miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken iakttas
- frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
- bebyggelsen inte blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller till behovet av skydd mot olyckshändelser.

lödning

Hopfogning av delar med smält tillsatsmaterial som väter grundmaterialet och har lägre smältpunkt än detta.

Lönebikostnad

Kostnader för personal som baseras på lönen såsom pensions- och allmänna arbetsgivaravgifter.

lönsamhet

Överskott, ett mått på skillnaden mellan ett värde på avyttrade prestationer och ett värde på i verksamheten förbrukade produktionsresurser i relation till en kapitalbas, t ex eget kapital.

löpande räkning

Ersättningsform i entreprenadavtal eller i uppdragsavtal som innebär betalning efter självkostnadsredovisning med tillägg för arvode.

Med procentuellt arvode:

Entreprenörarvodet utgår med en i förväg fastställd procentsats på övriga kostnader. Ersättningsformen ger den utan konkurrens snabbaste byggstarten och kan därmed vara lämplig vid akuta reparationsinsatser. Då arvodet blir högre ju högre byggkostnaden blir uppmuntrar formen inte direkt till ett ekonomiskt byggande.

Med fast arvode:

Ur ekonomisk synpunkt är detta alternativ bättre för beställaren då han får ett lite bättre grepp om kostnaderna. Dessutom innebär det att entreprenören vill korta projektiden så mycket som möjligt. Fortfarande vet dock byggherren inte vad slutsumman kommer att hamna på. Byggstart kan dock inte ske

lika snabbt som vid procentuell ersättning då man först måste bedöma arvodet i förhållande till trolig projekttid.

Med kostnadstak eller incitament:

Kostnadstaket hamnar i regel, jämfört med fast pris, på en större summa på grund av att förfrågningsunderlaget är översiktligt och därmed risken för entreprenören större. Byggherren vet dock vad projektet maximalt kommer att kosta. Projekttiden påverkas ungefär som vid fast arvode. Ofta brukar man kombinera kostnadstaket med ett incitamentsavtal. En äldre benämning på löpande räkning är bok och räkning.

löpande underhåll

Underhåll som syftar till att återställa en funktion som nått en oacceptabel nivå.

lös egendom

Egendom som inte är definierad som fast egendom.

löseskilling

Ersättning för fastighet som exproprieras i sin helhet.

lösöre

Lös egendom som inte är värdepapper, pengar, byggnad på mark utan exempelvis möbler, husgeråd, bildar etc.

lövsil

Anordning på stuprör som förhindrar löv och dylikt att komma in i dagvattenledningen.

M

majoritet	Flertal
makadam	Krossad sten som har en kornstorlek större än 8 mm uppkallad efter den skotske ingenjören McAdam. Materialet används i beläggningar och dräneringsskikt.
marginal	Resultat av verksamheten som anges i procent av omsättningen (resultatavräknad fakturering).
mark	Jordskorpans yttersta skikt som består av jord och berg (1). I rättslig mening, jordområde inklusive vattenyta utrymmet därunder betraktat som fast egendom (2).
markanläggning	Hit hänförs enligt skattelagstiftningen schaktning, stödmurar, vägar och planteringar.
markanvisningsavtal	Genomförandeavtal där kommunen förbinder sig överlåta mark som skall bebyggas till byggherre kombinerat med villkor som parterna skall uppfylla i samband med exploateringen.
markförvärv	Köp av fastighet.
marklov	Skriftligt tillstånd som enligt PBL krävs för schaktning, fyllning, trädfällning eller skogsplantering.
marknad	Där köpare och säljare av varor och tjänster möts, priset bestäms i samspel mellan dessa.
marknadsfaktorer	Påverkan av pris orsakade av tillgång och efterfrågan på arbete, arbetskraft, konkurrens, materialtillgång eller liknande.
marknadshyra	Oreglerad hyressättning vid nyteckning av hyreskontrakt på en öppen hyresmarknad. Principen används för hyressättning av lokaler men är ej tillåten för bostäder då principen för bruksvärdehyra används.
marknadsränta	Ränta som regleras av centralbanken eller av någon annan myndighet. T ex räntor på penningmarknadsplaceringar och på obligationer.
marknadsvärde för fastighet	Det mest sannolika värdet vid en viss angiven värdetidpunkt vid en tänkt försäljning på en öppen marknad. Bestäms av utbud och efterfrågan. Kan bedömas genom bland annat ortprismetoder, avkastningsmetoder och marknadssimulering, enskilt eller i kombination.
marksamfällighet	Markområde, vattenområde eller fiske som hör till två eller flera fastigheter gemensamt.
markskiva	Isolering, oftast cellplats av grundkonstruktion som läggs i mark och normalt är konstruerad för att bära ovanförhängande last.
maskering	Övertäckning av de ytor som inte skall behandlas vid t ex målning.
maskinplan	En plan som visar vilka maskiner och vilken utrustning som skall användas. Planen redovisar även kostnader och den tid maskinen används på bygget.
maskintid	Summan av den tid som maskinen är bunden vid ett visst arbete. Observera att i fråga om maskiner som kontinuerligt fordrar förare betraktas föraren som en del av maskinen och räknas vanligen in i maskintiden.
masonite	Varumärke för en typ av hård träfiberskiva.
masungsslagg	

- Krossad slagg, användes förr som värmeisolerande fyllning.
- materialkostnad Kostnad för erforderliga material. Direkt material kan hänföras till viss kostnadsbärare såsom byggdel.
- materialleveransplan, materialplan En plan för material och varor med tidpunkt för förfrågan, avrop samt leveranser.
- matjord Det översta jordlagret som ofta har en mörkare färg på grund av högre humus och mullhalt än underliggande jordlager. Grundläggning bör ej ske på detta lager.
- mediaförsörjning Driftåtgärder vid fastighetsförvaltning som omfattar tillförsel av elenergi, vatten, bränsle, fjärrvärme, TV-signaler samt bortförsel av avloppsvatten och avfall.
- meanderslinga Geometriskt ornament uppkallat efter floden Menderez i Mindre Asien.
- membranhårdning En nygjuten betongyta täcks med en plastfolie eller ett avdunstningsförhindrande medel så att avdunstningen blir minimal. Denna metod ger inte lika effektiv hårdning som vattenhårdning, dvs "vattning".
- membranisolering Vattentät behandling som skyddar mot vatteninträning. Det kan vara av gummiduk eller asfaltpapp.
- mervärdesskatt En omsättningskatt som utgår omsättning av varor och tjänster. Från och med 1 juli 2007 gäller omvänd skatteplikt för icke konsumenter vilket innebär att beställaren har att leverera in mervärdesskatten till skattemyndigheten.
- metod Sättet att utföra en aktivitet med ett visst arbetsmönster och med givna resurser.
- metodtid Tid för de arbetsmoment som direkt medverkar till en produkts eller del produkts färdigställande.
- miljonprogrammet Ett bostadsbyggnadsprogram, beslutat av riksdagen, som innebar att drygt en miljon lägenheter, i småhus och flerbostadshus, färdig-ställdes under perioden 1965 - 1974.
- miljöplan Handling som anger särskilda åtgärder för att säkerställa gällande miljökrav kan exempelvis ange vilka åtgärder som kommer att vidtas vid val av arbetsmetodik och byggmaterial, materialhantering, källsortering och omhändertagande av avfall.
- miljö due diligence En fördjupad undersökning av en fastighets miljörisiker för att förhindra eller begränsa uppkomsten av ovälkomna händelser i samband med en fastighetstransaktion.
- miljökonsekvensbeskrivning Handling som redovisar en planerad åtgärds effekter på naturmiljön och på befintlig och planerad bebyggelse.
- miljöpolicy Uttalande av en organisation om sina intentioner och principer för den egna totala miljöprestanda som utgör grunden för åtgärder och definierar de övergripande miljömålen och de detaljerade miljömålen (SS-EN 50 14001).
- miljöriskområde

- En fastighet eller ett område som av länsstyrelsen belagts med restriktioner eller villkor för hur den får användas.
- miljöutredning
En fortsatt miljöutvärdering som syftar till att ge en mer exakt beskrivning av föroreningens art och omfattning.
- miljöutvärdering
En grundläggande genomgång över vilka verksamheter som bedrivits på en fastighet eller ett område i syfte att bedöma risken för förekomst av föroreningar.
- mindre avvikelse
Smärre avsteg från gällande plan områdesbestämmelse och andra föreskrifter som är förenligt med planens syfte. Avvikelsen kan medges av byggnadsnämnden. Avvikelsen bör hanteras vid byggsamrådet.
- modell
En förenklad beskrivning, ibland fysiskt konkretiserad, i lämplig skala av reall system eller företeelse.
- monier
Konstruktion av C-, KC- eller M-bruk på stålstomme med duk eller nät.
- moratorium
Uppskov med exempelvis betalning av skulder.
- murblock
Formvara avsedd för murverk och med format lämpat för hantering med två händer.
- murfog
Fog i bärande murverk är maximerat i storlek. Murfog kan vara tryckt, tryckt i överkant eller slät. Om ej annat anges utformas fogar fyllda och släta.
- mursteg
Murstenens längd plus en *stötfog*.
- mursten
Formvara avsedd för murverk och med format lämpat för hantering med en hand. Den benämns normalt efter det material den är tillverkad av, tegelsten, kalksandsten eller betongsten.
- myndighetsbesiktning
Av kommunal eller statlig myndighet företagen eller föreskriven besiktning.
- målstyrning
Styrning vid vilken endast målet fastställs uppifrån. Den styrda enheten får själva välja vilken metod den vill använda för att nå målet.
- månadsavgift
Den ersättning som bostadsrättsinnehavaren betalar varje månad för sin lägenhet. Den skall täcka föreningens kostnader för upplånat kapital, drift och löpande underhåll. Ersättningen kallas årsavgift (fördelat blir det månadsavgift).
- måttavvikelse
Avvikelse hos den verkliga konstruktionen från den geometriska storhet som på en ritning beskriver den idealiserade konstruktionen.
- måttolerans
Maximal tillåten måttavvikelse även det i vissa fall tillåts en angiven fraktil avvikelser över maximimåttet.
- mängdavgivning
Beräkning av erforderliga mängder av material, arbete, hjälpmedel och varor utifrån ritningar och andra handlingar. Resultatet blir en mängdförteckning.
- mängdbeskrivning
Innehåller mängdförteckning jämte föreskrifter om och krav på utförande och kvalitet på arbeten som tillhör entreprenaden.
- mängdförteckning
Förteckning över mängder av skilda slag med eller utan beskrivning av utförande, funktion efter kvalitet. En mängdförteckning kan exempelvis omfatta mängder av arbetsprestationer, hjälpmedel, material eller varor.
- mängdvara
Vara som saknar bestämd geometrisk form såsom grus och eldningsolja.

märkla	U-formad metalltråd vars bägge ändar är spetsade för att lättare kunna slås in i trä.
mätregel	Regel för att fastställa hur olika typer av mängder skall mätas. För vissa områden finns det standardverk i vilka vedertagna mätregler preciserats och dokumenteras. Mätregler bör alltid anges i förfrågningsunderlag.
mögel	Risk för mögelskador på trä och andra organiska material i en byggnad ökar markant då RF överstiger 80 %. Skadorna ger ofta upphov till besvärande lukt, missfärgning och allergier hos dem som vistas i de mögelskadade lokalerna. Dessutom ökar risken för angrepp av röta. Mögel försämrar dock inte träets hållfasthet.

