



Rumsbeskrivning Seniorbostäder *[Projekt/Objekt]*

UTGÅVA 2.2
24 februari 2025
20 SIDOR

 Micasa Fastigheter i Stockholm AB	Dokument	Sidnr
	Rumsbeskrivning	2
	Fastighet, adress	Upprättad av
	<i>Exempelmall</i>	Fastighetsutveckling
Status	Utrymme	Projektnr
		<i>Exempelmall</i>
		Datum
		2025-02-24
		Rev. Datum

Del

Material

Målning

Kulör, Glans, Anmärkn

Rev

Denna beskrivning ansluter till Bygghandlingar 90.

Beteckningar

Förkortningar i resp. utrymme

G	Golv
S	Socklar
TR	Trösklar
V	Väggar
T	Tak
F	Fönster
FB	Fönsterbänk, Fönsterbräda
I	Inredning
R	Radiator
M	Mediebox
TM	Tvättmaskin
D	Innerdörr, Balkongdörr

Samtliga material skall vara godkända enligt BVB - Byggvarubedömningens kriterier.

Samtliga installationer skall vara enligt Säker vatten, som minimumkrav.

En anpassning av innehållet i rumsbeskrivningen till specifika fastigheten i övrigt, kan bli aktuellt i val av material och kulör, för att harmonisera med övriga bostäder och lokaler i aktuell byggnad.

 Micasa Fastigheter i Stockholm AB	Dokument	Sidnr
	Rumsbeskrivning	3
	Fastighet, adress	Upprättad av
	<i>Exempelmall</i>	Fastighetsutveckling
Status	Utrymme	Projektnr
		<i>Exempelmall</i>
		Datum
		2025-02-24
		Rev. Datum
Del	Material	Målning
		Kulör, Glans, Anmärkn
		Rev

Versionshistorik

Utgåva	Beskrivning	Datum	Upprättad av	Fastställd av
1	Första officiella versionen av detta dokument.	2023-06-13	Mikael Olin	Fredrik Brännvall, enhetschef Teknik
2	Målning tillagd som kolumn. Förklarande text tillagd under rubriker(Material) Tillgänglighet förtydligad	2023-10-03	Mikael Olin	Fredrik Brännvall, enhetschef Teknik
2.1	Rättelser i text	2023-12-07	Mikael Olin	Mats Tryselius, enhetschef Teknik
2.2	Golv parkett bytt till vinylplank	2025-02-24	Mikael Olin	Anders Kjellqvist Avdelningschef Fastighet

Senaste revidering markeras med vertikal linje i vänstermarginalen.

Del – enligt förkortningar på föregående sida

Material – I denna kolumn anges för golv, sockel, väggar och tak i klartext ytskiktet och ibland det som är dess underlag, t.ex. gipsskiva.

Målning - Här anges behandlingstypskod enligt principen som anges i Hus AMA 98 under LCS.2 Generell byggplatsmålning.

Kulör m.m.– här lämnas uppgift om kulör och eventuellt glansvärde. För byggplatsmålade delar anges ofta NCS-koden.

Rev – datum för eventuell revidering.

 Micasa Fastigheter i Stockholm AB	Dokument	Sidnr
	Rumsbeskrivning	4
	Fastighet, adress	Upprättad av
	<i>Exempelmall</i>	Fastighetsutveckling
Status	Projekt/namn/Objekt	Projektnr
		<i>Exempelmall</i>
		Datum
		2025-02-24
	Utrymme	Rev. Datum

Del	Material	Målning	Kulör, Glans, Anmärkn	Rev
-----	----------	---------	-----------------------	-----

Tidigare text lämnas genomstruken.

