Besiktningsprotokoll

Bostadsrättsbesiktning för Anticimex Säljarförsäkrat



Fastighetsuppgifter

Bostadsrättsförening: Katten 1	
Lägenhetsnummer: 1201	
Fastighetsadress: Götgatan 10a	
Postnummer: 291 33	Ort: Kristianstad

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2026-11-05	Protokollnummer: 70034047
Tekniker: Andreas Karlsson	
E-post: a.karlsson@anticimex.se	
Kontor: Kristianstad	
Närvarande: Fastighetsägaren Jenz Mårtensson, Mårtensson mäklare.	

Anticimex®

Bostadsrättsbesiktning

Besiktningens graderingar

Inget att notera
Denna symbol används då besiktningsteknikern inte ser några avvikelser i utrymmet eller byggnadsdelen.

Mindre brister
Denna symbol används då besiktningsteknikern gör en notering om mindre brister som inte bedöms ha lett till allvarligare skador. Bristerna eller skadorna bedöms inte heller behöva fördjupad undersökning. Symbolen kan även användas då teknikern ger allmän information om en utförd åtgärd eller teknisk lösning.

Risk för skador
Denna symbol innebär att besiktningsteknikern med sin allmänna kunskap om svagheter i en viss konstruktion eller om andra förhållanden bedömer att det finns risk för skador. Omdömet ges för fel och brister som ännu inte lett till skada. Omdömet kan också omfatta erfarenhetsmässigt kända risker med vissa konstruktioner eller ett visst förhållande som kan dölja befintliga skador som inte upptäcktes vid besiktningstillfället. Om teknikern har gjort en bedömning att det föreligger en risk för skada så kommer teknikern inte för samma risk att lämna en rekommendation om fördjupad undersökning.

Fördjupad undersökning rekommenderas
Denna symbol betyder att besiktningsteknikern har upptäckt brister, fel eller skada som bör undersökas vidare för att fastställa orsak och omfattning. En sådan fördjupad undersökning ingår inte i besiktningen.

Obesiktigad byggnadsdel
Denna symbol visar att besiktningsteknikern inte har kunnat besiktiga en eller flera bostadsutrymmen.
Exempel är rum som är belamrade med saker som omöjliggör en fullständig besiktning eller annan omständighet som omöjliggör besiktning.

Bostadsrättsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Nuvarande fastighetsägare har ägt lägenheten sedan 2020 och lämnade följande upplysningar:
- 2020: Ändrades planlösningen om och toalett samt badrum byggdes/ renoverades. Arbetet utfördes av Sylvans, Stoby Måleri samt Nygrens Bygg och JCC Bygg. Våtrumsintyg fanns inte tillgängligt vid besiktningen.
- Ny el har dragits i stora delar av lägenheten samt har ny elcentral med tillhörande jordfelsbrytare installerats. Arbetet utfördes av PMA Installation AB
- Slipades och behandlades parkettgolven av Öresundsregionens Golvservice.
- 2021: Renoverades köket. Arbetet utfördes av JCC Bygg samt Nygrens Bygg.
- 2023: Lades nytt parkettgolv i hall, kök samt serveringsgång. Arbetet utfördes av fackman.

2. Besiktning, analys av risker samt rekommendationer om fördjupande undersökningar

Lägenhet / Entré

Oklart vart läckageindikeringsslangen till fördelarskåpet avslutas. Vi rekommenderar att vattenlarm installeras i skåpet för att så snabbt som möjligt upptäcka ett eventuellt läckage.



Lägenhet / Garderob

Inget att notera.

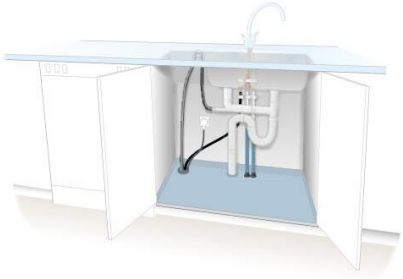
Lägenhet / Förråd

Inget att notera.