Arbetsmaterial

N

naja	Binda samman t ex armeringsstänger med ståltråd.
nationalpark	Större sammanhängand område som tillhör staten och som avsatts för att bevara en viss landskapstyp i dess naturliga tillstånd eller i väsentligen oförändrat skick.
naturminne	Naturföremål tillhörande fastighet som jämte erforderligt markområde som särskilt bör skyddas eller vårdas på grund av sin betydelse för kännedomen om landets natur, sin skönhet eller sin i övrigt märkliga beskaffenhet.
naturreservat	Område som avsatts för att särskilt skyddas eller vårdas på grund av sin betydelse för kännedomen om landets natur, sin skönhet eller sin i övrigt märkliga beskaffenhet eller därför att området är av väsentlig betydelse för allmänhetens friluftsliv.
natursten	Naturliga stenmaterial som plockats eller brutits för att användas som exempelvis byggnadsmaterial, vägbeläggning eller prydnad. Exempel på naturstenmaterial är skiffer, marmor, kalksten, sandsten och vanliga bergarter som granit.
nedskrivning	Minskning av en tillgångs värde, exempelvis en fastighets värde av engångskaraktär i det fall tillgångens bedömda marknadsvärde är långsiktigt mindre än det bokförda värdet. Nedskrivning är normalt av en engångsföreteelse till skillnad från avskrivning. Motsats till nedskrivning är uppskrivning och är även av engångskaraktär. Då det bedömda marknadsvärdet är mindre än det bokförda värdet kan en tillgång skrivas ned till marknadsvärdets nivå.
nettoarea (NTA)	Area av rum, mätvärda utrymmen, begränsad av omslutande byggnadsdelars insida eller annan för mätvärdhet angiven begränsning. Nettoarea beräknas enligt SS 02 10 53
nettoförsäljningsvärde	Marknadsvärde med avdrag för försäljnings- och avvecklingskostnader. Begreppet används i redovisningssammanhang.
nivåår	Beteckning för det år taxeringsvärdet vid fastighetstaxering bestäms med hänsyn till det genomsnittliga prisläget under andra året före det år allmän och förenklad fastighetstaxering genomförs. Detta år kallas nivååret.
nockpanna	Takpanna som täcker taknocken.
nominell ränta	Ränta som faktiskt betalas utan omräkning till fast penningvärde dvs inkluderad förändring i penningvärdet under en period, vanligen ett år.
nominellt värde	Belopp uttryckt i varje års löpande penningvärde.
normering	Innebär att betalda priser à-prisrelateras till någon av de värdebärande faktorerna.
normprestation	Prestation vid normtid.
normtid	Den genomsnittliga tid det tar för erfarna yrkesmän att utföra ett visst arbete då de arbetar i ackordstakt.
not	Längsgående skåra i kanten på bräda avsedd till sammanfogning.
NR	Nybyggnadsregler. Sedan 1994 ersatt av BBR och BKR.
NRL	Naturresurslagen som är upphävd i och med Miljöbalkens inträde 1999.

nuanskaffningsvärde	Speglar hur mycket det skulle kosta att idag återanskaffa samma prestanda som en äldre tillgång har.
nuvärde	Värdet i nutid av ett belopp som utfaller i framtiden.
nuvärdesmetod	Metod för omvärdering av in- och utbetalningar som utfaller vid olika tidpunkter till ett belopp och gemensam tidpunkt. Metoden kallas även <i>kapitalvärdesmetod</i> .
nyanskaffningsvärde	Visar hur mycket det skulle kosta att idag producera en ny byggnad med samma funktion som den ursprungliga.
nybyggnadskarta	Karta som beskriver fastigheten och rådande förutsättningar med gränser, marknivåer och förbindelsepunkter. Kartan är avsedd att utgöra underlag för situationsplan till bygglovansökan. Upprättas ofta av kommunen.
nyckeltal	Tal, ofta en kvot, som ger komprimerad information om ett företags tillstånd och som på ett överskådligt sätt visar trendutvecklingen och möjliggör enkla jämförelser. Nyckeltal är till för att man ska kunna se hur effektiviteten i en organisation förhåller sig till andra organisationer eller hur effektiviteten utvecklas över tiden. Nyckeltal kan vara exempelvis överskott i relation till en kapitalbas, driftnetto per kvm, energiförbrukning per kvm och lokalkostnad per skolelev.
nyttjandeenhet	Utrymme bestående av ett eller flera rum, boutrymme, biutrymme eller lokalutrymme som disponeras av en brukare, d.v.s. ägare, hyresgäst eller annan nyttjanderättshavare.
nyttjanderätt	Rätt att nyttja fastighet, byggnad eller annan anläggning eller del därav, t.ex. arrende, hyra och tomträtt.
nyttjandevärde	Nuvärde av framtida inbetalningsöverskott. Begreppet används i redovisningssammanhang.
nyttjare	Se <i>brukare</i> .
nådning	Krökning av spik(-ände), som trängt igenom virke genom bockning av spetsen och kullslagning så att spetsen tränger in i virket.
näringsbostadsrätt	Annan andel i ett privatbostadsföretag än en privatbostadsrätt.
näringsfastighet	Fastighet som inte är en privatbostadsfastighet.
näringsverksamhet	Inkomstslaget näringsverksamhet avser inkomster och utgifter på grund av yrkesmässig och självständig förvärvsverksamhet. Denna anses aktiv där den skattskyldige arbetar i inte oväsentlig omfattning och passiv i andra fall.
nödutgång	Utgång till utrymningsväg som är avsedd att användas endast vid nödsituation.

O

- objekt Definieras i fastighetsförvaltning som en fastighet, anläggning, byggnad eller en grupp av byggnader. Ofta betecknas objekt som resultatet och projektet som verksamheten fram till resultatet.
- obrännbart material Material som vid provning enligt fastställd metod endast liten omfattning avger brännbara gaser och där temperaturhöjningen på provkroppen och i ugnen inte överstiger fastställt gränsvärde. Uppfylls inte fordringarna för obrännbart material betraktas materialet som brännbart.
- obundet lån Lån vars villkor i fråga om räntan ändras under lånetiden utan föregående uppsägning.
- offentlig upphandling Upphandling som görs av staten, kommuner, landsting eller annan offentlig upphandlande enhet. Denna upphandling är reglerad LOU.
- offert Anbud
- ofri grund Mark som upplåts till brukande till annan än den som äger marken. Kan ske fritt eller mot vederlag.
- organisationsplan Plan över administrationsmönstret rör ett bygge medangivande av den ledande personalens arbetsuppgifter och ansvarsområde.
- okulär besiktning Syn på plats vilket nödvändigt vid överlåtelsebesiktning.
- ombyggnad Bygglovspliktig yttre eller inre ändring av befintlig byggnad som avsevärt förlänger brukstiden för byggnaden eller del av denna.
- omkostnadsbelopp Anskaffnings- och förbättringsutgifter som vid beräkning av kapitalvinst eller förlust skall avräknas som ersättning, för den avyttrade egendomen.
- områdesbestämmelser Planinstitut som inom ett begränsat område utanför detaljplan i vissa avseenden reglerar dels bebyggelsen, dels användningen av mark- och vattenområden.
- områdesplan Användes i äldre bygglagstiftning för begreppet översiktlig plan för en del av en kommun.
- omräkning Årlig anpassning av värden med hänsyn till prisutvecklingen inom ramen för fastighetstaxering (avskaffas helt år 2005).
- omslag Omvikning av plåt i fria kanter.
- omsättningshyra Lokalhyra baserad på andel av omsättning i hyresgästens verksamhet. Vanligtvis kombineras avtal om omsättningshyra med någon form minimihyra för perioden.
- omsättningstillgångar Med omsättningstillgång förstås annan tillgång än anläggningstillgång.
- operativ verksamhet Den konkreta vardagliga delen av verksamheten, till exempel drift av fastigheter.
- operativa nyckeltal Nyckeltal som uttrycker produktivitet och effektivitet i den operativa verksamheten.
- operativ temperatur Arimetiskt medelvärde av medelstrålningstemperatur och lufttemperatur.

- option** Option är inom ekonomi ett derivat av den typ som ger innehavaren rättigheten, men inte skyldigheten, att i en i framtiden bestämd tidsperiod eller tidpunkt köpa eller sälja den underliggande tillgången, eller erhålla eller betala summan som motsvarar ett köp eller försäljning, för ett på förhand bestämt pris. Inom fastighetsföretagande kan det innebära rätt till förlängning av arrende- och hyresavtal.
- organisation** Ett antal individer som utför olika arbetsuppgifter på ett samordnat sätt för att uppnå vissa gemensamma mål.
- organisationsplan** Redovisning över hur en organisation eller ett företag är organiserat med avseende på divisioner och avdelningar och/eller befattningar.
- ortsprismaterial** Förteckning över likartade fastigheter, s.k. jämförelseobjekt som försålts på en fri och öppen marknad.
- ortsprismetod** Metod för bedömning av en fastighets marknadsvärde med ledning av betalda priser för likartade fastigheter, så kallade jämförelseobjekt som försålts på en fri och öppen marknad. Beroende på normering av priserna indelas ortsprismetoden i ett antal metodvarianter såsom areametoden och nettokapitaliseringsmetoden.
- outputindex** Mäter prisförändringar för färdig produkt.

P, Q

- packning Komprimering för att öka tätheten i ett materialskikt. Vid jord och sprängsten utförs med vältning eller vibrering.
- panel Brädfodring, beklädnad med brädor av väggar eller tak. Det kan även utgöras av skivmaterial.
- pantbrev Bevis utfärdat av inskrivningsmyndigheten som visar att fastighetsägaren erhållit inteckning i sin fastighet på ett visst belopp (dvs en del av fastighetens värde har gjorts rörligt). Kan lämnas som säkerhet till långivare.
- pantbrevsregister Författningsreglerat register som innehåller uppgifter om vem som är registrerad som innehavare av ett pantbrev (datapantbrev).
- panträtt Rätt som uppstår när en person genom pantbrev ställer egendom till annans förfogande som säkerhet för en fordran.
- pantvärde Värde på pant som kan läggas till grund för belåning.
- parallelltak Mellanting mellan varmt och *kallt tak*.
- partialkoefficientmetoden Dimensioneringsmetod vid vilken kravet på säkerhet beaktas med hjälp av karakteristiska värden och partialkoefficienter för såväl laster och materialegenskaper.
- partnerskap Ledningssätt som används mellan beställare och leverantör för att enligt avtal samverka och ömsesidigt informera varandra i syfte att uppnå ett bättre gemensamt resultat i ett projekt. Grundläggande komponenter i partnerskap är formaliserade ömsesidiga målbeskrivningar, överenskommelser om problemlösningsmetoder och en aktiv samverkan för kontinuerligt mätbara förbättringar.
- patentering Strykning med mager olje- eller lackfärg på starkt eller ojämnt sugande underlag.
- pay-back Se *pay-off*.
- pay-off, pay-off metoden En enkel kalkylmetod för att få underlag för att göra en investeringsbedömning. (Metoden kallades egentligen tidigare för pay-back -metoden). En beräkning görs av lång tid det tar att få tillbaka (tjäna in) det som företaget investerat. $\text{Återbetalningstid} = \text{Grundinvestering} / \text{årligt inbetalningsöverskott}$. Metoden används för enkel och grov bedömning av en investerings lönsamhet.
- PBL Plan och bygglagen är en lag för reglering av markanvändning och byggande. PBL formulerades utifrån synsättet att den fysiska miljön utgör ramen för människors livsmiljö och för utvecklingen av verksamheter.
- pelare En vertikal långsträckt byggdel.
- periodisering. Fördelning av ett belopp över tidsperioder. Till exempel avskrivning av en tillgång.
- periodiseringsfond Fond i vilken näringsidkare får göra tidsbegränsad avdragsgill avsättning med viss del av överskott.
- perkolation Långsam inträngning av vatten genom lager av poröst material.
- permeabilitet Materials genomsläpplighet för gaser/vätskor på grund av skillnader i totaltryck.
- persontid Summan av personernas förbrukade (i ett arbetslag) tid för en viss arbetsinsats.
- persontimmar Det totala antalet timmar visar hur många timmar det tar för en person att göra ett visst arbetsmoment.

pilaster	En från en muryta utskjutande flat murpelare med bas och kapital. (Ser ut som en tillplattad kolonn.) Kan ge extra stöd för taklagret eller vara enbart dekorativ.
planerat underhåll	Underhållsåtgärd som är planerat till art och omfattning.
plangennomförande	Åtgärder som vidtas för att förverkliga de mål som ställts upp i planer och eller andra beslut om markanvändningen.
planinstitut	Komplex av rättsregler som reglerar en fysisk plans tillkomst, innehåll, rättsverkan och användning.
planka	Virke med minsta tjocklek om 45 mm samt minsta bredd om 140 mm.
planmonopolet	Kommunens exklusiva rätt att bestämma hur och var bebyggelse får ske. Markägaren bestämmer i allmänhet när det ska ske inom ramen för i planen angiven genomförandetid.
plast	Material vars huvudbeståndsdel är polymera organiska föreningar. Innehåller dessutom tillsatssämnen (färgpigment, fyllmedel, mjukningsmedel, stabilisatorer etc) i varierande mängd. Termoplast: Polymermolekylerna är mer eller mindre löst bundna och hoptrasslade i kedjor av varierande längd. De lösa bindningarna gör att termoplaster kan värmas upp och omformas många gånger utan att egenskaperna förändras. Exempelvis LD-polyeten (ångspärr, plastpåsar, rör), polystyren (cellplast) och PVC (rör, hängrännor, golvbeläggning). Härdplast: Molekylkedjorna är sammanlänkade med kortare molekylbryggor till stora tredimensionella nät. Nätstrukturen gör att härdplaster inte kan omformas utan sönderdelas kemiskt vid hög temperatur. Exempelvis polyuretan (cellplast, fogmassa) och epoxi (lim, bindemedel i färg).
platsbygge	Byggprojekt där en betydande del av byggnadsarbetena av särskilt stommen utförs på byggplatsen och förtillverkningsgraden är låg. Det kallas ofta traditionells bygge.
platschef	Ansvarig för produktionen på en byggarbetsplats. Personen är oftast underställd en arbetschef (eventuellt projekt- eller entreprenadingenjör) och har under sig ha arbetsledare, utsättare. Ansvarar för arbetsledarna. I vissa företag kallas funktionen produktionschef.
platta på mark	Grundläggningstyp bestående av en betongplatta (80-200 mm tjock) som gjuts "på mark" sedan matjorden avlägsnats och en avjämnad och packad undergrund byggts upp av lämpligt dränerande och kapillärbrytande material. Då värmeisolering erfordras läggs den med fördel under betongplattan.
plint	Fundament i betong som bär en överbyggnad. Det kan till formen vara en cylinder eller parallelepiped.
plywood	Kallas även kryssfänér och består således av ett antal korsade och hoplimmade fanér (av vanligen furu eller gran). Skivor av plywood används ofta vid betongformning.
porositet	Anger förhållandet mellan porvolymen och totalvolymen.
prefab	Förkortning för prefabricerad, dvs förtillverkad.
prejudikat	Dom eller utslag som avgjorts i högsta instans och som är vägledande för andra liknande fall.
presumtionsregeln	