 Micasa Fastigheter i Stockholm AB	Dokument	Sidnr
	Rumsbeskrivning	5
	Fastighet, adress	Upprättad av
	<i>Exempelmall</i>	Fastighetsutveckling
Status	Utrymme	Projektnr
		<i>Exempelmall</i>
		Datum
		2025-02-24
		Rev. Datum

Del Material Målning Kulör, Glans, Anmärkn Rev

Hall

G	Golvmaterial bestäms per projekt. Vinylplank är standard.	
S	Golvsockel Vid val av annan kulör, välj samma som för dörrfoder.	Vitlackerad standard
TR	Tröskel , lägenhetsdörr Funktion tröskel för ljudisolering och brandskydd. Tröskelfritt, mekanisk eller släplis.	
V	Referens yta 1 Dörrfoder Vid val av annan kulör, välj samma som för golvsockel.	Målning Kulör S 0502-Y Vägg ska vara i kontrasterande mot golv med minst 0,40 enligt NCS Glansgrad 20 Erforderligt underarbete för ref. yta 1 Vitlackerad standard
T	Referens yta 1 Takarmatur , centrerad fast. Plafond utanpåliggande eller infälld.	Målning kulör S 0500-N Glansgrad 2-5 Erforderligt underarbete för ref. yta 1
M	Multimediabox Kombiskåp för media och elsäkringar. Elcentral i skåp med automatsäkringar och jordfelsbrytare, enligt Säker el och med tydligt gruppschema. Elcentral förses med märkt plakett med anläggnings-id.	

 Micasa Fastigheter i Stockholm AB	Dokument	Sidnr		
	Rumsbeskrivning	7		
	Fastighet, adress	Upprättad av		
	<i>Exempelmall</i>	Fastighetsutveckling		
Status	Utrymme	Projektnr		
		<i>Exempelmall</i>		
		Datum		
		2025-02-24		
		Rev. Datum		
Del	Material	Målning	Kulör, Glans, Anmärkn	Rev

Ett lås är standardutrustning.

Badrum

G **Våtrumsmatta**, halsäker/halkdämpande

Vanligtvis ljus grå men med hänsyn till kulör på kontrastvägg
Kontrasterande med minst 0,40 enligt NCS

Golvbrunn

TR **Tröskelfritt eftersträvas.**
En lösning för att undvika tröskel är lutning på golv utformad så att golv vid dörröppning ligger minst 20 mm över golvbrunn.

V **Kakel**
Fullhöjd till takvinkel samt kontrastvägg.

Kontrasterande mot porslin med minst 0,40 enligt NCS.

T **Referens yta 1**

Målning Kulör S 0500-N,
glansgrad >50

Takarmatur
LED-Plafond.

Frånluftsventil
Funktion frånluftsventilation våtrum.

I **Tvättställ** med inbyggt stödhandtag.
Djup 600 mm från vägg, kan även lösas med distanslåda.
800 mm överkant handfat.
Manuell justering av höjd är ett alternativ.
Ej underskåp.

Tvättställsblandare med förlängd spak.

Handdukshängare tvättställ

 Micasa Fastigheter i Stockholm AB	Dokument	Sidnr
	Rumsbeskrivning	8
	Fastighet, adress	Upprättad av
	<i>Exempelmall</i>	Fastighetsutveckling
Status	Projektnamn/Objekt	Projektnr
		<i>Exempelmall</i>
		Datum
	Utrymme	2025-02-24
		Rev. Datum

Del

Material

Målning

Kulör, Glans, Anmärkn

Rev

Placering max 1100 mm ög.

Badrumsspegel

centrerad ovan tvättställ.
Hel ned till tvättställ.

Spegelarmatur

Fast ljusarmatur, LED, på vägg ovan spegel.

Badrumsskåp för förvaring.

Eluttag

placeras i närheten av eller integrerad
med badrumsskåp.
Eluttag i hygienrum ska vara inom räckhåll
för person i rullstol, max 0,9-1,10 över golv.

WC-stol

WC-sits av typ soft-close.
480 mm ög inklusive sittring.

Armstöd WC

Förberett för installation av armstöd i vägg.

Duschstång

Kombinerad funktion som stödhandtag och
vinklad horisontellt (L).
Höjd enligt tillgänglighet 800 mm ovan golv.
Handduschållaren ska kunna flyttas med
enkelt handgrepp uppåt och nedåt på
duschstången.

Kontrasterande ljushet med 0,40
mot vägg

Nedfällbar sits

Väggfast, uppfällbar sittplats i dusch.
Placeras med sitthöjd 0,45 m över golv.
Manuell justering av höjd är att föredra.

Duschblandare, 1-grepps.

