

Besiktningsprotokoll

Anticimex Bostadsrättsbesiktning



Fastighetsuppgifter

Bostadsrättsförening: BRF Loopingen	
Lägenhetsnummer:	
Fastighetsadress: Horisontvägen 119	
Postnummer: 128 34	Ort: Skarpnäck

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2026-08-26	Protokollnummer: 69900361
Tekniker: Timothy Ekdahl	
E-post: Timothy.Ekdahl@anticimex.se	
Kontor: Stockholm Syd	
Närvarande: Fastighetsägare	

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

Fastigheten är byggd 2009

Fastigheten förvärvades av nuvarande ägare 2021

Nytt relä till golvvärme på övreplan 2024

Kända fel och brister: Kakel har släppt i badrum nedre plan.

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

Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Kök/matplats



Inget att notera.

El-centralen har jordfelsbrytare.

Jordfelsbrytare finns installerad vid elcentralen.

Entréplan / Dusch/wc



Flera golvplattor har släppt från underlaget, bland annat vid dörröppningen samt i duschdelen.

Vid knockning upplevs plattorna ha bristande vidhäftning mot underlaget. Fuktindikering utförd vid besiktningstillfället visade inga förhöjda fuktvärden i rummet eller i angränsande utrymmen.

Orsaken till att plattorna har släppt har inte kunnat fastställas inom ramen för besiktningen. Det kan bland annat röra sig om bristande vidhäftning vid utförandet eller rörelser/sättningar i byggnaden. Fördjupad undersökning/kontakt med fackman rekommenderas för att utreda bakomliggande orsak och bedöma behov av åtgärd.



Våutrymmet har äldre yt-/tätskikt.

Eftersom funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet ska vara vattentätt, kan vara nedsatt finns en ökad risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd.

69900361

Bostadsrättsbesiktning

Rör genomföringar har utförts i en uppgjuten klack.

Det finns en risk att tätskiktsanslutningarna inte är helt täta. Vid vattenbegjutning, spill eller läckage finns risk för att vatten tränger in i omkringliggande konstruktioner, vilket kan leda till fukt- och vattenskada

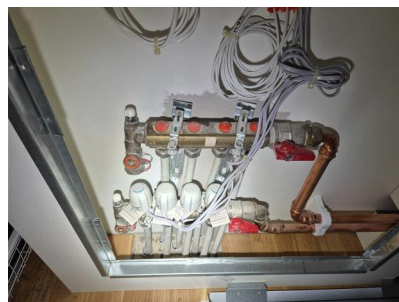
Entréplan / Trappförråd



Rörslits saknar vattentät botten.

En rörslits ska ha en vattentät botten och vara försedd med skvallerrör. När det saknas ökar risken för att ett läckage inte upptäcks i tid. Det kan leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner.

För att minska risken för omfattande följskador vid ett eventuellt läckage rekommenderas installation av fuktlarm.



Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Övre plan / Trappa



Inget att notera.

Övre plan / Övre hall



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 1



Inget att notera.

Bostadsrättsbesiktning

Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 3



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 4



Inget att notera.

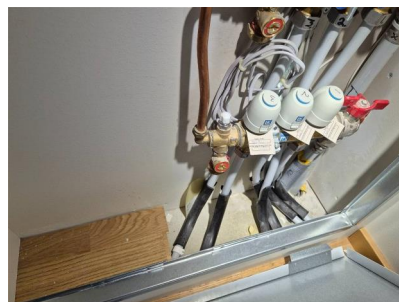
Övre plan / Klädkammare



Rörslits saknar vattentät botten.

En rörslits ska ha en vattentät botten och vara försedd med skvallerrör. När det saknas ökar risken för att ett läckage inte upptäcks i tid. Det kan leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner.

För att minska risken för omfattande följdskador vid ett eventuellt läckage rekommenderas installation av fuktlarm.



Övre plan / Badrum/Wc



Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.

Eftersom funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet ska vara vattentätt, kan vara nedsatt finns en ökad risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd.

Hela fastigheten / Allmänt



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag i våtrum och kök noterades inga avvikelser.

Bostadsrättsbesiktning

Övrigt:

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Timothy Ekdahl
Namn

Stockholm Syd
Kontor

2026-08-27
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, besiktningsprotokoll över utförd besiktning samt vad som i övrigt följer av offert, beställning, avtal, bekräftelse eller annan handling eller överenskommelse mellan parterna.

Anticimex besiktning omfattar

Syftet med besiktningen är att ge en bild av bostadsrättens skick vid en given tid, vanligen inför en överlåtelse. Besiktningen ersätter inte en köparens undersökningsplikt utan är en del av undersökningsplikten. En köpare har en kvarstående undersökningsplikt för de delar av bostadsrätten som inte ingår i besiktningen och en utökad undersökningsplikt för de delar som noteras i besiktningsprotokollet.

Besiktningen 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 bostadsrätten. Om teknikern får ta del av handlingar och muntliga upplysningar om bostadsrätten så antecknas dessa i besiktningsprotokollet. Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar.

Besiktning

Om inte annat särskilt anges i uppdragsbekräftelsen så besiktigas endast bostadsrättens 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 bostadsrätten/våtrummen för att upptäcka fukt/vattenskador.

I besiktningsprotokollet framgår det vilket utslag fuktindikatorn visar.

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.

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.

Bostadsrättsbesiktning

Uppdragsgivaren ansvarar för

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

Anticimex besiktning omfattar inte

- Utrymmen utvändigt 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 bostadsrättens funktion eller nyttjandet av bostadsrätten.
- Undanflyttning av lösöre såsom exempelvis mattor, sängar, soffor eller bokhyllor.
- Granskning av handlingar rörande bostadsrättsföreningen eller bostadsrätten. Här avses stadgar, årsredovisning, lägenhetsförteckning etc. Besiktningen omfattar inte heller någon granskning av handlingar hänförliga till en överlåtelse av bostadsrätten.

Avbeställning och betalning

Om uppdraget avbeställs mindre än en arbetsdag (vardag) innan avtalad tid har Anticimex rätt att debitera för nedlagd tid, gjorda utlägg och administrationsavgift enligt prislista. Om fakturan inte betalas i tid har Anticimex även rätt att debitera en påminnelseavgift.

Ansvar och 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 tre månader från det att den reklamerade tjänsten har vidtagits, eller om Kunden är privatperson senast inom två år. Försummas den här reklamationsfristen så får inte eventuella fel göras gällande. Anticimex ansvar är under alla förhållanden begränsat till 15 prisbasbelopp per skadetillfälle. Anticimex friskriver sig för samtliga skador och krav understigande 20 % av prisbasbeloppet.

Bostadsrättsbesiktning

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).