- Regel för bestämmande av ersättning vid expropriation som syftar till att förbehålla den exproprierande fastighetens värdeökning som beror av förväntningar om ändring av markens tillåtna användning.
- pris Anger verklig eller avsedd ersättning vid en viss situation.
- prisbasbelopp Prisbasbeloppet (tidigare Basbeloppet) enligt lagen om allmän försäkring räknas fram på grundval av ändringarna i det allmänna prisläget. Enligt gällande bestämmelser anges detta av utvecklingen av konsumentprisindex och fastställs för helt kalenderår. Prisbasbeloppet avrundas till närmaste hundratal kronor och är 41000 SEK för år 2008.
- privatbostad Småhus och bostad i privatbostadsföretag som till övervägande del används för permanent boende eller fritidsbostad.
- privatbostadsfastighet Småhus som är en privatbostad.
- privatbostadsföretag Som regel bostadsrättsförening (tidigare äkta bostadsföretag) och vissa garageföreningar.
- privatbostadsrätt Andel i privatbostadsföretag om andelen är knuten till privatbostad.
- process Uppsättning av resurser och aktiviteter som är kopplade till varandra och som leder till ett färdigt resultat såsom detaljplan, förfrågningsunderlag och byggnad.
- produkt Resultat av produktion.
- produktanvändning Den period under vilken produkten exempelvis byggnaden brukas.
- produktbestämning Innebär att man tar till ställning till hur produkten exempelvis en byggnad skall utformas.
- produktframställning En samlingsbenämning för aktiviteterna vid byggnadens eller anläggningens (produktens, objektets) uppförande.
- produktkalkyl Kalkyl vanligen rutinmässig där objektet är en produkt eller liknande.
- produktion I ekonomisk litteratur i allmänhet omfattar begreppet produktion ofta både utveckling, tillverkning och försäljning (1).
Framställning av varor och tjänster (2).
- produktionsfaktor Insats av arbete, kapital och naturresurser som är grunden för produktionen av varor och tjänster.
- produktionskalkyl Kalkyl som baseras på produktionsdata och som kan användas som ett rationellt styrinstrument.
- produktionskostnad Utgörs av byggherrens alla redovisade kostnader för produktionen inklusive mervärdesskatt när projektet påbörjas. Kostnaden är lika med det pris en köpare betalar för ett småhus eller det pris en bostadsrättsförening respektive ett fastighetsföretag betalar för sitt projekt.
Schematiskt gäller att:
Markkostnad + Byggnadskostnad = Total produktionskostnad

Markkostnad är uppdelad i:

- Tomtkostnader inkl kostnader för gator, vägar och VA utanför kvartersmark
- Anslutningsavgifter för VA
- Byggherrekostnader som kan hänföras till dessa poster

Byggnadskostnad är uppdelad i:

- Kostnader för byggnadsarbeten
- Anslutningsavgifter för el och fjärrvärme
- Kostnader för finplanering och tomtutrustning
- Kostnader för grundberedning och grovplanering
- Kostnader för gator, vägar och VA på kvartersmark
- Byggherrekostnader som kan hänföras till dessa poster

En mer finfördelad uppdelning av kostnaderna innehåller följande poster:

Tomtkostnad

- Köpeskilling för tomt eller råmark
- Ränta på köpeskilling från förvärv till byggstart (här borde dock avgränsningen inte varit byggstart utan när byggnaden/anläggningen är färdig att nyttjas eftersom att det är först då som någon avkastning fås på investeringen. Vidare bör även internräntan (kalkylräntan) beaktas här se exempel alternativkostnad)
- Fastighetsbildningskostnader
- Lagfartskostnad
- Plankostnad
- Kostnader för gator, vägar, VA o.d. utanför tomtmark
- Övriga tomtkostnader, t ex rivning, sanering eller utgrävning

Avgifter

- Anslutningsavgift, VA
- Engångsavgift, El
- Anslutningsavgift, kabel-TV/bredband
- Anslutningsavgift, fjärrvärme/naturgas
- Trafik- eller parkeringsanläggning (parkeringsavlösen)
- Övriga avgifter

Entreprenader

- Byggmästeri
- Murning
- Plåt
- Målning
- Golv (exkl. plattsättning)
- Plattsättning (kakel, klinker)
- Värme och sanitet
- Ventilation
- El-installationer
- Hissar och lyftplattor
- Styr och övervakning
- Mark (inkl VA, gata och väg på tomt)
- Finplanering och tomtutrustning
- Av beställaren tillhandahållet material
- Index under byggtiden
- Tillkommande arbeten

Konsulter

- Arkitekt (inkl rum och målning)
- Konstruktion och geoteknik
- Värme, ventilation och sanitet
- Elinstallationer och hiss
- Styr och övervakning
- Markarbeten
- Kvalitetsansvarig enl. PBL mm
- Sakkunnigutlåtanden och bestyrkanden
- Besiktningar (utöver egenkontroll)
- Lån och bidragshandlingar
- Övriga konsultkostnader

Allmänna byggherrekostnader

- Byggadministration (projektledning mm)
- Bygglov, bygganmälan, utsättning
- Nybyggnadskarta
- Byggeförsäkring
- Övriga försäkringar (ej entreprenad)
- Marknadsföring, Bofakta
- Pantbrev och/eller kommunal borgen
- Oförutsedda kostnader
- Evakueringskostnader (vid ändring)
- Konstnärlig utsmyckning
- Övrigt

Finansiella kostnader

- Kreditivränta
- Kreditivavgift
- Tomträttsavgäld

Mervärdesskatt

- Moms på avgifter
- Moms på entreprenader
- Moms på konsulter
- Övrig moms

produktionsprogram

Budget eller samlat program över hur produktionen skall genomföras.

produktionsstyrning

Åtgärder för att samordna och leda aktiviteter och resurser enligt uppgjorda planer.

produktivitet

Relationen mellan vad som produceras och de resurser som satts in. Ju mer man får ut i förhållande till insatta produktionsresurser, desto större produktivitet.

programmering

Process som omvandlar krav på och från verksamheten till krav på byggnadsverket. Programmering utgör en delprocess av produktbestämningen.

profilerad plåt

Plåt som har en karakteristisk utformning såsom sinus- eller trapetsprofil. Förr användes benämningen korrugerad plåt.

prognos

Framtida bedömda utfall som formuleras i verksamhetsplanering, budgetering och kalkylering.

projekt	En i tid och från övrig verksamhet avgränsad arbetsuppgift. Ett byggnadsobjekt kallas ett färdigprojekterat byggnadsförslag som är klart att börja byggas eller som är färdigbyggt.
projektera	Planlägga, ta fram förslag. Funktionell, teknisk, estetisk och ekonomisk utformning och konstruktion av ett byggnadsverk.
projektering	Process som omvandlar krav till produkttegenskaper. Projekteringen utgör en delprocess i produktbestämningen. Processen kallas ibland designprocessen. Preciseringsen av otydligt formulerade krav ingår även i projekteringen.
projekteringsledare	Samordnar de olika projektörsinsatserna. Arkitekten ansvarar ofta för projekteringsledningen men kan också vara byggledaren.
projektledning	Arbete med att organisera, planera, styra och samordna ett projekt. En projektledare använder kunskaper, färdigheter, verktyg och metoder tillämpliga på de aktuella projektaktiviteterna, i syfte att uppnå ett resultat som motsvarar projektintressenternas krav och förväntningar.
projektledare	Person som leder och ansvarar för genomförandet av ett projekt.
projektstyrning	Sammanfattande benämning på den medvetna styrningen av ett projekt.
projektör	Ansvarar för upprättandet av sina respektive delar av förfrågningsunderlaget och produktionshandlingarna. Exempel på projektörer är arkitekter och konstruktörer.
prolongera	Förlänga eller uppskjuta, att prolongera lån betyder en överenskommelse att förlänga lånet dvs lånet förfaller till betalning vid senare tidpunkt.
prospektera	Sökande efter mineraler för att utvinna dem. Det utförs av prospektörer, som kan vara företag eller personer.
provvärdering	De analyser som genomförs inför allmän och förenklad fastighetstaxering i syfte att, för varje värdeområde, erhålla taxeringsvärdenivåer som svarar mot 75 procent av marknadsvärdet andra året före taxeringsåret (nivååret).
punkthus	En fristående byggnad med flera våningar och ett gemensamt beläget trapphus för samtliga lägenheter.
purra	Att slå ner en spik, bult eller dylikt i trä så att huvudet kommer under ytan.
puts	Generellt begrepp för en fasadbehandling som ger ett heltäckande skikt med en minsta tjocklek 2 mm. Begreppet puts kan avse både ett enskilt skikt och ett system med olika skikt.
putskant	Speciellt utformad kant mellan plåt och putsskikt.
pylon	Torn som bär upp kablar till snedkabel- och hängbroar eller elektrisk kabel.
pyramidregel	Vid tillämpning av AMA vid upprättande av beskrivningar tillämpas den s k <i>pyramidregeln</i> . Denna innebär att text bara skrivs in på ett ställe och en nivå i beskrivningen. Skrivna text gäller därefter även för underliggande nivåer i beskrivningen. Texten i beskrivning och tillhörande AMA- verk grupperas efter koder och rubriker. Exempelvis gäller text under AFC för underliggande nivåer AFC AFC.3 AFC.37 AFC.371

Ett annat sätt att uttrycka det är att föreskriven text under angiven kod & rubrik tillsammans med föreskrifter under överordnad rubrik.

påbättring Fläckvis strykning på ospacklad, ispacklad och påspacklad eller finspacklad yta för strykning.

pågående markanvändning

Användning av mark som pågår eller som är tillåten enligt detaljplan eller bygglov.

pålägg Kostnadsbärarens andel av indirekt kostnad.

påskyndat förfarande

Selektivt eller förhandlat upphandlingsförfarande med förkortade tidsfrister enligt LOU: Vid upphandling enligt lagen om offentlig upphandling får tidsfristerna vid selektiv upphandling och förhandlad upphandling i vissa fall förkortas enligt i lagen angivna förkortade tidsfrister.

Arbetsmaterial

R

RA	Råd och Anvisningar till AMA. Finns som hjälp till samtliga AMA. Innehåller dock inte några bindande föreskrifter.
radhus	Flera småhus sammanbyggda i en länga med liknande hus. En radhuslänga med endast två hus benämns vanligen parhus.
radiator	Värmeelement.
radon	Radioaktiv gas som är en sönderfallsprodukt av radium och naturligt förekommande. Avger en svag radioaktiv strålning som är farlig för människan. Radon kan finnas som markradon i t ex rullstensåsar, granit och alunskiffer. Radonhaltigt material har använts vid viss tillverkning av lättbetong, s k blå gasbetong som numera inte tillverkas, se <i>gasbetong</i> .
radonhalt	Radonhalten inomhus mäts i Bq/kbm. Gränsvärdet är 200 Bq/kbm för nybyggnad. Det mäts med exempelvis spårfilm.
rak amortering	Amortering av lån med lika stora belopp (en fast procentsats på den ursprungliga krediten) under hela lånetiden.
rappning	Äldre benämning för putsning.
rating	Granskning och betygsättning av en fastighetsportfölj eller en låneportfölj.
real	Beteckning för mått som tar hänsyn till förändringar i prisnivån, dvs inflationen. Visar pengars egentliga köpkraft.
real ränta	Ränta justerad med inflationen. Den reala räntan kan något förenklat beräknas som skillnaden mellan nominell ränta och inflationstakt. Detta fungerar dock bara vid låga räntenivåer, den korrekta omräkningsformeln är $(1 + \text{real räntesats}) * (1 + \text{inflationen}) = (1 + \text{nominell räntesats})$.
realkapital	Den produktionsapparat som består av maskiner, byggnader, transportmedel, vägar m.m.
reala lån, realräntelån	Lån där räntenivån är bestämd reala termer, vilket innebär att den nominella räntekostnaden varierar med inflationsskillnaden.
realisationsförlust	Uppstår då försäljningspriset av t ex en villa är lägre än inköpspriset. Förlusten är avdragsgill i deklarationen. Hamnar i en redovisning under rubriken extraordinära poster. Motsats realisationsvinst (som beskattas).
realisationsvinst	Uppstår då försäljningspriset av t ex en fastighet är högre än inköpspriset, och är beskattningsbar.
realsäkerhet	En säkerhet för fordran i form av pant t ex inteckning i fastighet.
recipient	Mottagare av restprodukter som släpps ut.
redovisat värde	Det värde som en tillgång tas upp till i balansräkningen.
referenskalkyl	Kalkylmetod som baseras på mängder och kostnader hämtade från referensobjekt.
referensobjekt	Utförd byggnad och anläggning vilket helt eller i bestämt avseende åberopas som förebild för det avsedda objektet.
regel	Trävirke med tjockleken 34-63 mm och bredden 70-125 mm alternativt plåtreglar tillverkade av tunn stålplåt och bockade till ett u-format tvärsnitt.