Blandaren placeras 700 mm från hörn

 Micasa Fastigheter i Stockholm AB	Dokument	Sidnr
	Rumsbeskrivning	9
	Fastighet, adress	Upprättad av
	<i>Exempelmall</i>	Fastighetsutveckling
Status	Utrymme	Projektnr
		<i>Exempelmall</i>
		Datum
		2025-02-24
		Rev. Datum

Del

Material

Målning

Kulör, Glans, Anmärkn

Rev

och 900-1000 mm ög.

Vred monteras ut mot rummet, så att hjälpare lätt kommer åt.

Duschhylla

Funktion för förvaring och placering på horisontell del av duschstång.

Handdukshängare dusch

Placering max 110 cm över golv.

Elektrisk handdukstork

kombinerad hängare och värmekälla.
Handdukstork med dold el-anslutning.
Placering lägsta del max 110 cm över golv.

Strömbrytare

Funktion med separat styrning för tak för respektive väggarmatur.

Strömbrytare i kontrasterande ljushet gentemot vägg med minst 0,40 enligt NCS

Draperistång

Placering höjd 2000 mm, väggmonterad med 2 eller 3 fästpunkter.

Nattbelysning

Ledsagarbelysning vid golv, under skåp.
Rörelsestyrd, fördröjd släckning.

TM

Eluttag, fast

Förberedelse för installation av TM.
Enligt gällande regler för elinstallationer i badrum.

Vattenanslutning.

Förberedelse för installation av TM.

Avlopp TM

 Micasa Fastigheter i Stockholm AB	Dokument	Sidnr
	Rumsbeskrivning	11
	Fastighet, adress	Upprättad av
	<i>Exempelmall</i>	Fastighetsutveckling
Status	Utrymme	Projektnr
		<i>Exempelmall</i>
		Datum
		2025-02-24
		Rev. Datum

Del

Material

Målning

Kulör, Glans, Anmärkn

Rev

Dörrfoder

Vid val av annan kulör, välj samma som för golvsockel.

Vitlackerad standard

Stänkskydd

Kakel.

Skall motsvara kulörval för kontrastvägg i badrum. Vit eller ljusgrå fog.

T

Referens yta 1

Målning kulör S 0500-N
Glansgrad 20
Erforderligt underarbete för ref. yta 1

Takarmatur

LED-Plafond

Takuttag

Funktion jordat med krok för egen belysningsarmatur.

F

Fönster, nytt

Funktion ökat u-värde.

Med fönstertrycke anpassat för enkel öppning.

Funktion med bibehållen barnsäkerhet.

Högerhängt/Vänsterhängt platsanpassat.

Tilluftsventil

Monterad under eller ovan fönster.

Persienn

Förberett för persienn.

alternativt

Fönster, befintligt

Målning av fönsterbåge samt fönsterkarm.

Målning av fönstersmygar inkl. erforderligt

Målas i samma kulör som innan

 Micasa Fastigheter i Stockholm AB	Dokument	Sidnr
	Rumsbeskrivning	12
	Fastighet, adress	Upprättad av
	<i>Exempelmall</i>	Fastighetsutveckling
Status	Utrymme	Projektnr
		<i>Exempelmall</i>
		Datum
		2025-02-24
		Rev. Datum

Del Material Målning Kulör, Glans, Anmärkn Rev

underarbete.

Fönstertrycken demonteras/återmonteras vid målning av fönsterbåge.

Behovsbyte av fönstertrycke sker enligt ök.

Tilluftsventil

Kontroll av filter.

Persienn

Demonteras om trasigt annars återställande av funktion.

Gardinbeslag

Väggbeslag med funktion hänga kirschstång.

Alternativt takskena (fastighets specifikt).

R **Radiator**, befintliga
Säkerställa termostاتفunktion.

Målning kulör S 0500-N
Glansgrad > 50

Radiatorrör

Nya radiatorrör målas med färg för metall. I annat fall stålchromade rör.

FB **Fönsterbänk alternativt fönsterbräda**
Med rejält utrymme för avställningsyta.
Särskilt viktigt där andra ytor för avställning saknas eller är begränsade.

