

Besiktningensprotokoll

UTLÅTANDE - UPPLYSNINGAR - FOTODOKUMENTATION

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

Grundfakta

Typ av besiktning	Statusbesiktning - avflyttningskontroll	
Besiktningsobjektets adress	Albatrossvägen , 133 66 Vendelsö	
Besiktningsdatum	2025-01-17	
Beställare	HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge	
Lägenhetsnr/beteckning	290-1202-A86	
Besiktningsman	Sajad Mirkhalafi	
Besiktningsman utsedd av	Uppdragsgivaren	
Omfattning	Besiktningen omfattar en okulär byggnadsteknisk undersökning av lägenhet.	
Syfte	Besiktningen syftar till att ge ett sakkunnigutlåtande över befintligt lägenhets kondition, eventuella utförandefel, bristfälligheter samt riskområden för skador. 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.	
Närvarande	Bostadsrättsinnehavaren	Närvarande
	Beställare	Ej 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 avvikelse (U).

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

Fel eller brist (E)

#	Kategori	Beskrivning
E1	Övrigt	Avsättningar spillvatten i förråd (fd. wc) behöver proppas korrekt
E2	VVS / Rödrugning	Outnyttjad blindledning på kall- och varmvatten i förråd. Risk för stillastående vatten med legionella tillväxt som följd

Upplysningar (U)

#	Kategori	Beskrivning
U1	Övrigt	Förhöjda fuktvärden på golv - läs övriga noteringar
U2	Övrigt	Tapet i balkong, luftbubblor. Rekommenderas ej utomhus i icke uppvärmt utrymme
U3	Övrigt	Fogar på tappvattenledningar i diskbänk är placerade ovan underlag utan vattentätt golv.

#	Kategori	Beskrivning
U4	Övrigt	Tappvattenledningar tjänar våtrum med synliga kopplingar i diskbänkskåp. Detta behöver åtgärdas när kök eller våtrum renoveras. Under kopplingarna behöver slitsbotten installeras med läckageindikering som mynnar in mot våtrummet.
U5	VVS / Rördragning	Inkommande tappvattenledningar (rör genomföringar) i plats för bad
U6	Golvlutning	Golvlutning i plats för dusch och bad överstiger max tillåten lutning, 20 mm/m
U7	Övrigt	Läckageskydd saknas under kyl/frys

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 försees 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. Svänggraden på köksblandaren ska begränsas så att utströmmande vatten inte hamnar utanför diskhon. Diskmaskin samt kyl/frys ska försees med vattentät botten. Diskmaskin ska ha en synlig och lätt åtkomlig manöveranordning (diskmaskinsavstängning) som är monterad ovan bänk.

Övriga noteringar

Våtrummet bedöms vara uttjänt och har passerat sin tekniska livslängd. Golvbeläggningen, bestående av plastmatta eller epoxi, uppvisar lätt förhöjda fuktvärden, vilket kan indikera en pågående vattenskada. Detta tyder på att tätskiktet inte längre fungerar effektivt, vilket kan medföra att bjälklaget utsätts för fuktpåverkan.

Väggarna är beklädda med tapet, ett material som inte uppfyller dagens krav på täthet i våtrum och därmed inte är lämpligt för detta användningsområde. Golvbrunnen, som bedöms vara av äldre modell, bör ersättas vid nästa renovering.

Sändlista

Utlåtande har 2025-01-18 sänts per e-post till beställaren.



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



Fel



E1 Övrigt - Avsättningar spillvatten i förråd (fd. wc) behöver proppas korrekt



E2 VVS / Rördragning - Outnyttjad blindledning på kall- och varmvatten i förråd. Risk för stillastående vatten med legionella tillväxt som följd

Upplysningar



U1 Övrigt - Förhöjda fuktvärden på golv - läs övriga noteringar



U2 Övrigt - Tapet i balkong, luftbubblor. Rekommenderas ej utomhus i icke uppvärmt utrymme



U2 Övrigt - Tapet i balkong, luftbubblor. Rekommenderas ej utomhus i icke uppvärmt utrymme



U2 Övrigt - Tapet i balkong, luftbubblor. Rekommenderas ej utomhus i icke uppvärmt utrymme



U3 Övrigt - Fogar på tappvattenledningar i diskbänk är placerade ovan underlag utan vattentätt golv.



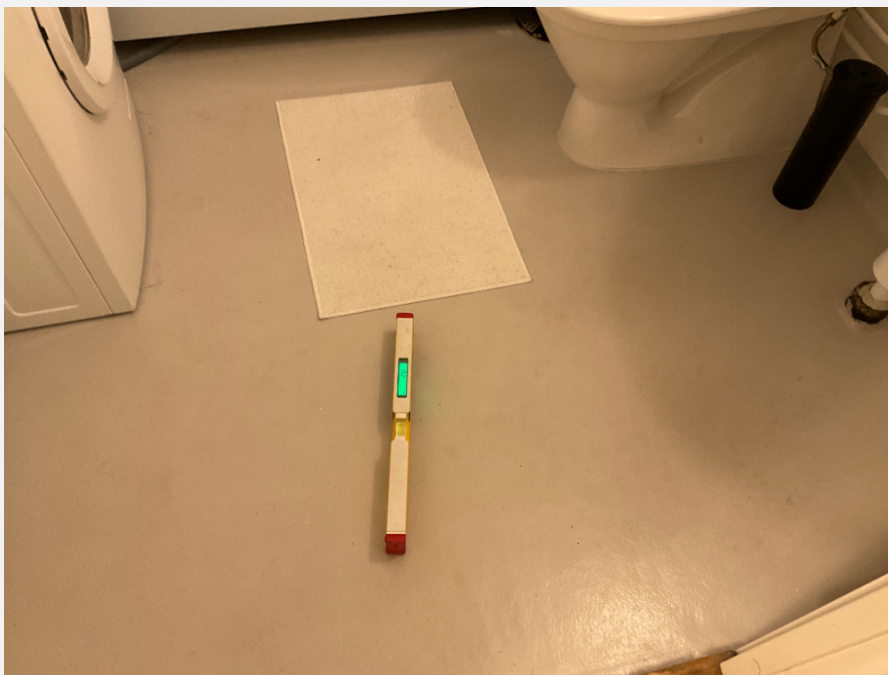
U4 Övrigt - Tappvattenledningar tjänar våtrum med synliga kopplingar i diskbänkskåp. Detta behöver åtgärdas när kök eller våtrum renoveras. Under kopplingarna behöver slitsbotten installeras med läckageindikering som mynnar in mot våtrummet.



U5 VVS / Rödrugning - Inkommande tappvattenledningar (rör genomföringar) i plats för bad



U5 VVS / Rödrugning - Inkommande tappvattenledningar (rör genomföringar) i plats för bad



U6 Golvlutning - Golvlutning i plats för dusch och bad överstiger max tillåten lutning, 20 mm/m



U7 Övrigt - Läckageskydd saknas under kyl/frys