- regelvägg Består av syll, stående reglar och hammarband samt beklädnad av brädor, skivor eller dylikt.
- registerenhet I fastighetsregister redovisad fastighet, samfällighet eller gemensamhetsanläggning.
- regionplan Planinstitut enligt PBL för samordning av flera kommuners översiktliga planering. Behandlar exempelvis viktigare trafikleder och anläggningar för vattenförsörjning och placering av fritidsliv.
- reinvestering Ersättningsinvestering. Till exempel ombyggnad eller tillbyggnad av en fastighet.
- relativ fuktighet, RF Anger förhållandet (%) mellan aktuell ånghalt och mätnadsånghalt. Är i Sverige utomhus högst vintertid (80-90 %) och lägst på våren (50 %). Inomhus är RF högst på sommaren och lägst på vintern. Kan även kallas relativ ånghalt eller relativt ångtryck. Hög RF ökar risken för angrepp av t ex mögel. Den kritiska relativa fuktigheten brukar generellt sättas till 80 % för organiska material.
- remstycke I eller på murverk inlagd bjälke som bär takstolar, se även *hammarband*.
- rengöring Avlägsnande av förorening.
- renovering Återställande till skick som ur funktionssynpunkt är jämförbart med nytt.
- reparation Avhjälpande av fel till driftduglighet.
- reparationsfond Fondbildning inom bostadsrättsföreningar.
- reservfond Fond bildad av vinstmedel. I aktiebolag skall en viss minsta andel av nettovinsten avsättas till reservfonden.
- restaurering Återställande av ett objekts skick så att det till utseende och material motsvarar det ursprungliga skicket.
- restvärde Det värde investeringen representerar vid kalkylperiodens slut.
- resultat, vinst Intäkter minus kostnader under en viss period.
- resurs Utgöres av material, maskiner, kapital och arbetskraft och kostar pengar i alla sammanhang.
- resursbalansering, resursutjämning Åtgärder i planeringen dels för att skapa jämn sysselsättning för personal och maskiner och dels för att undvika allt för stora skillnader i antalet sysselsatta under projektets genomförande.
- resultaträkning Visar ett företags resultat under ett verksamhetsår, dvs de intäkter och kostnader företaget haft under året.
- resultatavräkningsgrad Resultatavräknad fakturering i procent av årets fakturering.
- revetering Beklädnad med puts på väggar av trä som var vanlig vid 1800-talets mitt. För att putsen skall fästa kan man exempelvis använda på trästommen fastspikade ståltrådsnät med invävda vasstrån eller så kallad reveteringstegel. Reveterade innerväggar brukar kallas kloasongväggar.
- revers Skuldförbindelse, skuldebrev som anger lånebelopp, lånevillkor och liknande.
- riksantikvarieämbetet Statlig myndighet som leder, följer och utvärderar den kulturmiljövårdande verksamheten hos länsstyrelser, läns museer och kommuner.
- riktvärde Vid fastighetstaxering avses värde för värderingsenhet.
- riktvärdekarta

	Vid fastighetstaxering avses karta på vilken beslutet om indelningen i värdeområden, nivåerna (riktvärdeangivelserna) och förutsättningarna för värderingen i övrigt framgår.
ringvarv	På fasaden liggande timmer vid nytt våningsplan. I detta fästes det spontade stående timret.
Riskadministration	Benämns även risk management och är ett administrativt arbete med syfte att balansera skaderisker mot åtgärdskostnader och försäkringar.
ritningar	Ritningar kan förekomma i format allt från A0 till A4 (A1 vanligast) och blankettmaterialet kan utgöras av antingen transparent plastfilm eller papper. De skall förses med marginal runt om som skall vara 5 mm, utom vid vänstersidan där den skall vara 25 mm. En textruta, vars utseende och innehåll kan variera, skall placeras längst ner till höger. Hänvisningar och förklaringar placeras i en kolumn ovanför textrutan. Arkitekturritningar, t ex situationsplaner, planer, fasader, sektioner, detaljredovisningar, uppställningsritningar (svarta papperskopior). Konstruktionsritningar, redovisar bärande konstruktioner, grundläggning etc. med angivande av mått, kvaliteter, dimensioner etc. (blåa papperskopior). Markritningar, redovisar marknivå, utvändiga planer. VVS-ritningar, redovisar installationer för värme, vatten, sanitet samt ventilation med tillhörande reglerutrustning, (skära papperskopior). El-ritningar, redovisning av ledningsdragnings, el-centraler, eluttag, armaturer mm (skära papperskopior). Ritningar kan även delas in efter under vilket tidsskede de upprättats. Förslagsritningar, underlag för planering. Arbetsritningar, underlag för genomförande. Relationsritningar, upprättas när bygget är klart och visar slutligt utförande.
rivningsanmälan	Anmälan till byggnadsnämnd eller motsvarande som normalt skall göras innan byggnadsarbetet påbörjas.
rivningslov	Skriftligt tillstånd enligt PBL att få utföra rivning.
rivputs	Efter det att putsen hårdnat något rivs de yttersta 2-3 millimetrarna bort med spikbräda för att få önskad struktur. Kallas även skrapad puts.
rot	Förkortning för Renovering Ombyggnad Tillbyggnad. (Enligt PBL heter dock ombyggnad numera "ändring av byggnadsverk".)
rullskift	Skift med tegelstenarna ställda på högkant.
rumsfunktionsprogram	Program med detaljerade krav på rum främst med avseende på läge, samband, funktion, area, miljö, installationer, inredning och utrustning.
rumshöjd	Rumshöjd definieras som avståndet mellan den färdiga golvytan och undersidan på färdigt innertak i ett rum. Lägsta accepterade rumshöjd för bostäder är 2.4 m
rummsstandard	Nu finns det inga direkta krav på minsta area, höjd etc utan nu har man istället satt krav på rummens funktion, dvs istället för att ange en minsta köksarea har man t ex angivit antal sittplatser som skall få plats. Enligt tidigare krav skulle t ex takhöjden vara minst 2,4 m och ett rum ha en golvyta på minst 7 kvm.
rundvirke	Obarkat eller i skog eller vid industri barkat, men inte på annat sätt behandlat virke.
rustbädd	Äldre grundläggningstyp för byggnation på sviktande underlag, t ex lös lera. Består av flera lager, korsvis hopfogade, trästockar på vilka grundmurarna vilar.

- Är beroende av att vattennivån inte sänks då trä snabbt ruttnar om det kommer i kontakt med luft.
- rå tomtmark Fastighetsindelad kvartersmark innan exploatering har skett.
- rådgivningsansvar Ansvar för råd som lämnas i egenskap av sakkunnig.
- råmark Mark vars värde betingas av förväntningar om bebyggelse och som inte utgör tomtmark. Den förväntas bli planlagd och bebyggd. Genom planläggning eller exploatering övergår den till kvartersmark
- råspont Spontat virke med den bättre flatsidan sågad och den andra grovhyvlad. Användes förr ofta som inklädnad av tak och väggar.
- rännadal Horisontal skärning mellan två från olika håll lutande takfall. Dalen som bildas kan användas som takavvattningskanal. Jämför även *vinkelränna*.
- rännkrok Krok för uppbärning av hängränna eller fotränna.
- ränta Ersättning för disposition av kapital. Räntan kan vara antingen nominell (n) eller real (r). Skillnaden mellan realt och nominellt justeras med inflationen (i) enligt formeln: $(1+n) = (1+r) * (1+i)$
- räntabilitet Avkastningsförmåga under en viss period. Annan benämning för lönsamhet.
- räntabilitet på eget kapital Resultat före extraordinära poster (med avdrag för redovisad skatt plus 30 procent av årets bokslutsdispositioner) i procent av utgående justerat eget kapital.
- räntabilitet på sysselsatt kapital Resultat efter finansnetto med återläggande av finansiella kostnader i procent av utgående sysselsatt kapital.
- räntebidrag Bidrag lämnas till nybyggnad av bostadshus som ska användas för permanent bruk och självständigt boende. Tillbyggnad räknas som nybyggnad, men bara om tillbyggnaden innebär ett nytillskott av bostadslägenheter. Byggnaden ska uppfylla de grundläggande kraven på permanentbostäder enligt Plan- och bygglagen med följd författning. Vid ombyggnad ges bidrag endast till flerbostadshus med bostäder för permanent och självständigt boende. För att räntebidrag ska ges krävs att bostäderna uppfyller de grundläggande kraven på permanentbostäder enligt Plan- och bygglagen med följd författning. Dessutom krävs också att alla lägenheter efter ombyggnaden uppnår ”lägsta godtagbara standard” enligt de definitioner som finns angivna i jordabalken. Från och med 1 januari 2007 ges inte längre räntebidrag till byggprojekt.
- räntebidrag Författningsreglerad räntesubvention för ny- eller ombyggnad av bostäder.
- räntefördelning Skattemässigt fördelaktig överföring av visst rörelseresultat från inkomstslaget näringsverksamhet till kapital.
- räntekostnad Verklig kostnad för lånat kapital och bedömd kostnad för eget kapital.
- ränteskillnadsersättning Kompensation som låntagaren betalar till långgivaren vid förtida inlösen av lån med bunden ränta.
- ränteutbetalning Penningmässig ersättning för lånat kapital. Räntekostnad för eget kapital är ingen utbetalning.
- rörelse I skattesammanhang i regel annan näringsverksamhet än finansiell verksamhet.
- rörelsefastighet

	Fastighet som innehas för produktion och tillhandahållande av varor och tjänster eller för administrativt ändamål.
rörelsefog	Fog som medger rörelse mellan omgivande konstruktioner.
rörlig kostnad	Kostnad som varierar med volymen.
rörlig ränta	Räntesats för lån som kan variera från dag till dag eller har en bindningstid på upp till 3 månader.
röta	Nedbrytning av trä orsakad av svamp eller annan mikroorganism. Brunröta, bryter ned framför allt cellulosa. Vitröta, bryter ned framför allt lignin.

Arbetsmaterial

S

- SABO** Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag. En branschorganisation för kommunägda fastighetsbolag. Ger årligen ut sammanställningar av kalkylunderlag för underhållsplanering.
- sakkunniga** På samma sätt som beställaren kan utse kvalitetsansvarig enligt PBL kan beställaren utse fristående sakkunniga för kontroll av vissa bestämda arbeten såsom markarbete, brandskydd, skyddsrum. Liksom kvalitetsansvarig kan fastställas av byggnadsnämnden kan detta ske för utsedda sakkunniga.
- sakvara** Vara som är färdig för en självständig funktion såsom flaggstång och kylskåp.
- sakägare** Person, företag eller organisation som har rätt att få information, yttra sig eller överklaga beslut. Part i rättstvist eller rättegång och är ofta liktydigt med målsägande.
- sale and lease back (SLB)** Finansieringsform där kapital bundet i fastigheter frigörs genom fastighetsförsäljning kombinerat med hyresavtal för fortsatt utnyttjande plus en återköpsoption.
- samfällighet** Markområde, vattenområde eller rättighet som tillhör flera fastigheter gemensamt. Registreras hos länsstyrelsen.
- samfällighetsförening** Sammanslutning av delägarna i en samfällighet för förvaltning av samfälligheten. Vägföreningar är numera en samfällighet.
- samfällighetsföreningsregister** Författningsreglerat register som innehåller uppgifter om samtliga samfällighetsföreningar.
- samintäkt** Intäkt som kvarstår oberoende av vilket alternativ som väljs
- samkostnad** Kostnad gemensam för två eller flera olika handlingsalternativ och som kvarstår oberoende av vilket alternativ som väljs.
- samlingslokal** Lokal avsedd för sammankomst av större antal personer. Med större antal kan man räkna med 150 personer och ej annat anges.
- sammanläggning** Åtgärd varigenom flera fastigheter som har samma ägare och som innehas med lika rätt läggs samman till en ny fastighet.
- sandspackelmasa** Bruksliknande massa bestående av bindemedel (organiska eller oorganiska), stenmaterial (sand eller krossad sten) och vatten och med sådan sammansättning att den kan föras på med spackling eller sprutning
- sandwichelement** Oftast prefabricerat byggnadselement sammanbyggt av flera olika material där ytskiktet oftast har som uppgift att vara bärande, skyddande för kärnan som i allmänhet är någon form av isolering.
- schakt** Slutet utrymme med huvudsakligen vertikal utsträckning som kan sträcka sig genom flera våningsplan exempelvis hisschakt och ledningsschakt.
- schaktning** Bortskaffande av jord, grus eller berg genom grävning eller sprängning.
- schellackering** Behandling av kvistar, feta och kådiga ställen på trä, tjärfläckar mm med schellacklösning för att förhindra genomslag.
- serielån** Lån där amorteringarna är bestämda i en särskild amorteringsplan fastställd för hela lånetiden.