Lägenhet / Kök

- Fuktskydd saknas i diskbänksskåpet samt under vinkylarna i angränsande serveringsgång. Utan fuktskydd är det svårt att upptäcka läckage. Vatten kan då tränga in i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador. Rekommenderar att fuktskydd monteras. Vi rekommenderar också att avloppsslangen från diskmaskinen förankras med upphängningsbygel.

- Vridstopp på köksblandaren saknas (går att vrida utanför vasken).



Anticimex®

Bostadsrättsbesiktning

Formförändring i bottenskivan skåp till kylskåpet. Torra fuktvärden uppmättes vid besiktningen. Fastighetsägaren uppger att detta orsakades av att dräneringshålet i kylskåpet tidigare varit igensatt.



Funktionskontroll av jordade eluttag. Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Lägenhet / Serveringsgång

Inget att notera.

Lägenhet / Walk in closet

Inget att notera.

Lägenhet / Vardagsrum

Inget att notera.

Lägenhet / Matplats

Inget att notera.

Lägenhet / Sovrum

Inget att notera.

Lägenhet / Garderob

Inget att notera.

Anticimex®

Bostadsrättsbesiktning

Lägenhet / Serveringsgång

Inget att notera.

Lägenhet / Passage

Inget att notera.

Lägenhet / Toalett

Avloppsröret till handfatet är uppdraget nära väggen, vilket kan göra det svårare att få en tät anslutning runt röret. Detta kan öka risken för läckage. Eftersom golvet i den här typen av utrymme sällan utsätts för större mängder vatten bedöms risken för skada som mindre.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Lägenhet / Badrum

Fog saknas i klinkergolvet i duschzon. Vi rekommenderar att ny fog appliceras för att skydda det underliggande tätskiktet.



- Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

- Funktionskontroll av jordade eluttag. Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Övrigt:

Anticimex®

Bostadsrättsbesiktning

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Andreas Karlsson	Kristianstad	2026-11-06
Namn	Kontor	Datum

Bostadsrättsbesiktning

Allmänt om Anticimex åtagande

Anticimex åtar sig att utföra uppdraget fackmässigt och med den omsorg som följer av avtalet och gällande författningar.

Avtalets omfattning
Omfattningen av uppdraget framgår av dessa villkor och besiktningsprotokoll över utförd försäkringsbesiktning.

Vem har rätt till besiktningsprotokollet
Besiktningsprotokollet upprättas av Anticimex Försäkringar AB.

Rätt till besiktningsprotokollet har också uppdragsgivaren. Om säljaren är uppdragsgivare har också köparen samma rätt till protokollet som säljaren, se vidare under Ansvar och Reklamationer.

Observera att Anticimex ansvar gäller för en överlåtelse. Om köparen i överlåtelsen i sin tur säljer lägenheten kan aktuellt protokoll inte användas och Anticimex har således inte ansvar för besiktningen mot köpare i senare överlåtelser.

Försäkringsbesiktning omfattar
Syftet med försäkringsbesiktningen är att avgöra om och till vilken omfattning försäkring kan tecknas. Besiktningen är också en del av beslutsunderlaget vid en fastighetsaffär och ger både säljare och köpare en bild av bostadsrättslägenhetens (nedan lägenheten) skick inför överlåtelsen.

Du som köpare ska vara observant på att alla delar i en bostadsrätt inte ingår i besiktningen och inte heller eventuella utökade besiktningar som kan rekommenderas av teknikern.

Försäkringsbesiktningen innehåller olika moment och resultatet av varje moment noteras i besiktningsprotokollet. Besiktningsuppdraget är slutfört när besiktningsprotokollet har skickats till uppdragsgivaren.

Upplysningar
Om köparen eller säljaren är med vid besiktningen så går Anticimex besiktningstekniker igenom vad som ska göras under besiktningen och ställer frågor om lägenheten. Om teknikern får ta del av handlingar och muntliga upplysningar om lägenheten så antecknas dessa i besiktningsprotokollet. Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar.

Om inte annat särskilt anges i uppdragsbekräftelsen så besiktigas endast lägenheten invändiga utrymmen. Besiktningsteknikern besiktigar tillgängliga utrymmen som kan nås genom anvisade dörrar, inspektionsluckor och liknande. Besiktningen är huvudsakligen en okulär besiktning. Med okulär besiktning menas det man kan se och känna utan ingrepp i byggnaden. Kontroll görs också av synliga skador på rör och radiatorsystem och anslutningar till disk och tvättmaskiner som kan ge upphov till vattenskador.

