

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 , 13366 Vendelsö	
Besiktningsdatum	2025-05-06	
Beställare	HSB Bostadsrättsförening Albatrossen i Haninge	
Lägenhetsnr/beteckning	380-1201-A102	
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.	
BRF	Albatrossen	
Sättet för kallelse	Besiktningsmannen har kallat berörda parter till besiktningen	
Närvarande	Beställare	Ej närvarande
	Bostadsrättsinnehavare	Ombud till Bostadsrättsinnehavare

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	Tvättmaskin	Tvättmaskin installerad i utrymme utan golvbrunn. Vattenlås / spillvattenledningar bristfällig
E2	Övrigt	Bruksrester, fogfilm, silikonrester förekommer allmänt

Upplysningar (U)

#	Kategori	Beskrivning
U1	Övrigt	Golv sviktat mellan hall/sovrums
U2	Övrigt	Genomföringar i plats för dusch
U3	Övrigt	Upphöjd klack hindrar avrinning ned mot golvbrunn på utläckande vatten utanför duschen
U4	Övrigt	Äldre golvbrunn, keramik förmodligen monterad ovanpå plastmatta
U5	Övrigt	Avsättning wc placerad för nära vägg

#	Kategori	Beskrivning
U6	Övrigt	Kraftigt förhöjda fuktvärden på golv i plats för dusch. Antingen väldigt hög vattenbelastning och användning alternativt pågående vattenskada med anledning av bristfällig anslutning vid golvbrunn., Bör vara under uppsikt
U7	Övrigt	Läckageskydd diskbänkskåp saknas

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

Tvättmaskin placerad i utrymme utan golvbrunn. Tvättmaskin behöver flyttas till våtrum alternativt tas bort.

Sändlista

Utlåtande har 2025-05-06 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 Tvättmaskin - Tvättmaskin installerad i utrymme utan golvbrunn. Vattenlås / spillvattenledningar bristfällig



E1 Tvättmaskin - Tvättmaskin installerad i utrymme utan golvbrunn. Vattenlås / spillvattenledningar bristfällig



E2 Övrigt - Bruksrester, fogfilm, silikonrester förekommer allmänt

Upplysningar



U1 Övrigt - Golv sviktar mellan hall/sovrums



U2 Övrigt - Genomföringar i plats för dusch



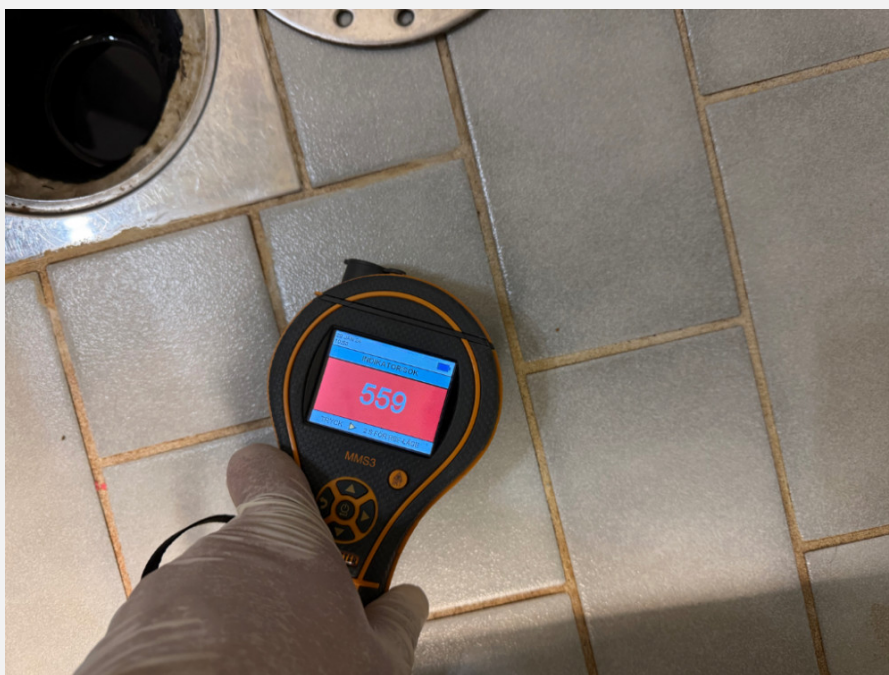
U3 Övrigt - Upphöjd klack hindrar avrinning ned mot golvbrunn på utläckande vatten utanför duschen



U4 Övrigt - Äldre golvbrunn, keramik förmodligen monterad ovanpå plastmatta



U5 Övrigt - Avsättning wc placerad för nära vägg



U6 Övrigt - Kraftigt förhöjda fuktvärden på golv i plats för dusch. Antingen väldigt hög vattenbelastning och användning alternativt pågående vattenskada med anledning av bristfällig anslutning vid golvbrunn., Bör vara under uppsikt



U6 Övrigt - Kraftigt förhöjda fuktvärden på golv i plats för dusch. Antingen väldigt hög vattenbelastning och användning alternativt pågående vattenskada med anledning av bristfällig anslutning vid golvbrunn., Bör vara under uppsikt



U7 Övrigt - Läckageskydd diskbänkskåp saknas