service	Vid fastighetsförvaltning tidsmässigt samordnade drift och underhållsåtgärder.
servisledning	Ledning som sammanbinder en fastighet med en förbindelsepunkt på ett distributionsnät.
servitut	Rättighet för ägare till fastighet att nyttja del av annan fastighet för t ex dragning av ledning eller väg.
	Positivt servitut: Den härskande fastigheten får på något sätt ta i anspråk den tjänande fastigheten.
	Negativt servitut: Den tjänande fastigheten får inte utöva en viss befogenhet för att den härskande fastigheten skall kunna utnyttjas bättre.
	Officialservitut: Beslutat av domstol eller av annan myndighet.
	Avtalsservitut: Frivilligt avtal mellan parterna.
servitut	Rättighet för ägare till en fastighet, härskande fastighet, att i visst hänseende nyttja eller på annat sätt ta i anspråk eller råda över en annan fastighet, tjänande fastighet.
sido- och bottenblock	Block där delen inom teoretisk sektion normalt kan avlägsnas endast genom med sprängning eller likvärdig metod såsom sågning, kilning eller liknande.
sidoentreprenör	En eller flera entreprenörer som inom samma arbetsområde, men utan inbördes avtal, utför arbete på entreprenad.
silikatfärg	Färg med bindemedel av <i>vattenglas</i> .
singel	Naturligt stenmaterial med kornstorlek större än 8 mm.
SITAC, The	Swedish Institute for Technical Approval in Construction
	SITAC är ett certifieringsorgan i Sverige inom bygg-, installations- och anläggningsområdet, med möjlighet att assistera företag såväl inom landet som i övriga Europa. Svenska regeringen har utsett SITAC till svensk talesman inom EOTA, en del av EU, och kan utfärda ett Europeiskt Tekniskt Godkännande (ETA) för en byggprodukt. SITAC är ett dotterbolag till SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut och utför certifiering av produkter och personal inom byggsektorn.
situationsplan	Anger tomtgränser, läge för befintliga och planerade byggnader, markdispositioner mm.
självdrag	Ventilationsprincip som bygger på tryckskillnad ute och inne och utan mekanisk hjälp. Det är en vanlig princip i äldre hus och småhus. Den går i praktiken inte att kombinera med värmeåtervinning och förekommer därför inte i moderna hus.
självfinansieringsgrad	Uttryck för hur stor del av ett företags nyinvesteringar som klaras med egna medel, återstående del finansieras med lån eller ägartillskott.
självhjälpsrätten	Om värden vägrar renovera en lägenhet, som har en lägre standard än den som hyresgästen har rätt att kräva, eller om han vägrar reparera någonting som han rimligtvis borde stå för så kan hyresgästen låta göra detta på värdens bekostnad. Om värden trots allt vägrar att betala och en tvist uppstår har hyresgästen möjlighet att deponera sin hyra hos länsstyrelsen tills dess att tvisten är löst. Han kan därmed inte anklagas för dröjsmål med hyran och därmed inte vråkas om det skulle vara så att värden anses ha rätten på sin sida.
självkostnadshyra	

- Hyressättning baserad på kalkylerade egna kostnader för avskrivningar, ränta, drift och underhåll.
- skalmur Fristående icke bärande mur som normalt endast belastas av vindlast och egentynngd som fästs med kramlor i den bakomliggande bärande väggen. En konstruktion som är vanlig med trästomme. Muren utnyttjas förutom estetiskt att skydda innanförliggande konstruktion från nederbörd.
- skifte Horisontellt lager av mursten med tillhörande fog. Jfr förband.
- skiljedomsförfarande
Tvister kan avgöras genom skiljemannaförfarande. Enligt AB 04 skall tvister i första hand avgöras genom skiljedom. Tvister avgörs snabbare i skiljedom än i domstol. Domen blir dock ej offentlig och därmed inte prejudicerande samt kan inte överklagas.
- skjuvspänning
Spänning parallellt med ett plan.
- skogsimpediment
Mark som inte är lämplig för virkesproduktion utan produktionshöjande åtgärder men som bär skog eller har förutsättningar att bära skog.
- skorsten Huvudsakligen vertikal byggnadsdel innehållande en eller fler kanaler för bortförande förbränningsgas eller för luftväxling.
- skorstensverkan
Uppkommer då luft har en tryckdifferens, på grund av skillnad i densitet (vilket oftast beror på en temperaturskillnad) och därmed den lättare luften stiger uppåt och dras ut genom skorstenen.
- skriftligen information som kan läsas och lagras. Exempel på överföringssätt av sådan information är post, fax och e-post.
- skråspikning
Indrivning av spik i sned riktning mot en yta.
- skvallerhål Schakt kan förses med ett hål som ska "skvallra" om ett läckage skulle uppkomma.
- skyddsrum Enligt civilförsvarslagen skall kommunen se till att skyddsrum byggs i mera utsatta tätorter. I bostadshus svarar staten för kostnaderna.
- skötsel Driftåtgärder vid fastighetsförvaltning som omfattar en eller flera av åtgärderna justering eller vård av förvaltningsobjektet, inredning, byte av tillförsel av förbrukningsmaterial.
- slamning Påslagning av ett tunt lager (2-3 mm) putsbruk på en murad eller gjuten vägg. Framhäver underliggande murverks struktur.
- slits Långsträckt hålighet, i t ex en vägg, avsedd för ledningsdragnig, ventilationskanaler eller liknande.
- slutbevis Utfärdas av byggnadsnämnden då byggherren slutfört sina åtaganden enligt kontrollplanen.
- slutet byggnadssätt
Husen i ett område sammanbyggs i tomtgräns till slutna kvarter.
- småhus Bostadshus som innehåller högst två bostadslägenheter. Med bostadshus avses hus i vilket minst halva bruttoarean är avsedd till bostad.
- småhusenhet
Taxeringsenhet bestående av småhus och tomtmark till sådan byggnad.
- sockel Vägghäl nära eller strax under markytan. Normalt är det en del av källarväggen. Hela väggen kallas källarvägg medan den del av väggen som finns närmast marken utvändigt kallas sockel. För väggar i allmänhet borde den nedre delen kallas för sockeln, jämför sockellist. Begreppet sockel invändigt förekommer bara om väggen har en tydligt markerad nedre del, förtjockning.

sockellist	Denna list sitter på väggen och täcker anslutning golv- vägg. I dagligt tal sägs ibland bara sockel om denna list.
Solbänk	Skiva eller speciellt murskift som avtäckning av mur under fönster. Solbänk ersätter ibland fönsterbleck.
soliditet	Betalningsförmåga på lång sikt. Kallas även kreditvärdighet. Kvoten mellan eget och totalt kapital.
spackel	Halvfast massa bestående av t ex cement, torkad sand och tillsatser eller t ex krita blandat med linolja. Används för att fylla ut ojämnheter och sprickor innan målning. Flytspackel, avjämningsmassa för betongbjälklag som själv ställer in sig i plant läge, vilket innebär både tids- och arbetsbesparing. Ursprungligen användes kasein (protein) i flyttillsatsmedlet. Detta ämne är instabilt i fuktig miljö och gav således grogrund för mikroorganismer med elak lukt, hälsoproblem och missfärgningar som följd. Denna tillsats är dock numera förbjuden. Mellan 1977 och 1983 användes flytspackel i 90 % av alla bostäder och lokaler som byggdes.
spackling	Utjämnning av underlagets ojämnheter med tunt skick av spackelmassa.
sparre	Smalt fyrkantsvirke med en sida om 70-200 mm.
specialbyggnad	Byggnader för speciella ändamål såsom vårdbyggnader, sportanläggningar och kulturbyggnader. Vid fastighetstaxering avses försvarsbyggnad, kommunikationsbyggnad, distributionsbyggnad, reningsanläggning, vårdbyggnad, bad-, sport- och idrottsanläggning, skolbyggnad, kulturbyggnad, ecklesiastikbyggnad eller allmän byggnad. Behöver ej betala fastighetsskatt.
specialenhet	Taxeringsenhet som hanterar specialbyggnader och tomtmark till sådan byggnad.
specifik energianvändning	Specifik energianvändning definieras som byggnadens energianvändning under ett normalår (kWh/år)/golvarean A_{temp} . I energianvändning ingår i princip all köpt och levererad energi
spikplåt	Plåtbit som är försedd med stansade och åt ena sidan utvikta tänder, dvs en "polyspik". Används ofta i takstolar.
spillprocent	Materialåtgång utöver teoretisk beräknad mängd.
spjäll	Platta som reglerar genomströmningen i ett rör eller en kanal.
spont	Vertikal stödkonstruktion som vid schaktning skall ta upp jordtryck eller hindra vattengenomträngning (1). Virke försett med fjäder och not (för fogning). Kan även förekomma på metallprofiler (2).
spröjs	List som indelar ett fönster utan att vara fönsterluftsuppdelande.
spånskiva	Framställs av träspån blandat med syntethartslim. Kan skiktas så att skiktet närmast ytan blir uppbyggt av finare spån och mer limämnen, vilket gör att man får en hårdare och jämnare yta. Spånskivor har ofta stor krypbenägenhet.
spännvidd	Avstånd mellan upplag i ett horisontellt bärverk.
SS	Svensk Standard. Se även <i>Standardiseringskommissionen och Swedish Standards Institute</i> . De sistnämnda ger ut standards även för byggsektorn. Jfr <i>SIS</i> .
stadsarkitekt	Har som uppgift att biträda byggnadsnämnden i plan- och byggnadsfrågor.
stadsingenjör	Kommunal tjänsteman som på uppdrag från byggnadsnämnden ansvar för kommunens mätningväsende om distriktslantmäteri saknas.
stadsplan	Äldre beteckning på detaljplan.

stag	Konstruktionselement som endast är utsatt för dragande krafter. (T ex wires som sidostabiliserar en radiomast.)
stamfastighet	Resterande del av en fastighet från vilken visst område, styckningslotten, avstyckas.
Standardiseringskommissionen i Sverige. SS, SIS	SS är en statligt stödd, ideell förening som bildades 1922 och som driver standard ut olika standards. SIS är Swedish Standards Institute med samma verksamhet.
Statens Bostadskreditnämnd, BKN	Statligt organ som lämnar kreditgarantier i syfte att stimulera bostadsbyggandet.
statlig kreditgaranti	Statlig garanti till kreditinstitut som lämnar lån för att slutligt finansiera ny- eller ombyggnad av bostäder.
stegljud	Ljud som vid gång i trapphus, bostad eller liknande uppkommer i angränsande rum. Mäts enligt standardiserad metod.
subventionsränta	Räntesats som ligger till grund för beräkning av statliga räntebidrag. Subventionsräntan fastställs av Boverket varje fredag. Räntesatsen bestäms med utgångspunkt från de räntesatser som tillämpas på den allmänna kreditmarknaden vid köp av bostadsobligationer med en återstående löptid av fem år. Se förordningen om statligt räntebidrag för ny- och ombyggnad av bostäder eller förordningen om statlig bostadsbyggnadssubvention.
statusbesiktning	Form av fastighetsbesiktning
stickvalv	Valv vars grundform är en del av en halv cylinder, i tvärsektion en segmentbåge (rundbåge som är mindre än en halv cirkel). Stickvalv kan närmast betraktas som ett flackt tunnvalv.
stigma	Den extra värdeminskning som en förorenad fastighet drabbas av till följd av den ökade osäkerhet och rädsla som uppstår på grund av föroreningens existens.
stjärnhus	Hus med tre- eller fleruddig planform som med gemensamt, centralt beläget trapphus för alla husets lägenheter.
stomkomplettering	Till stomkomplement räknas icke bärande väggar, trappor, ytbeklädnader etc.
stomljud	Ljud som fortplantas vid en byggnads stomme.
stomme	Det system av konstruktionselement som upptar och fördelar laster samt för ner dessa till undergrunden i en byggnad. Förr var det inte tillåtet att bygga hus med trästomme högre än 2 våningar. Idag finns inte denna restriktion eftersom normen uppställer funktionskrav som skall uppfyllas.
stocka	Påslag med ofärgat kalkbruk eller cementbruk i syfte att avlägsna ojämnheter och förbättra vidhäftningen
strukturplan	Plan vari aktiviteternas ordningsföljd och koppling till varandra klarläggs. Det kallas även logiknät. Strukturplan tidsätts normalt inte.
sträva	Snedställt stöd vanligen av trä.
ströläkt	Läkt placerat under bärläkt i takfallets riktning i syfte att bära upp takpannorna och skall särskilt underlätta avrinning av läckvatten och luftning av yttertak.
stuckatur	Blandning av gips, kalk och sand som används till att forma interiördekorationer i tak och på väggar.

stuprör	De vertikala rör som leder regnvatten från hängrännor ner till avlopp (Vid mindre taktytor förekommer väldränerad och lutande markyta eller till någon form av uppsamlingsstunna eller stenkista).
styckningsdel	Benämning för såväl stamfastighet som styckningslott.
styckningslott	Markområde som avskiljs genom avstyckning.
stycketid	Tid för att utföra en enhet.
styra	Innebär planera, besluta och kontrollera (1). Procedur för att uppnå ett bestämt mål inom ramen för vissa specifika förutsättningar.
stål	Legeringar med järn som huvudbeståndsdel. Rostfritt stål, järn legerat med nickel (8 %) och krom (28 %). Kallas syrafast om det även innehåller molybden.
stålglättad betongyta	Betongyta som är avdragen med rätskiva, vibratorbalk e d och därefter slätbehandlad med stålskiva eller stålbrätte.
stämp	Vertikal stötta som behövs i formbyggnad eller annat tillfälligt stöd.
stämpelskatt	Omsättningsskatt som erläggs enligt stämpelskatteförordningen i form av avgift vid förvärv av fastighet eller tomträtt. Lagfartskostnad som beräknas som en procentsats på köpeskillingen.
stänkputs	En tunnputs som stänks eller sprutas på underlaget. Den ger en småknottrig ytstruktur.
stöppling	Behandling av nymålad och ännu inte torkad yta vilken innebär att man stöter en pensel eller svamp mot ytan, så att den får ett putsliknande (småknottrigt) utseende.
stötfog	Lodrät fog mellan två stenar i samma skift i ett murverk.
sublokation	Upplåtelse i andra hand av hyresrätt eller arrenderätt.
substitution	Överlåtelse av nyttjanderätt.
subvention	Ekonomiskt bidrag i stödja vissa grupper eller viss produktion.
successiv kalkylering	Kalkylmetod med vilken man med underhand med allt ökande säkerhet anger den beräknade kostnaden.
sugga	Gråsugga, betongblock eller ett betongelement för avstängning (Exempel på djur i byggandets värld)
sulfatbeständigt bruk	Sulfathaltigt bruk som främst används i samband med murning och putsning på lättbetong för att undvika vissa oönskade kemiska reaktioner med traditionellt bruk.
suterränghus	Sluttningshus, hus vars källarvåning endast delvis är belägen under marknivå.
suterrängvåning	Våning belägen helt eller delvis under mark.
svalrum	Rum med eller utan kylaggregat avsett för förvaring vid temperaturer ofta under normal rumstemperatur.
SWEDAC	Styrelsen för ackreditering och teknisk kontroll är ett nationellt ackrediteringsorgan och ansvarar för kontrollfrågor enligt lagen om teknisk kontroll. Detta innebär att SWEDAC kompetensprövar verksamheter som utför analys, provning, kalibrering, certifiering, kontroll och besiktning.
Svensk Byggnorm. SBN	

Statens Planverks bestämmelser som numera är avskaffade och ersatta med BBR. Är dock ändå fortfarande aktuell då en betydande andel av Sveriges fastighetsbestånd är byggt efter dessa normer.