Fördjupad undersökning ingår inte i besiktningen men kan beställas separat av Anticimex.

Fuktindikering
Förutom den okulära besiktningen utför besiktningsteknikern fuktindikering på något eller några ställen i lägenhetens/våtrummen för att upptäcka fukt/vattenskador.

I besiktningsprotokollet framgår det vilket utslag fuktindikatorn visat.

Ibland är det inte möjligt att göra en fuktindikering som visar ett relevant resultat. I sådana fall framgår detta i besiktningsprotokollet. Det är viktigt att veta att en fuktindikering inte är jämförbar med en mer ingående fuktmätning.

Bedömning av installationer
I besiktningsprotokollet noterar besiktningsteknikern uppenbara okulära brister/skador i invändiga installationer för ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, murstock och eldstäder. Om besiktningsteknikern noterar en brist/skada kan denne göra en rekommendation om fördjupad undersökning. Någon riskbedömning eller rekommendation om åtgärd görs ej. Bedömningarna och rekommendationer kan också grunda sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel. Några andra undersökningar än stickprovsmässig indikationskontroll av skyddsjord i kök och våtrum görs ej. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet tekniker med särskild behörighet för respektive installation.

Bostadsrättsbesiktning

Gradering av upptäckta brister, risker och skador I besiktningsprotokollet gör besiktningsteknikern noteringar om det som har framkommit vid besiktningen.

Iakttagelserna graderas efter hur allvarliga bristerna eller skadorna är och om det finns särskilda risker. Om teknikern inte upptäcker något som avviker från vad som kan förväntas av en viss byggnadsdel så noteras även detta i protokollet.

Uppdragsgivaren ansvarar för
Det åligger uppdragsgivaren att lämna uppgifter om tidigare skador eller om misstanke finns om fukt, röta, mögel, skadeinsekter eller vattenskador. Bostadsrättsinnehavaren skall också upplysa om andra omständigheter som kan ha betydelse för besiktningen.

Det åligger uppdragsgivaren att bereda Anticimex besiktningstekniker tillträde för undersökning av alla utrymmen invändigt i lägenheten.

Det åligger uppdragsgivaren att noggrant efterfölja eventuella instruktioner som meddelas av Anticimex och andra förberedelser för att möjliggöra besiktningen.

Anticimex besiktning omfattar inte
Utrymmen utanför lägenheten såsom förråd, garage eller liknande.

Byggnadsdelar utanför lägenhetens invändiga utrymmen såsom torpargrunder/krypgrunder, tak och vindsutrymmen, fasader (inkluderande utsida fönster och dörrar), altaner och liknande utvändiga utrymmen och byggnadsdelar.

Ingrepp, mätningar, provtryckning och liknande som inte anges under rubriken besiktningens omfattning och undantag ovan.

Radonmätning, kontroll av förekomst av asbest, kontroll av vattenkvalitet eller vattenkvantitet

Kontroll av system för el*, värme*, vatten*, ventilation* och avlopp* samt kontroll av maskinell utrustning, eldstäder*, rökgångar, murstock*.

* En invändig okulär besiktning i lägenheten görs dock för att upptäcka uppenbara brister/skador, se punkt 3.6.

Anmärkning på bagatellartade förhållanden. Noteringar om estetiska eller arkitektoniska förhållanden som inte påverkar lägenhetens funktion eller nyttjandet av lägenheten.

Undanflyttning av lösöre såsom exempelvis mattor, sängar, soffor eller bokhyllor.

Granskning av handlingar rörande bostadsrättsföreningen eller lägenheten. Här avses stadgar, årsredovisning, lägenhetsförteckning etc. Besiktningen omfattar inte heller någon granskning av handlingar hänförliga till en överlåtelse av lägenheten.

Avbeställning och betalning
Försäkringsbesiktningen innefattas av den premie som faktureras uppdragsgivaren i samband med tecknande av försäkring.
Om uppdragsgivaren väljer att inte teckna försäkring efter utförd besiktning men fullföljer försäljningen har Anticimex rätt att fakturera uppdragsgivaren för besiktningen efter gällande prislista.

