

# Besiktningensprotokoll

UTLÅTANDE - UPPLYSNINGAR - FOTODOKUMENTATION

[www.badrumsbesiktningar.se](http://www.badrumsbesiktningar.se)

# Innehåll

Inledning	3
Grundfakta	4
Felbilaga	5
Sammanfattning	7
Fotodokumentation	9

# Inledning

Besiktningen syftar till att ge ett sakkunnigutlåtande över befintlig lägenhets  
kondition, eventuella utförandefel, bristfälligheter samt riskområden för skador.

Besiktningen omfattar en okulär byggnadsteknisk undersökning av bostadsrätt  
inför försäljning av bostadsrätten.

Nedan redovisas de fel, brister samt förhållande som noterades vid  
besiktningstillfället.

## Om oss

Vi är certifierade av RISE (Research Institutes of Sweden), anslutna till SBR  
(Svenska Byggingenjörers Riksförbund) samt särskilt utbildade av  
branschorganisationerna Byggkeramikrådet, Säker Vatten och BRiF  
(Branschföreningen för Relining i Fastigheter). Vi är även medlemmar i SBRs  
expertgrupp för entreprenadbesiktning, Sveriges Handelskamrar och  
Entreprenadrådet.

Läs mer på vår webbplats:  
[www.badrumsbesiktningar.se](http://www.badrumsbesiktningar.se)

# Grundfakta

<b>Typ av besiktning</b>	Statusbesiktning - avflyttningskontroll	
<b>Besiktningsobjektets adress</b>	Albatrossvägen , Haninge	
<b>Besiktningsdatum</b>	2026-04-23	
<b>Beställare</b>	HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge	
<b>Lägenhetsnr/beteckning</b>	105-902-A32	
<b>Besiktningsman</b>	<b>Sajad Mirkhalafi</b>	
<b>Besiktningsman utsedd av</b>	Föreningen	
<b>Omfattning</b>	Besiktningen omfattar en okulär byggnadsteknisk undersökning av lägenhet.	
<b>Syfte</b>	<p>Besiktningen syftar till att ge ett sakkunnigutlåtande över befintligt lägenhets kondition, eventuella utförandefel, bristfälligheter samt riskområden för skador.</p> <p>Denna kontroll är avsedd för föreningens interna uppföljning av statusen på lägenheterna i föreningen. Statuskontrollen har skett av de delar som varit normalt åtkomliga och synliga. Kontrollanten eller föreningen kan inte göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet.</p>	
<b>BRF</b>	Brf Albatrossen	
<b>Sättet för kallelse</b>	Besiktningsmannen har kallat berörda parter till besiktningen	
<b>Närvarande</b>	Styrelse Bostadsrättsinnehavare dotter	Gitte Magnusson Närvarande

# Felbilaga

Under denna rubrik har antecknats samtliga vid besiktningen konstaterade förhållanden och fel som behöver avhjälpas för att kontrollen ska bli godkänd (E).

Upplysningar bedöms som nödvändiga att åtgärda, utförandet kan medföra ökad risk för fuktskador och personskador och kan medföra reducerade/uteblivna försäkringsskydd om en skada uppstår till följd av avvikelser (U).

Notera att föreningens överlåtelseprocess startar med att avflyttningskontrollen är genomförd och godkänd.

## Bostad

### Fel eller brist (E)

#	Kategori	Beskrivning
Inga fel eller brister		

### Upplysningar (U)

#	Kategori	Beskrivning
U1	Övrigt	Genomföringar bakom badkar. Dusch behöver omplaceras alternativt genomföringar flyttas vid framtida renovering för att uppfylla branschregler.
U2	Övrigt	Genomföringar i golv. Behöver åtgärdas vid framtida renovering.
U3	Övrigt	Golvbrunn behöver bytas vid framtida renovering.
U4	Övrigt	Pip köksblandare ej begränsad. Risk för att utläckande vatten hamnar utanför diskbänk.
U5	Övrigt	Läckageskydd saknas diskbänkskåp

#	Kategori	Beskrivning
U6	Övrigt	Brandvarnare saknas
U7	Övrigt	Jordade el-uttag i kök. Jordfelsbrytare saknas.
U8	Övrigt	Skada dörrfoder

# Sammanfattning

## Sammanfattande kommentar

Under denna rubrik har antecknats allmän information, förklaringar och andra omständigheter som upplysning

**Ytskikt** - Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.

**Våtrum** - Teknisk livslängd på tätskikt bakom kakel och klinker i våtrum vid korrekt utförande bedöms till ca 15 - 20 år. Därefter behöver en renovering genomföras där yt- och tätskikt byts ut.

**Ventilation** - Fastighetens ventilation består av FTX lösning med återvinning.

**Elinstallationer** - För elinstallationer gäller Elsäkerhetsverkets föreskrifter. Svensk Standard (SS 436 40 00). Fasta elinstallationer får endast utföras av hos Elsäkerhetsverket godkänt installationsföretag. Elinstallationer i våtrum samt kök ska kompletteras med jordfelsbrytare.

**Kök** - Idag sker flest vattenskadorna i kök, därmed är det viktigt att förebygga skador i köket genom att en del viktiga åtgärder. Diskbänksskåpet måste förses med vattentät botten så att utläckande vatten enkelt kan upptäckas och inte tränga in i bakomliggande konstruktion samt att ledningarna ansluts korrekt enligt tillverkarens anvisningar. Svänggradien på köksblandaren ska begränsas så att utströmmande vatten inte hamnar utanför diskhon. Diskmaskin samt kyl/frys ska förses med vattentät botten. Diskmaskin ska ha en synlig och lätt åtkomlig manöveranordning (diskmaskinsavstängning) som är monterad ovan bänk.