Sten i första hand

I **Köksstommar**
Inredning samt luckor och lådfronter.
Funktion för ökad tillgänglighet.
Underskåp med utdragbara lådor.
Hörnskåp utrustas med karusell.
Handtag i avvikande färg/material och plats för hela handen.
Förberedd för installation av DM 45cm.

Arbetsbänk

Mått mellan diskho och spis, minst 800.
För möjlighet för tillgänglighetsanpassning.

 Micasa Fastigheter i Stockholm AB	Dokument	Sidnr
	Rumsbeskrivning	13
	Fastighet, adress	Upprättad av
	<i>Exempelmall</i>	Fastighetsutveckling
Status	Utrymme	Projektnr
		<i>Exempelmall</i>
		Datum
		2025-02-24
		Rev. Datum

Del

Material

Målning

Kulör, Glans, Anmärkn

Rev

Avställningsyta vid kylskåp/frys och ugn.
Hållbart material i laminat, eklaminat eller komposit i ljus neutral kulör.

Diskbänk

Material rostfritt stål med två hoar.
Bottenventil med silkorg.
Storlek och placering utifrån köksritning.

Blandare

1-grepps.
Med funktion för installation av DM.

Glaskeramisk spishäll

Med vred - ej touchkontroll - för bättre tillgänglighet.
Spishäll förses med spisvakt med värmevakt.

Inbygggnadsugn

Installeras i ergonomisk arbetshöjd.
Ugn med gejdrrar, sidolucka och tydlig display.
Bygelhandtag med plats för hela handen.
Se även avställningsyta under rubrik **Arbetsbänk**.

alternativt

Spis med glaskeramisk eller induktions häll

Med vred för god tillgänglighet och inbyggd timer.
Spis förses med spisvakt med värmevakt.

Spiskåpa

Funktion frånluftsventilation med inluftsjusteringsprotokoll.
Beroende av fastighetens ventilationssystem.

 Micasa Fastigheter i Stockholm AB	Dokument	Sidnr
	Rumsbeskrivning	14
	Fastighet, adress	Upprättad av
	<i>Exempelmall</i>	Fastighetsutveckling
Status	Utrymme	Projektnr
		<i>Exempelmall</i>
		Datum
		2025-02-24
		Rev. Datum

Del Material Målning Kulör, Glans, Anmärkn Rev

Kyl och frys

Kombinerad kyl och frys.
Ej inbyggnadsskåp av tillgänglighetsskäl.
Dörrhängning anpassad för god tillgänglighet runt öppen dörr.
Passbit 200 mm vid dörrrens gångjärnssida, vid placering i hörn.
Bygelhandtag med plats för hela handen.
Se även avställningsyta under rubrik **Arbetsbänk**.

Eluttag, hörnbox

Funktion med inbyggd timer 30 min och dubbeluttag.
Placering i vinkel under övre stommar.
Eluttag vid köksbänk ska vara inom räckhåll för person i rullstol, max 900-1100 mm över golv.

Underskåpsarmatur

Funktion LED med integrerat uttag.
Längd 600-1200 mm.
För ökad tillgänglighet kopplas armatur till strömbrytare på vägg.

Vägguttag 2-vägs

Tillgängligt eluttag placeras minst 700 mm från hörn och 700- 1000 mm över golv.
Ett alternativ är direkt under strömbrytare.

Strömbrytare

Antal vippor med hänsyn till antal armaturer.
Styrning av 1-2 fasta takarmaturer (lysrör).
samt av takuttag för egen armatur (köksbord)
Se även **underskåpsarmatur**.

Strömbrytare i kontrasterande ljushet gentemot vägg med minst 0,40 enligt NCS

D **Innerdörr**
Högerhängd/Vänsterhängd – hängning

Vit, glansgrad >40

 Micasa Fastigheter i Stockholm AB	Dokument	Sidnr
	Rumsbeskrivning	15
	Fastighet, adress	Upprättad av
	<i>Exempelmall</i>	Fastighetsutveckling
Status	Utrymme	Projektnr
		<i>Exempelmall</i>
		Datum
		2025-02-24
		Rev. Datum

Del Material Målning Kulör, Glans, Anmärkn Rev

anpassas för bästa tillgänglighet runt
öppen dörr.

