

# Besiktningssprotokoll

Försäkringsbesiktning Fastighetsbyrån Bostadsrätt



## Uppdragsgivare

Namn: Tove Öberg	
Adress: Signalgatan 24 A	
Postnummer: 621 47	Ort: Visby
E-post: tove@akkameditation.se	

## Besiktningssuppgifter

Besiktningdatum: 2024-10-30	Protokollnummer: 68626149
Besiktningstekniker: Karl Gottberg	
Övriga närvarande: Lägenhetsinnehavare	

## Fastighetsuppgifter

Bostadsrättsförening: Riksbyggen Brf Signalisten	
Lägenhetsnummer: 26 (1002)	
Fastighetsadress: Signalgatan 24 A	
Postnummer: 621 47	Ort: Visby



# Besiktningssprotokoll

## Försäkringsbesiktning Fastighetsbyrån Bostadsrätt

### Besiktningssutlåtande

Insamling av uppgifter och handlingar

Fastighetsbeteckning: Visby Taptot 3

Lägenhet: 73 kvm fördelat på 3 r o k. Våning 1 av 3. Hiss finns ej. Separat förråd och matkällare.

Byggnadsår: 1959

Uppvärmning: Fjärrvärme

Ventilation: Självdrag

Fönster: Isolerglas

Lägenhetsspecifika uppgifter relevanta för besiktningen lämnades av lägenhetsinnehavare vid besiktningstillfället:

- 2019 Ny diskmaskin.
- 2024 Ny köksblandare.

Föreningens utförda och planerade renoveringar (i urval):

- 2002 Utvändigt tilläggsisolering.
- 2004/2005 Stambyte inkl. renovering av dusch/toalett.
- 2008 Säkerhetsdörrar installerades.
- 2013 Balkongen renoverades.
- 2016 Taket lades om.
- 2019 Avloppsstammar spolades.
- 2024 Pågående byte av termostater på radiatorerna.

Övrigt:

- Nuvarande lägenhetsinnehavare sedan 2016.
- Fiber (Internet) finns indraget (Telia).
- Laddstolpar för laddning av elbil finns.

- I föreningen finns planering för energieffektiviseringar, där bl.a. individuell debitering (IMD) av el ska införas, samt att föreningen ska gå från att varje lgh har en anslutningsavgift till GEAB, till att totalt dela på fyra anslutningar vilket kommer att ge lägre kostnad för resp lgh-innehavare. Detta ger även en möjlighet att ta del av fördelarna med en eventuell framtida solcellsinstallation.

# Besiktningssprotokoll

## Försäkringsbesiktning Fastighetsbyrån Bostadsrätt

### Gradering:



Inget att notera



Mindre brister



Risk för skador

Fördjupad undersökning  
rekommenderasObesiktigad byggnadsdel/  
utrymme




Besiktning, analys av risker samt rekommendationer om fördjupade undersökningar.

Gradering:	Utrymme:	Anmärkning:	
	Allmänt	<p>Jordfelsbrytare bedöms endast finnas för delar av den äldre elanläggningen.</p> <p>Det finns inget krav att hus byggda före år 2000 ska ha jordfelsbrytare. Jordfelsbrytaren minskar dock risken för personskador och brand orsakade av elanläggningen.</p> <p>När en elanläggning har utökats/renoverats efter 2004 ska det finnas en jordfelsbrytare installerad för minst de tillkomna elinstallationerna. Våtrummet renoverades 2005 i samband med stambyte och bedöms ha fått en jordfelsbrytare installerad, för bl a elgolvvärme.</p>	
	Entréhall	Inget att notera.	
	Sovrum 1	Inget att notera.	
	Matplats	<p>Till synes jordat eluttag saknar jord.</p> <p>Vid tidpunkten för utrymmets uppförande/renovering var det inget krav på jordade eluttag i denna typ av utrymme.</p> <p>Byt till ett ojordat eluttag.</p>	
	Kök	<p>Fuktskydd saknas i diskbänksskåp.</p> <p>I eller under diskbänksskåp ska det finnas ett tätt ytskikt anordnat så att utläckande vatten enkelt kan upptäckas. Ytskiktet ska tätas vid genomföringar och vara uppvikt mot angränsade bygghälsor.</p> <p>Tillse att fuktskydd installeras.</p> <p>Branschregel Säker Vatteninstallation 2016:1. Vid tidpunkten för kökets uppförande/renovering var det inget krav på fuktskydd i diskbänksskåp.</p>	