Sveriges Fastighetsägarförbund

Intresseorganisation för privata fastighetsägare.

svepstift

Anordning som fixerar stupröret till väggen.

svetsning

Sammansättning av delar varvid de smälter samman med eller utan tillsatsmaterial (vars smältpunkt i så fall ligger nära grundmaterialets). Jfr lödning.

syll

Virkesdel som utgör upplag för bärande vägg eller bjälklag.

syneförrättning

En form av fastighetsbesiktning.

sysselessatt kapital

Balansomslutningen med avdrag för icke räntebärande skulder inklusive 30 latent skatt i obeskattade reserver.

systemhandlingar

Sammanställt utredningsmaterial från skedet systemutformning och som visar ett förslag till system för den planerade byggnaden.

Säckskurning

En mycket tunn ytbehandling med putsbruk. Ytan bearbetas med grovporig skumgummibräda eller liknande verktyg så att det underliggande teglet delvis syns.

säkerhetsbeslag

Ett beslag som är avsett att hindra små barn från att öppna en lucka, en dörr eller ett fönster.

särskild fastighetstaxering, SFT

Fastighetstaxering som verkställs de år som allmän och förenklad taxering ej äger rum. Genomförs för fastigheter som nybildats eller förändrats.

särintäkt

intäkt orsakad av ett visst handlingsalternativ och som skulle bortfalla om detta alternativ ej valdes.

särkostnad

Kostnad orsakad av ett visst handlingsalternativ och som skulle bortfalla om detta alternativ ej valdes.

sättning

Då ett jordlager sjunker i förhållande till omgivningen. Kan uppkomma vid t ex stor belastning eller en grundvattensänkning.

T

takfall	Taklutning. För varje takmaterial finns krav på minimifall för att uppnå önskad funktion.
takformer	Många olika takformer förekommer såsom pulpettak, sadeltak, valmat tak, mansard tak.
takfot	Nedersta delen av yttertak, taklag, bärande stomme i yttertak.
taklag	Bärande konstruktion i yttertak. Vanligen system av takstolar. Även kallat takröste.
taklagsfest	Tradition från den tid då man byggde hus med grannarnas hjälp. Som tack för hjälpen hölls en fest när takstolarna rests. En krans placeras på taknock. I det fall byggnadsarbetarna tyckte att det dröjde med taklagsfesten förekommer det de markerar sitt missnöje med att hänga upp en ”docka” i naturlig storlek i stället för kransen.
taknock	Horisontell skärning mellan åt olika håll lutande takfall.
Takpris	Maximerat pris vid arbetet på löpande räkning.
taksprång	Den del av yttertaket som skjuter ut utanför ytterväggen. Det kallas även takskägg eller takfot.
takstol	Bärverket till sluttande tak. Takstolen kan bestå av uppstolpade takreglar, s k svensk takstol, ramverksstakstol och fackverkstakstol.
takås	Sekundärt bärande regel i tak.
tappvatten	Vatten som distribueras i rörledningssystem och som är åtkomligt via tappventil.
tax	Låg bock av stål som underlag för landgångar av plank. På dessa landgångar rullas exempelvis skottkärria med betong (exempel på Djur i byggandet).
taxeringsenhet	Egendom som ska taxeras för sig vid fastighetstaxering. Normalt består en taxeringsenhet av en fastighet, men kan också bestå av en del av en fastighet eller flera fastigheter.
taxeringsvärde	Värde för taxeringsenhet som beslutas vid allmän, förenklad och särskild fastighetstaxering och motsvarar 75 % av marknadsvärdet andra året före året för den senaste allmänna respektive förenklade fastighetstaxeringen. Värdet ligger till grund vid beräkning av fastighetsskatt, förmögenhetsskatt, arvs- och gåvoskatt samt vid beräkning av skattemässigt avskrivningsunderlag. Taxeringsvärdet justeras årligen med en omräkningsfaktor (uppskattad marknadsvärdesutveckling). Allmän fastighetstaxering sker vart 6:e år med rullande schema. 1996 värderas alla småhus, 1998 alla lantbruk och år 2000 alla hyreshus, industrier och specialenheter. Särskild fastighetstaxering sker varje år. Taxering av alla fastigheter som är nya eller som har genomgått en större förändring.
tegel	Keramiskt byggnadsmaterial gjort av lera. Redan 2400 år f Kr byggde sumererna hus av bränt tegel. I Sverige ger glacialleror, som är järnhaltiga, rött tegel medan märegeror, som är kalkrikare, ger gult gods. För att få en tegelfasad tillräckligt ventilerad skall var tredje stöfög i nedersta skiftet vara öppen. Fasadtegel, tegelstenar för murverk som utsätts för klimatiska påfrestningar och där särskilda krav ställs på utseendet. Är ofta ytbehandlade, t ex borstade, kammade eller chamotterade. (Chamottetegel är fasadtegel vars kopp- och löpytor vid tillverkningen beströts med krossade tegelskärivor.) Murtegel, tegelsten för murverk som inte utsätts för klimatiska påfrestningar och där inga särskilda krav ställs på utseendet. Reveteringstegel, tegelplattor som

spikas på trähus för att ge fäste för puts. Fulltegel, massivt tegel utan hål. Gittertegel, månghålstegel med ca 55 rombiska hål. Hålen reducerar inte tryckhållfastheten då de gör att stenen blir mer genombränd.

Normaltegel: 250 * 120 * 62 mm

Stortegel: 287 * 87 * 62 mm

Modultegel har en kvadratisk sida, dvs. dess mått är 287 * 87 * 87 mm.

Löpyta (synlig långsida), kopyta (synlig kortsida), liggyta (övre och undre storyta). Löpare kallas tegelsten, i ett murverk som är parallell med murverkets längdriktning. Bruttodensiteten för tegel är ca 1500 kg/m³.

teknisk due diligence

Form av teknisk fastighetsbesiktning

teknisk livslängd

Tidsperiod under vilken en byggnad eller anläggning kan utnyttjas för avsedd funktion.

tekniskt nuvärde

Värde bedömt med utgångspunkt från återanskaffningskostnaden för en byggnad eller anläggning och med hänsyn till ålder och bruk

teknisk lösning

Material, vara, konstruktion eller utförande som angivits på ritning, beskrivning eller på annat sätt.

teodolit

Kikare med hårkors, för mätning av vinklar, som har skalor där vridningen i höjd- och sidled kan avläsas.

terrass

Naturligt bildad eller uppbyggd avsats. En yta som utgör underlag för överbyggnad. Det kan även vara en stor uteplats på marken eller på ett tak till underliggande bostad eller lokal.

terrasshus

Terrassformigt hus med våningar förlagda så att det plana yttertakets över en våning delvis kan användas som terrass för den närmast ovanliggande våningen.

textur

Form hos yta på grund av materialets struktur.

TEGoVA

The European Group of Valuers Associations

tidplan

Handling med uppgifter om tider. Tidplanen kan exempelvis innehålla uppgifter om tider för utförande av arbeten, provningar eller tillhandahållande av handlingar, hjälpmedel, material eller varor (AB04). Tidplanen används för att tala om när något ska göras och när det ska vara färdigt. I planen kan beroendet mellan olika aktiviteter anges.

Handling med uppgifter om tider. Tidplanen kan exempelvis innehålla uppgifter om tider för utförande av arbeten, provningar eller tillhandahållande av handlingar, hjälpmedel, material eller varor.

Huvudtidplan upprättas av byggherren eller av honom anlita projektör före upphandling, förutom vid totalentreprenad då den upprättas av entreprenören.

Berör hela produktionen översiktligt. Utgör underlag vid anbudsräkning.

Produktionstidplan, beskriver produktionen detaljerat och är klar vid byggstart.

Detaljtidplaner görs under byggdriftskedet och är exempelvis:

1. Omloppstidplan, gäller del av produktionen.

2. Rullande tidplan, gäller samtliga aktiviteter under en viss period. (I byggsammanhang ofta 3 veckor)

3. Arbetsberedning, planering av en enskild aktivitet.

tillbyggnad

Åtgärd varigenom befintlig byggnad utökas i sidled, höjddled eller djupled.

tillhandahålla

Innebär att man ställer någonting till förfogande utan särskild ekonomisk ersättning. I tillhandhållande ingår att anskaffa, utplacera, driftsätta och bekostad något.

tillfört kapital

I fastighetssammanhang av ägaren investerade egna medel.

tillfälligt bygglov

Byggnadsnämnden kan meddela ett tillfälligt bygglov dvs det är begränsat tid (maximalt 10 men kan förlängas med högst 5 år till maximalt 20 år). När tiden har gått ut skall den tillfälliga markanvändningen upphöra.

tillgängliga utrymmen

Utrymmen som går att besiktiga i en byggnad utan att göra ingrepp i byggnaden.

tixotropt material

Material som vid omrörning eller dylikt får lösare konsistens än det hade i orört tillstånd.

tillsyn

Driftåtgärder som omfattar observation av funktion hos ett förvaltningsobjekt och rapportering av eventuella avvikelser.

tjockhus

Ett flerbostadshus, lamellhus, med en bredd som är större än 15 meter.

tjockputs

Puts med en totaltjocklek som är mer än 8 mm. Den kallas även grovputs.

tjänande fastighet

Se servitut.

tolerans

Tillåten avvikelse från ett bestämt värde. Toleranser används för att uttrycka de gränser inom vilka mått, egenskaper m.m. tillåts variera på grund av oundvikliga avvikelser i noggrannhet vid tillverkning, utsättning och montering.

tomt

Markområde som utgör en för bebyggelse avsedd enhet.

tomtkostnad

Kostnad för att anskaffa mark och iordningställa denna fram till en byggklar tomt. Förutom markkostnaden kan tomtkostnaden t.ex. innefatta kostnader för rivning och sanering av marken. Tomtkostnaden är liksom byggandeavgifter, byggherrekostnader och utredningskostnader en del av produktionskostnaden.

tomtmark

Markområde som är bebyggt eller avsett att bebyggas och som även omfattar till bebyggelsen hörande gårdsplan, trädgård, kommunikationsutrymme och dylikt.

tomträtt

Nyttjanderätt till hel fastighet som upplåtes för visst ändamål under obestämd tid och mot årlig avgäld i pengar. Tomträtt upplåtes av kommun eller stat.

tomträttssavgäld

Årlig avgift som tomträttshavare skall betala till markens ägare.

tomtrörelse

Näringsverksamhet som består av avyttring av byggnadstomter. Tomtrörelsen betecknas som enkel vid avyttring av minst 15 byggnadstomter under 10 år och kvalificerad om avyttringen uppenbarligen förvärvats för att ingå i yrkesmässig markavyttring.

topplån

Fastighetslån mot säkerhet i pantbrev med sämre förmånsrätt än bottenlån.

torpargrund

Äldre grundläggningstyp som numera ofta används som samlingsnamn för alla typer av grunder med fribärande bjälklag men egentligen bara avser uteluftventilerad krypgrund, se även *krypgrund*.

totalavkastning (effektiv avkastning)

Summan av direktavkastning och värdeförändring

totalhyra

Hyra inklusive alla tillägg, t.ex. för uppvärmning, vattenavgift och fastighetsskatt.