Vardagsrum

G	Golvmaterial bestäms per projekt. Vinylplank är standard.	
S	Golvsockel Vid val av annan kulör, välj samma som för dörrfoder.	Vitlackerad standard
TR	Tröskelfritt eftersträvas Parkett som läggs mellan anslutande rum skarvas.	
V	Referens yta 1 Målning alternativt tapet. Eventuellt kontrasterande färg 1-2 väggar, dock ej fönstervägg som ska vara vit.	Målning ljus kulör Vägg ska vara i kontrasterande mot golv med minst 0,40 enligt NCS Glansgrad 7, matt Erforderligt underarbete för ref. yta 1
	Dörrfoder	Vitlackerad standard Vid val av annan kulör, välj samma som för golvsockel.
T	Referens yta 1 Takuttag Funktion jordat med krok för egen belysningsarmatur. Takuttag , ovan fönster Funktion jordat med krok för egen	Målning kulör S 0500-N Glansgrad 2-5, matt Erforderligt underarbete för ref. yta 1

 Micasa Fastigheter i Stockholm AB	Dokument	Sidnr
	Rumsbeskrivning	16
	Fastighet, adress	Upprättad av
	<i>Exempelmall</i>	Fastighetsutveckling
Status	Utrymme	Projektnr
		<i>Exempelmall</i>
		Datum
		2025-02-24
		Rev. Datum

Del Material Målning Kulör, Glans, Anmärkn Rev

belysningsarmatur.

- F **Fönster**, nytt
Funktion ökat u-värde.
Med fönstertrycke anpassat för enkel
öppning.
Funktion med bibehållen barnsäkerhet.
Högerhängt/Vänsterhängt platsanpassat.
Tilluftsventil
Monterad under eller ovan fönster.
Persienn
Förberett för persienn.

alternativt

Fönster, befintligt
Målning av fönsterbåge samt fönsterkarm.
Målning av fönstersmygar inkl. erforderligt
underarbete.
Fönstertrycken demonteras/återmonteras
vid målning av fönsterbåge.
Behovsbyte av fönstertrycke sker enligt ök.
Tilluftsventil
Kontroll av filter.
Persienn
Demonteras om trasigt annars återställande
av funktion.

Gardinbeslag
Väggbeslag med funktion hänga kirsch-
stång.
Alternativt takskena (fastighets specifikt).

- R **Radiator**, befintliga
Säkerställa termostاتفunktion.

Radiatorrör
Nya radiatorrör målas med färg för
metall. I annat fall stålchromade rör.

Målas i samma kulör som innan

Målning kulör S 0500-N
Glansgrad > 50

 Micasa Fastigheter i Stockholm AB	Dokument	Sidnr
	Rumsbeskrivning	17
	Fastighet, adress	Upprättad av
	<i>Exempelmall</i>	Fastighetsutveckling
Status	Utrymme	Projektnr
		<i>Exempelmall</i>
		Datum
		2025-02-24
		Rev. Datum

Del Material Målning Kulör, Glans, Anmärkn Rev

FB Fönsterbänk alternativt fönsterbräda
Med rejält utrymme för avställningsyta.
Särskilt viktigt där andra ytor för avställning saknas eller är begränsade.

Sten i första hand

I Vagguttag 2-vägs
2-vägs uttag på minst 3 väggar.
Tillgängligt eluttag placeras minst 0,7 m från hörn och 0,70- 1,0 m över golv.
4-vägs uttag kan med fördel installeras för TV och tillhörande utrustning, med normal placering ovan golvsockel.

Strömbrytare

Antal vippor med hänsyn till antal takuttag samt för styrning av takuttag för fönster.
Trappbrytare där tillgänglighet förenklas.

Strömbrytare i kontrasterande ljushet gentemot vägg med minst 0,40 enligt NCS

D Innerdörr
Högerhängd/Vänsterhängd – hängning anpassas för bästa tillgänglighet runt öppen dörr.

Vit, glansgrad >40

Sovrum

G Golvmaterial
bestäms per projekt.
Vinylplank är standard.

S Golvsockel
Vid val av annan kulör, välj samma som för dörrfoder.