## Övriga noteringar

Våtrum/bad i bostadsdel 1 och våtrum/dusch i bostadsdel 2 bedöms passerat sitt tekniska livslängd och innehåller en del fel och brister och behöver göras om inom snar framtid.

## Sändlista

Utlåtande har 2026-04-28 sänts per e-post till parterna.



**Sajad Mirkhalafi**

Certifierad Entreprenadbesiktningsman (SC0313-16)

Certifierad Kontrollansvarig PBL (C002780)

Av SBR Godkänd Överlåtelsebesiktningsman

Medlem SBR:s expertgrupp för entreprenadbesiktning

Oberoende besiktningsperson förordnad av Sveriges

Handelskamrar

# Fotodokumentation

Bilder som presenteras i detta utlåtande syftar till att underlätta förståelse för de fel eller omständigheter som noterats i utlåtandet. Observera att där kan finnas fel eller omständigheter som inte redovisas genom bilder, eller att omständigheten som visas på bild även kan förekomma på fler platser. Om inget annat anges har bilderna tagits av besiktningsmannen i samband med besiktningen.

## Översiktsbild



## Bostad

## Fel

## Uppllysningar



U1 Övrigt - Genomföringar bakom badkar. Dusch behöver omplaceras alternativt genomföringar flyttas vid framtida renovering för att uppfylla branschregler.



U2 Övrigt - Genomföringar i golv. Behöver åtgärdas vid framtida renovering.



U3 Övrigt - Golvbrunn behöver bytas vid framtida renovering.



U4 Övrigt - Pip köksblandare ej begränsad. Risk för att utläckande vatten hamnar utanför diskbänk.



U5 Övrigt - Läckageskydd saknas diskbänkskåp



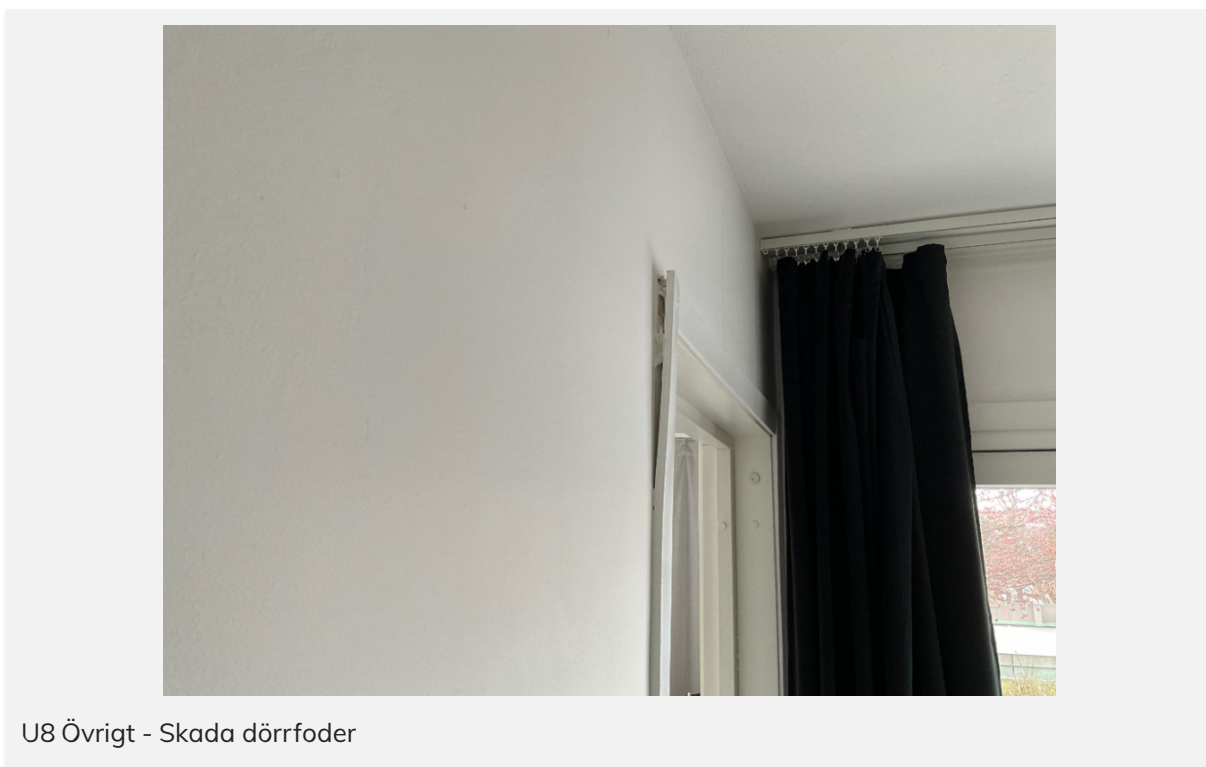
U6 Övrigt - Brandvarnare saknas



U7 Övrigt - Jordade el-uttag i kök. Jordfelsbrytare saknas.



U7 Övrigt - Jordade el-uttag i kök. Jordfelsbrytare saknas.



U8 Övrigt - Skada dörrfoder









badrums  
besiktningar