totalentreprenad

Entreprenad eller del av entreprenad där entreprenören i förhållande till beställaren svarar för projektering och utförande. Det bör noteras att

	totalentreprenaden inte behöver omfatta alla arbeten på ett byggprojekt. Avtalsmässigt vore det möjligt att ha flera totalentreprenader såsom ventilationsarbeten och el-installationer som sidoentreprenader.
totalt kapital	Summan av lånat och eget kapital.
transformator	Utrustning som omvandlar elenergi av en viss spänning till elenergi av annan spänning.
trappa	För att få en trappa som är behaglig att gå i bör den få mått så att 2 ggr steghöjden plus stegbredden blir ungefär 63 cm.
trossbotten	Bräder eller skiva som bär upp fyllningen i bjälklag, äldre namn för blindbotten.
Tretong	Varumärke för en typ av betong med sågspånsinblandning.
trycke	Dörrhandtag.
tryckimpregnerat virke	Virke som under inverkan av tryck eller vakuum impregnerats med träimpregneringsmedel (kreatosottjära, zinksulfat och arsenikföreningar). Behandlingen ökar virkets förmåga att stå emot fukt, mögel, röta och insekter.
trådkant	Kantöverlägg om ca 2 mm vid uppsättning av tapet el dyl.
trångboddhet	Ett hushåll räknas som trångbott om antalet boende i en lägenhet överstiger två per bostadshus (kök och ett bostadsrum oräknat)
träfiberskiva	Skiva av cellulosafibrer.
träpanel	Panelbräder kan användas som väggbeklädnad. Lockpanel är en av de vanligaste där den första panelraden spikas glest med den andra rad sätts som lock.
träregelstomme	Träregelstommar är den vanligast bärande konstruktionen i Sverige. Den understa delen kallas syll och översta delen hammarband.
träullsskiva	Skiva bestående av träull och bindemedel (vanligen cement). Värme- och ljudisolerande beklädnad för väggar och tak.
TT-platta	Består av betongplatta med integrerade balkar.
tunngrundning	Heltäckande grundning med en tjocklek på 1-2 mm.
tunnputs	Putts med en tjocklek 2-8 mm.
tvångsförvärv	Förvärv av fastighet mot säljarens vilja och det kan vara expropriation eller inlösen.
tvåstegstätning	Tätning där man skiljer på regn- och vindskydd.
typgodkännande	Generellt godkännande av viss typ av produkt, utförande eller metod utfärdat av behörigt myndighet eller av i särskild ordning utsett annat organ. Godkännande avser normalt produktens eller konstruktionens förmåga att uppfylla föreskrifter enligt BBR.
täckbestämmelse	I allmänna bestämmelser för entreprenader införs i vissa fall en skrivning – ”om inte annat föreskrivs i övriga kontraktshandlingar”. Denna innebär att det på annat ställe i kontraktshandlingarna exempelvis i Administrativa Föreskrifter kan föreskrivas och senare avtalas annat än vad som anges i täckbestämmelsen.
täckningsbidrag	Skillnaden mellan särintäkt och särkostnad.

täkt Plats där man utvinner en naturtillgång såsom grustäkt.
tätskikt Skikt som är tätt mot vatten under visst tryck

Arbetsmaterial

U

- underbeslag
Plåtbeslag under överläggsplattor vid exempelvis skorstenar.
- underentreprenör
Den som inom arbetsområdet utför entreprenad åt entreprenören.
Arbetet innehåller normalt en tjänst och inte bara leverans av material.
- underhåll
Åtgärder som syftar till att återställa funktionen hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning. Vid underhåll omfattar arbetsprestationen, hjälpmedel och byte av material, vara eller komponent. Enbart byte av förbrukningsmaterial som innebär att funktionen återställs till ursprunglig nivå räknas dock till drift. Underhåll indelas i *felavhjälpande underhåll* (reparation/utbyte) och *planerat underhåll*.
- underhållskostnad
Kostnader för de åtgärder som krävs för att vidmakthålla ursprunglig standard.
- underlag
Materialsikt på vilket beklädnader eller beläggningar anbringas.
- underlagstäckning
Täckning i samband med tätskikt som möjliggör klistring med varmasfalt av tätskiktet och som tillfälligt skyddar underlag mot nederbörd (1).
Täckning och kompletterande tätande skikt i samband överläggsplattor och plåttäckning (2).
- underlagstäckt trä
Träunderlag täckt med tätskiktspapp avsedd för underlagstäckning.
- undersökningsplikt
Köparen har enligt Jordabalken en plikt att undersöka fastighet före köp.
- undersökningsplikt
Samlat begrepp för den omfattning av den undersökning som en fastighetsköpare måste utföra för att inte behöva ansvara rör de fel i fastigheten som senare kan uppdagas.
- undertak
Sänkt innertak avsett för att ge utrymme för installationer, värmeisolering eller liknande.
- undertäckning tak
Skikt under takpannor som säkerställer tätheten. Skikten kan vara av råspont eller skivmaterial.
- uppdragsbekräftelse
Skriftlig överenskommelse med uppdragsgivaren om vad ett uppdrag skall omfatta.
- uppdragstagare
Den person som utför arbete för annans räkning utan att anställningsförhållande föreligger.
- upphandling
Köpprocess som i allmänhet inleds med infordran av anbud och avslutas med ingående av avtal.
- upphandlingsform
Sättet för anbudsinfordran. Begreppet omfattande förr även valet av ansvars- och ersättningsform.
- upplysningsplikt
Säljarens plikt att upplysa om fel och företeelser som kan vara av betydelse vid bedömning av en fastighets tillstånd vid försäljning.
- upplåtelseformer

I samband med bostäder brukar, bostadsrätt, hyresrätt och äganderätt vara aktuella. Bostadsrätt, bostadsrättsföreningens medlemmar äger och förvaltar gemensamt sitt bostadsområde. Hyresrätt, upplåtelseform genom hyresavtal med fastighetsägaren. Ägaren kan vara kommun, bolag eller privatperson. Även kooperativa hyresfastigheter förekommer.

Äganderätt, fastighetsägaren har själv det ekonomiska och förvaltningsmässiga ansvaret för bostaden. Andelslägenhet, benämning på lägenhet i flerbostadshus som samägds och bebos av flera ägare. Dessa träffar sinsemellan avtal om dispositionen av lägenheterna i huset och om förvaltningen av detta.

Samägandet ger sålunda i sig själv inte någon besittningsrätt till lägenheten.

- upplåtelseperiod
Period under vilken fastighetsägaren ej kan säga upp tomträten.
- uppskov
I skattesammanhang uppskov med beskattning av kapitalvinst på grund av avyttring av privatbostadsfastighet eller privatbostadsrätt.
- uppskrivning
Ökning av en tillgångs bokförda värde av engångskaraktär i det fall tillgångens bedömda marknadsvärde är långsiktigt högre än det bokförda värdet.
- ursparning
Hål, slits eller liknande utfört i produktionsskedet vid formsättning, murning eller motsvarande. Jämför med håltagning som sker i efterhand.
- utbetalning
Penningmässigt utflöde kopplat till betalningstidpunkt.
- utbytbar ledning
En ledning som utan förstörande ingrepp i byggnadsdel och ytskikt kan nås för reparation och utbyte.
- utförandeentreprenad
Entreprenad eller del av entreprenad där beställaren svarar för projektering och entreprenören svarar för utförande.
- utgift
Bokförd affärshändelse där motsvarande värdet av införskaffad resurs vid tidpunkten för avtal.
- utgångslinje, utgångspunkt
Referenslinje/punkt från vilket måttsättningen utgår.
- utfackningsvägg
Icke bärande yttervägg placerad på bjälklag mellan bärande innerväggar eller pelare.
- uthyrningsbar area, debiterbar area
Samlande begrepp för boarea och lokalarea som ofta utnyttjas vid värdering. Normalt överensstämmer uthyrningsbar area med de areauppgifter som anges i hyreskontrakten.
- utkragning
Byggnadskonstruktion med utskjutande bjälkhuvuden alternativt konsoler som bär upp t ex en utskjutande övervåning eller ett burspråk.
- utrymningsväg
Personers väg ut i brandskyddstekniska sammanhang. Det finns krav på längden och den tekniska utformningen.
- utsläppsrätt
En utsläppsrätt ger innehavaren rätt att släppa ut ett ton koldioxid under en angiven handelsperiod. Handeln med utsläppsrätter inom EU påbörjades den 1 januari 2005. EU kommissionens direktiv från 2001 om handel med växthusgaser mellan företag inom EU omfattar ca 11500 anläggningar inom industri och energiproduktion. Utsläppshandelns första fas löper under perioden 2005-2007 och omfattas endast av koldioxidutsläpp. Den andra handelsperioden som startar 2008-2012 omfattar även andra växthusgaser och där även enskilda länder inom unionen kan inkludera andra branscher som exempelvis flyget.

Handeln med utsläppsrätter gör det möjligt att nå en kostnadseffektiv minskning av utsläppen där företagen kan köpa och sälja utsläppsrätter av varandra. Målet är att skapa en effektiv marknad inom EU med minsta negativa effekt på sysselsättningen och den ekonomiska utvecklingen inom unionen.

För köp och försäljning av utsläppsrätter se www.miljoborsen.se

utstockning

Det egentliga putsskiktet som ska fylla ut ojämnheter och ge ytan önskad planhet och i vissa fall struktur.

utsättning

Överföring av givna mätdata, på t ex en karta eller ritning, till en punkt i terrängen, på byggnadskonstruktion och därefter markering av punkten. Ibland används termen utstakning.

u-värde

Värmegenomgångskoefficient. Anger den mängd värme som passerar vinkelrätt genom en kvm av en skiljevägg då medeltemperaturdifferensen mellan de båda sidorna är 1°C. Kallades tidigare k-värde. Är för englasfönster ca 5 W/kvm,°C, för treglasfönster ca 1,8 W/m²,°C samt för en yttervägg ca 0,20 W/m²,°C.

Arbetsmaterial

V, X Y och Z

- va Sammanfattande benämning för vattenförsörjning och avlopp (1).
Vattenavvisande beklädnad vid våtrum (2).
- va-avgift Avgift som fastighetsägaren är skyldig att betala för anslutning till gemensamma vatten- avloppsanläggning enligt lagen om allmänna vatten- och avloppsanläggningar.
- va-installation Ledningsnät för vatten och avlopp beläget inom fastighet och draget från förbindelsepunkt samt anordning förbundet med sådant ledningsnät.
- vakansgrad Outhyrd del i förhållande till uthyrbar del av en fastighet eller fastighetsbestånd. Vakansgraden kan beräknas baserat på areor alternativt hyror.
- vakuumsugning Behandling av färsk betong med vakuum så att den komprimeras och det vatten som frigörs på ytan sugts bort. Minskar risken för stenseparation och ger bättre slitstyrka och beständighet.
- varmförzinkning Produkter i stål som skall rostskyddas doppas ned i ett zinkbad som håller 455 grader. I storstadsmiljö krävs en zinktjocklek om 100 my för att klara en livslängd om 20 år.
- varvschema Plan som i detalj visar hur arbetena i ett skede skall bedrivas t ex varvschema för stombyggnaden vari formflyttning, armerings- och gjutetapper etc anges.
- vattenbräda Bräda som skall hindra vatten från att tränga in under taket längs vindskivan på gaveln, kallas även vattbräda. Den är numera ofta ersatt av en gavelskiva av plåt.
- vattenglas Natriumsilikat, är namnet på den konserveringsvätska, som förr användes för att konservera ägg. Kemisk sammansättning: $\text{Na}_2[\text{SiO}_2(\text{OH})_2] \cdot 4 \text{H}_2\text{O}$. Den fungerar genom att den tätar porerna i äggens skal. Efter hand reagerar vattenglasen med koldioxid, CO_2 i luften och den från början glasklara vätskan övergår till en vit flockig, halvfast massa. Vattenglastillsats i betong gör den vattentätare. Vattenglas användes också som tillsats i keramiklera till serviser och liknande.
- vattenlås Utgörs av en anordning på avloppsledning vanligen en S-formad krök på röret som kan rensas. I krökens nedre del stannar vatten kvar vilket hindrar illaluktande gaser att stiga upp ur avloppet och här stannar större partiklar.
- vattenpass Ett verktyg/instrument med vilket horisontalplanet kan bestämmas. På en plan parallelltepiped av trä, aluminium eller stål har monterats ett svagt böjt glaströr med vätska och en luftblåsa. Denna söker sig till rörets högsta punkt.
- veckoplan Plan för den närmaste tidens aktuella arbeten, omfattande en eller några veckors produktion. Revideras vanligen varje vecka och är sålunda rullande (överlappande).
- ventilation Sammanfattande term för luftdistribution, luftspridning och luftväxling. En väl fungerande ventilationsanläggning kräver ett lufttätt skal.
Allmän ventilation: All luft i ett utrymme ersätts vilket i äldre mindre hus i allmänhet sker med självdrag.
Punktventilation: Ventilationen koncentreras till ett visst ställe, t ex köksfläkten över en spis.
- verkligt värde Synonymt med marknadsvärde. Begreppet används i redovisningssammanhang.
- vind Det översta oinredda utrymmet i en byggnad. Den kan inredas till bostadsrum eller arbetslokal, om byggnadshöjden är mer än 0,7 m högre än nivån för