Vitlackerad standard

TR Tröskelfritt eftersträvas
Parkett som läggs mellan anslutande rum skarvas.

 Micasa Fastigheter i Stockholm AB	Dokument	Sidnr
	Rumsbeskrivning	18
	Fastighet, adress	Upprättad av
	<i>Exempelmall</i>	Fastighetsutveckling
Status	Utrymme	Projektnr
		<i>Exempelmall</i>
		Datum
		2025-02-24
		Rev. Datum

Del Material Målning Kulör, Glans, Anmärkn Rev

V **Referens yta 1**
Målning alternativt tapet.
Eventuellt kontrasterande färg 1-2 väggar,
dock ej fönstervägg som ska vara vit.

Målning ljus kulör
Vägg ska vara i kontrasterande mot
golv med minst 0,40 enligt NCS
Glansgrad 7, matt
Erforderligt underarbete för
ref. yta 1

Dörrfoder
Vid val av annan kulör, välj samma
som för golvsockel.

Vitlackerad standard

T **Referens yta 1**

Målning kulör S 0500-N
Glansgrad 2-5, matt
Erforderligt underarbete för
ref. yta 1

Takuttag
Funktion jordat med krok för egen
belysningsarmatur.

Takuttag, ovan fönster
Funktion jordat med krok för egen
belysningsarmatur.

F **Fönster**, nytt
Funktion ökat u-värde.
Med fönstertrycke anpassat för enkel
öppning.
Funktion med bibehållen barnsäkerhet.
Högerhängt/Vänsterhängt platsanpassat.
Tilluftsventil
Monterad under eller ovan fönster.
Persienn
Förberett för persienn.

alternativt

Fönster, befintligt
Målning av fönsterbåge samt fönsterkarm.

Målas i samma kulör som innan

 Micasa Fastigheter i Stockholm AB	Dokument	Sidnr
	Rumsbeskrivning	19
	Fastighet, adress	Upprättad av
	<i>Exempelmall</i>	Fastighetsutveckling
Status	Utrymme	Projektnr
		<i>Exempelmall</i>
		Datum
		2025-02-24
		Rev. Datum

Del Material Målning Kulör, Glans, Anmärkn Rev

Målning av fönstersmygar inkl. erforderligt underarbete.

Fönstertrycken demonteras/återmonteras vid målning av fönsterbåge.

Behovsbyte av fönstertrycke sker enligt ök.

Tilluftsventil

Kontroll av filter.

Persienn

Demonteras om trasigt annars återställande av funktion.

Gardinbeslag

Väggbeslag med funktion hänga kirsch-stång.

Alternativt takskena (fastighets specifikt).

I

Garderob

Placering enligt bofaktablad/planritning.

Handtag i avvikande färg/material och plats för hela handen.

Vita släta luckor. Glansgrad >40

Vägguttag 2-vägs

2 stycken vid vägg anpassat för dubbelsäng.

Tillgängligt eluttag, placeras minst 0,7 m från hörn och 0,70- 1,0 m över golv.

Strömbrytare

Antal vippor med hänsyn till antal takuttag samt för styrning av takuttag för fönster.

Trappbrytare där tillgänglighet förenklas.

Strömbrytare i kontrasterande ljushet gentemot vägg med minst 0,40 enligt NCS

R

Radiatorrör

Nya radiatorrör målas med färg för metall. I annat fall stålchromade rör.

D

Innerdörr

Högerhängd/Vänsterhängd – hängning anpassas för bästa tillgänglighet runt öppen dörr.

Vit, glansgrad >40



Status

Rumsbeskrivning

Exemplum

21

Fastighetsutveckling

Exemplum

2025-02-24

Rev. Datum

Del

Material

Målning

	Kulör, Glans, Anmärkn
--	-----------------------

Rev

D

Balkongdörr

Trycken till balkongdörr med barnsäker och tillgänglighetsanpassad funktion för enkel öppning-stängning.
Högerhängd/Vänsterhängd – hängning anpassas för bästa tillgänglighet runt öppen dörr.

1

Vädringsbeslag, för kläder

V

Fast armatur

Strömbrytare

Innanför balkongdörr

Elluttag

Utomhus anpassat.