Ansvar
För att protokollet ska få användas i annat syfte eller av en annan person, än vad som framgår under rubrikerna Syfte och Vem har rätt till besiktningsprotokollet, så måste Anticimex godkänna detta skriftligen. I annat fall tar Anticimex inget ansvar för protokollets innehåll. Om uppdragsgivaren eller annan som har rätt till besiktningsprotokollet menar att annan information framkommit muntligen än vad som framgår av besiktningsprotokollet så ska uppdragsgivaren omedelbart vid mottagandet av protokollet begära skriftlig komplettering. Begärs inte en sådan komplettering så kan inte uppdraget reklameras med hänvisning till den muntliga informationen.
Om Dolda Fel-försäkring inte tecknas tar Anticimex inget ansvar för innehållet i besiktningsprotokollet gentemot någon annan än den säljare som är uppdragsgivare och under förutsättning att besiktningsuppdraget har betalats. I detta fall gäller villkor för besiktningen som levereras och faktureras separat.

Anticimex®

Bostadsrättsbesiktning

Reklamationer
Vid missnöje med Anticimex utförande av uppdraget eller anmärkning mot Anticimex i övrigt så ska skriftlig reklamation göras snarast möjligt efter att felet upptäcktes eller borde ha upptäckts. Reklamation ska i alla händelser ske senast inom två år från besiktningstillfället. Försummas den här reklamationsfristen så får inte eventuella fel göras gällande. Anticimex ansvar är under alla förhållanden begränsat till 750 000 kronor för det här besiktningsuppdraget. Anticimex friskriver sig för samtliga skador och krav understigande 10 000 kronor. Om säljaren är uppdragsgivare kan köparen reklamera besiktningen och Anticimex tar samma ansvar mot denna som om köparen själv varit uppdragsgivare.

Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.
I samband med uppdraget behandlar Anticimex personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar främst in uppgifterna från din mäklare i samband med köp eller försäljning av fastighet, lägenhet eller byggnad. Vi kan också komma att samla in uppgifter direkt från dig.
De uppgifter vi behandlar är namn-, adress- och kontaktuppgifter, personnummer och i vissa fall även uppgifter om vissa ekonomiska förhållanden, t.ex. om en kreditupplysning behöver tas. Om uppdraget beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra uppdraget. Vi samlar även in och behandlar uppgifter om fastigheter, byggnader, verksamheter och andra serviceobjekt.
Ändamålet med vår behandling är att vi ska kunna teckna, fullgöra och administrera avtal i syfte att tillhandahålla våra tjänster till dig. Dina personuppgifter används främst för att boka, genomföra och protokollföra uppdraget. Den rättsliga grunden för behandlingen är att fullgöra avtalet med dig. Dina uppgifter kan även behandlas för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser samt statistik, med grund i Anticimex berättigade intresse.
Uppgifterna vi samlar in är avsedda att i första hand användas av bolag inom Anticimex-gruppen, men personuppgifter kan komma att lämnas ut till andra företag, föreningar och organisationer som Anticimex-gruppen samarbetar med, exempelvis ditt försäkringsbolag, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag. I det fall uppdraget är kopplad till en överlåtelseförsäkring kan besiktningsprotokollet delas med både köparen och säljaren i affären, samt med presumtiva köpare. Dina personuppgifter sparas hos oss i 10 år, eller, om uppdraget kopplas till en försäkring, 10 år efter försäkringens upphörande.
Mer information om hur vi behandlar dina personuppgifter, dina rättigheter enligt dataskyddsförordningen och hur du utövar dem finner du på anticimex.se/integritetspolicy. Om du önskar kontakta oss med anledning av vår hantering av dina personuppgifter, ställa frågor eller lämna klagomål är du välkommen att kontakta oss på gdpr@anticimex.se, ringa till vår kundtjänst eller använda någon av de andra kontaktvägarna listade i vår integritetspolicy. Om du anser att vi behandlat dina uppgifter i strid med dataskyddsförordningen har du även rätt att inge klagomål till Integritetsskyddsmyndigheten (IMY).

Anticimex®