- vindsbjälklagets översida. Det ställs även andra krav som skall uppfyllas om det skall kunna användas.
- vindskiva Bräda längs takkanten som täcker gavelsprånget som skydd mot inträngande vind och vatten och ofta försedd med överliggande vattenbräda.
- vindskydd Skikt som hindrar luft rörelser i värmeisoleringen.
- vinst Resultat definieras som intäkter minus kostnader under en viss period.
- vicevärd Vanlig benämning på den förtroendeman som bostadsrättsföreningens styrelse utser för ledningen av föreningens löpande angelägenheter.
- vinkelränna Lutande rännal vid exempelvis taks kärningen på ett vinkelhus.
- vintertillägg Ett tillägg, som fanns i det statliga subventionssystemet för vinterarbete men som inte finns längre.
- vite Penningssumma, fastställd av domstol eller angiven i avtal, som skall betalas då någon part inte fullföljt sin del i avtalet.
- volymelement
Byggelement med huvudsaklig utsträckning i tre dimensioner och bestående av bjälklagsdel(-ar) och två eller flera väggdelar som tillsammans omsluter ett utrymme.
- vot Annat namn för kantförstyvning.
- vriden spik Spik som har vridet skaft med fyrkantigt eller räfflat tvärsnitt.
- vräkning Avhysning.
- vulstad kant Förstyvning på exempelvis hängrännor.
- vvs Värme Vatten Sanitet.
- våning Del av hus avgränsad av motsvarande ytor i två på varandra följande bjälklag samt ytterväggarnas utsidor eller motsvarande.
Som våning räknas även vind där bostadsrum eller arbetslokal kan inredas, om den beräknade byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida, och källare, om golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden.
- våningshöjd Avståndet mellan golvplanen i två på varandra följande våningar.
- våningsyta Våningsytan är den vågräta yta som begränsas av yttersidan av våningarnas väggar eller deras tänkta fortsättning vid öppningar eller dekorationsdetaljer i ytterväggarna. En äldre areabenämning. I byggnadens våningsyta inräknas våningarnas yta och den del av vindens eller källarvåningens yta där det finns bostads- eller arbetsrum.
- våtutrymme, våtrum Utrymme eller rum som kan utsättas olika grad av vattenspolning, vattenspill, utläckande vatten, vattenstänk, våtrengöring, vattenbegjutning, kondensvatten eller hög luftfuktighet.
- vänsterhängd dörr Dörr som öppnar i en cirkelrörelse och med gångjärn på vänster sida betraktad från öppningssidan. Betraktad uppifrån öppnar dörren medsols. *Se högerhängd dörr.*
- värde Ett begrepp som utgör en samlad bedömning av potentiella framtida nyttor. Värdebegreppet bör alltid specificeras mer noggrant genom tillägg som marknadsvärde, avkastningsvärde eller bokfört värde.
- värdebegrepp En specificering av värdet genom ett tillägg marknadsvärde, avkastningsvärde och affektionsvärde.

- värdefaktor** Egenskaper för fastighet som påverkar dess värde, värdebärande faktorer.
- värdeminskningssavdrag**
Avdraget som får göras för värdeminskning av en fastighet i samband med inkomstbeskattning.
- värdeområde**
Vid fastighetstaxering avses ett geografiskt område inom vilket prisbildningen är enhetlig för visst ägoslag eller viss byggnadstyp.
- värdepapperisering**
Ett sätt för bostadsinstitut att införskaffa kapital genom värdepapper med lån i fastigheter som säkerhet.
- värderingsobjekt**
Den fastighet som värderingen avser.
- värdeår**
Vid fastighetstaxering avses årtal som är representativt för en byggnads ålder med beaktande av större om- och tillbyggnader.
- värmväxlare**
Utrustning för värmeöverföring från ett medium till ett annat. Värmväxlare kan användas till både uppvärmning och kylning. Exempel på värmväxlare är avgaspannor, förångare, kondensorer, konvektorer, radiatorer och strålningsvärmare.
- värmåtervinnare**
Utrustning som möjliggör överföring av värme och eventuellt fukt mellan en bortförd och tillförd luftström på grund av skillnad i temperatur eller fuktillstånd mellan de båda luftströmmarna.
- yrkesinspektion**
En äldre beteckning på arbetsmiljöverkets regionala organisation.
- yt- och jordblock**
På eller delvis under markytan respektive helt inom teoretisk sektion belägna block.
- ytskikt**
Yttre del av byggnadsdel, fast inredning eller beklädnad som kan bli utsatt för brandpåverkan i ett tidigt skede av en brand. Ytbehandling innehåller oorganiska komponenter, till exempel kalkcementfärg, cementfärg och silikatfärg kallas oorganiskt ytskikt. Organiskt ytskikt är en ytbehandling där bindemedlet i huvudsak innehåller organiska komponenter, till exempel olja, alkyd eller akrylat. Ytskikt som gjorts vattenavstötande genom tillsats av olika preparat, till exempel silikonhartsfärg eller silikatfärg med vattenavvisande tillsatser. Det ställs i många fall brandskydds krav på ytskiktet.
- yttre underhållsfond**
Fondbildning inom bostadsrättsföreningar.

Å, Ä och Ö

ånghalt	Mättnadsånghalten anger maximal ånghalt vid viss temperatur. Gräns för kondensation. Kg ånga per kbm luft.
ångspärr	Materialsikt avsett att försvåra transport av ånga orsakad av diffusion eller konvektion. Skiktet placeras på den varma sidan av isoleringen. Det kan bestå av en plastfolie (vanligast), luftspaltbildande plastskiva, byggpapp, asfaltstrykning etc.
årsbokslut	En bokföringsskyldigs (enligt bokföringslagen) obligatoriska men inte offentliga bokslut. Består av resultaträkning och balansräkning .
årskostnad	Summan av de årliga kapital-, underhåll- och driftkostnader för en byggnad eller byggdel.
Årskostnadskalkyl	Metod för beräkning av <i>årskostnad</i> .
årsredovisning	Enligt lag är aktiebolag och ekonomiska föreningar skyldiga att upprätta en offentlig årsredovisning. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse. Revisionsberättelsen brukar även betraktas som en del av årsredovisningen.
åskledare	Ledare placerad, på för åsknedslag utsatta platser, för att avleda blixtnedslag utan att något skadas. Gjord av något ledande material som t ex koppar.
återanskaffningskostnad, återanskaffningsvärde	Kostnad för att vid värdetidpunkten anskaffa en identisk eller med avseende på funktion likvärdig egendom som den ursprungliga.
återföring	I skattesammanhang ett belopp motsvarande tidigare gjort avdrag tas upp som intäkt för beskattning.
återuppföranderätt	Rätt enligt plan- och bygglagen att ersätta en riven eller på annat sätt förstörd byggnad med en i huvudsak likadan byggnad inom 5 år från det att byggnaden revs eller förstördes. Om ägaren hindras att utnyttja sin återuppföranderätt har han rätt till ersättning.
återvinningsvärde	Det högsta av fastighetens nettoförsäljningsvärde och nyttjandevärde. Begreppet används i redovisningssammanhang.
ädelbruk	Bruk berett av pigmenterat torrbruk.
ädelputs	Genomfärgad puts är en puts av ett fabriksblandat bruk där färgpigment tillsätts på fabrik.
äganderätt	Upplåtelseform i fastighetssammanhang.
ägarförbehåll	Förbehåll att den försålda varan förblir säljarens egendom tills köparen fullgjort sina betalningsförpliktelser enligt avtal. Ett ägarförbehåll som gäller tillbehör till industrifastighet såsom maskiner, innebär att maskinerna inte blir fast egendom.
ägarhypotek	Då överhypoteket tillkommer pantens ägare, dvs pantbrev som inte lämnats i pant.
ägarlägenhet	Lägenhet i flerbostad som kan lagfaras och därmed användas som säkerhet vid belåning. I princip finns den inte i Sverige men väl i exempelvis Danmark.
ägoslav	Den indelning av mark som sker vid fastighetstaxering. Marken indelas i följande ägoslav: tomtmark, täktmark, åkermark, betesmark, skogsmark, skogsimpediment och övrig mark.
ändring	I bygglagstiftningens mening är ekvivalent med om- eller tillbyggnad.
ändträ	Träyta som är vinkelrät mot träets fiberriktning.

- ÄTA Kort skrivning för ändrings-, tilläggs- och avgående arbete som står i omedelbart samband med kontraksarbetena och som inte är av väsentligt annan natur än dessa. Entreprenören har normalt skyldigheter och rättighet att utföra tillkommande arbeten.
- Öppet byggnadssätt Detta innebär att hus i ett område inte alls eller endast i ringa omfattning sammanbyggs i tomtgräns.
- överbesiktning Besiktning av tidigare besiktning som påkallats av någon part för att pröva frågan om entreprenadens godkännande, förekomst av fel eller ansvar för fel.
- överhypotek Den del av ett pantbrevs värde som överstiger skuldsumman.
- överklagan En begäran av överprövning av ett myndighetsbeslut. Normalt skall myndigheten lämna anvisningar om hur överklagan skall göras. Av respektive lagstiftning framgår vem som får överklaga, till vem överklagan skickas och till vilken instans den skall ställas. Om beslutet i en kommunal instans inte tillkommit laga ordning överklagas till kammarrätten. Om beslutet avser detaljplan, bygglov eller liknande överklagas till länsstyrelsen.
- överlåtelse Överföring av ägande av exempelvis en fastighet eller bostadsrätt.
- överlåtelseavtal För fastighet se *köpekontrakt*.
Vid överlåtelse av bostadsrätt skall skriftligt avtal upprättas och skrivas under av köpare och säljare. I stadgarna regleras om bostadsrättsföreningen får ta ut en särskild överlåtelseavgift.
- överlåtelsebesiktning En besiktning som genomförs inför eller i samband med fastighetsförvärf. Det finns ett krav i Jordabalken att en sådan besiktning skall genomföras av köpare.
- överlåtelsevärde Värdet på exempelvis bostadsrätten vid överlåtelse
- översiktsplan Planinstitut enligt PBL avseende en plan över hel kommun som anger hur mark- och vattenområden långsiktigt är avsedda att användas samt hur bebyggelseutvecklingen bör ske.
- översiktsplan Planinstitut enligt plan- och bygglagen som anger grunddragen för bebyggelseutvecklingen och användningen av mark- och vattenområden i hela kommunen.
- övrig area, ÖVA Bruksarea för utrymmen avsedda för byggnadens drift och allmän kommunikation i andra byggnader än småhus. Övrig area beräknas enligt SS 02 10 53, se bilaga.
- Övrigt felavhjälpande underhåll Felavhjälpande underhåll som inte är akut underhåll såsom byte av packning till droppande diskbänksarmatur, byte av spräckt glasruta, se även *underhåll och akut underhåll*.

Arbetsmaterial

Referenser

Nedan redovisas dokument där några av de vanligaste förekommande begreppen i bygg och fastighetssektorn definierats. Intresserade kan fördjupa sina studier av hur begrepp definierats i några av dessa skrifter eller skaffa sig medlemskap och logga in på hemsidan för [Svenska Termgruppen för byggd miljö](#).

- Bergenudd Christer, Sandström Erik, Svensson Kjell, Törnqvist Lars, Yngve Håkan
Ordlista, Förslag till terminologi för fastighetssektorn, Förvaltningsinformation 2002, Etapp 2 - Preliminära rekommendationer, Fastighetssektorns rekommendationer för förvaltningsinformation, Byggstandardisering, IT Bygg och Fastighet 2002, 2000.
- Byggandets kontraktskommitté
Allmänna Bestämmelser för byggnads-, anläggnings-, och installationsentreprenader, Svensk Byggtjänst, Stockholm, 2004.
- Byggandets kontraktskommitté
Allmänna Bestämmelser ABT 06 för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings-, och installationsentreprenader, Svensk Byggtjänst, Stockholm, 2007.
- Byggstandardiseringen
Handlingar i bygg- och förvaltningsprocessen - Terminologi SS 03 2201 - 1992
Area och volym för husbyggnader - Terminologi och mätregler SS 02 1053, Stockholm, 1999.
- Evertsson H
Byggekunskap till husbehov, avdelningen för byggnadsekonomi, LTH, Lund 1996.
- Fastighetsnyttis Förlags AB
Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt, Fastighetsnomenklatur, Södertälje, 2005.
- HSB Riksförbund
HSB Bostadslexikon, Kalmar, 1990
- Killer W.K. *Illustrerad byggnadsteknisk engelska och tyska*, Bauverlag GmbH, Berlin, 1984
- Oresten Bertil
Rätt begrepp, Nomenklatur, definitioner och mätregler för nyckeltal i offentlig fastighetsförvaltning, Svenska Kommunförbundet, Stockholm, Kommentus Förlag, 1997.
- Paulsson Frenchner, Bertil Olausson,
Byggekonomisk Ordbok, Allmänna förlaget, Göteborg, 1984.
- ScandPro A guide to the project management body of knowledge, Solna, 1998.
- Svensk Byggtjänst AB
Fastighetsnomenklatur, Solna, 1994.
AF AMA 98, Stockholm 1997.
Hus AMA 98 Allmän material- och arbetsbeskrivning för husbyggnads arbeten. - Svensk byggtjänst, Stockholm, 1998.
- SIS – Swedish Standards Institute
Terminologi Bygg och anläggning, SIS Förlag, Stockholm, 2005.
Kvalitetsledning och kvalitetssäkring – Terminologi, SS-ISO 8402, Stockholm, 1994.
- SOU Statens Offentliga utredning *Slutbetänkande från Byggekostnadsdelegationen*, Byggekonomiska termer. 2000:44, Stockholm, 2000.

TNC *Plan- och byggtermer 1994, Solna, 1994.*

Arbetsmaterial