# Besiktningssprotokoll

## Försäkringsbesiktning Fastighetsbyrån Bostadsrätt

Gradering:	Utrymme:	Anmärkning:	
⚠		<p>Fuktskydd/underlägg saknas under kyl/frysåp.</p> <p>Under kyl/frysåp ska det finnas ett tätt ytskikt anordnat så att utläckande vatten enkelt kan upptäckas.</p> <p>Tillse att fuktskydd/underlägg installeras.</p> <p>Branschregel Säker Vatteninstallation 2016:1. Vid tidpunkten för installation av kyl/frysåp var det inget krav på fuktskydd/underlägg.</p>	
⚠		<p>Avloppsslang till diskmaskin är inte fast förankrad.</p> <p>Avloppsslang från diskmaskin ska vara uppdragen och fäst mot köksbänkens undersida/vägg för att inte riskeras att skadas eller ryckas loss vilket kan leda till läckage med fuktskador.</p> <p>Tillse att avloppslangen förankras/sätts fast.</p> <p>Branschregel Säker Vatteninstallation 2005:1.</p>	
⚠		<p>Ej begränsad svängradie på köksblandarens kran.</p> <p>Svängradien för blandarens kran ska vara begränsad så att vatten från kranen inte kan rinna ut utanför diskhon.</p> <p>Tillse att kranens svängradie begränsas (läs modellens bruksanvisning hur detta görs).</p> <p>Branschregel Säker Vatteninstallation 2016:1.</p>	
✓		<p>Funktionskontroll av jordade eluttag.</p> <p>Vid stickprovskontroll av jordade eluttag i utrymme med vatten noterades inga avvikelser.</p>	

# Besiktningssprotokoll

## Försäkringsbesiktning Fastighetsbyrån Bostadsrätt

Gradering:	Utrymme:	Anmärkning:	
	Dusch/Toalett	Ventilationen fungerar bristfälligt (självdrag).  Bristen kan innebära att fukt inte ventileras bort från utrymmet. Detta riskerar att skada husets konstruktioner och kan leda till försämrade inomhusmiljö.  Observera att det inte är tillåtet att installera fläktförstärkt självdrag (frånluft) av typ Paxfläkt i befintlig frånluftskanal utan föreningens medgivande. Risken är att, beroende på konstruktion att frånluften från fläkten trycks in till grannarnas utrymmen.	
		Normala fuktvärden indikerades mot kakel.  En viss fukt tränger alltid in bakom kakel via fogarna. Detta är helt normalt och innebär inte att tätskiktet under kaklet är bristfälligt eller ur funktion.  Fuktindikering på golvet var inte möjligt att genomföra då fuktindikatorn även ger utslag på installerad golvvärme.	
		Funktionskontroll av jordade eluttag.  Vid stickprovskontroll av jordade eluttag i utrymme med vatten noterades inga avvikelser.	
	Sovrum 2	Inget att notera.	
	Klädkammare	Inget att notera.	
	Vardagsrum	Friskluftsintag finns inte.  I lägenheter med självdrag är rekommendationen att det ska finnas friskluftsintag i sov- och vistelserum.  Kontrollera i senaste OVK (obligatorisk ventilationskontroll) om lägenheten har eventuell notering kring detta.	
		Missfärgningar och fanérsläpp finns på golvet.  Bedöms bero på den mänskliga faktorn (dvs ej pga läckage från rör eller motsvarande).	

# Besiktningssprotokoll

## Försäkringsbesiktning Fastighetsbyrån Bostadsrätt

### Övrigt?

Lägenheten ingick i besiktningssuppdraget. Tillhörande balkong, förråd och matkällare ingick inte. Lägenheten var möblerad vid besiktningstillfället.

Har du som köpare/intressent någon fråga på det som står i protokollet går det bra att kontakta mig:

070 108 84 07

karl.gottberg@anticimex.se

Med vänliga hälsningar

Karl Gottberg  
Besiktningstekniker Anticimex



Besiktningsteknikers underskrift

Karl Gottberg  
Namnförtydligande

Kalmar  
Kontor

# Besiktningens protokoll

## Försäkringsbesiktning Fastighetsbyrån Bostadsrätt

### 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/bostadsutrymme

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.



# Besiktningssprotokoll

## Försäkringsbesiktning Fastighetsbyrån Bostadsrätt

### 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 besiktningssprotokoll över utförd försäkringsbesiktning.

### Vem har rätt till besiktningssprotokollet

Besiktningssprotokollet upprättas av Anticimex Försäkringar AB. Rätt till besiktningssprotokollet 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 bostadsrättslägenhetsaffär 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 besiktningssprotokollet. Besiktningssuppdraget är slutfört när besiktningssprotokollet 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 besiktningssprotokollet. Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar. Om inte annat särskilt anges i uppdragsbekräftelsen så besiktigas endast lägenhetens invändiga utrymmen. Besiktningsteknikern besiktigar tillgängliga utrymmen som kan nå 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 besiktningssprotokollet 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 besiktningssprotokollet. Det är viktigt att veta att en fuktindikering inte är jämförbar med en mer ingående fuktmätning.

### Bedömning av installationer i bostadsrätten

I besiktningssprotokollet 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 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, skadainsekter 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/kryppgrunder, 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\*. 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.

\* En invändig okulär besiktning i lägenheten görs dock för att upptäcka uppenbara brister/ skador, se vidare under rubriken Bedömning av installationer i bostadsrätten.



# Besiktningssprotokoll

## Försäkringsbesiktning Fastighetsbyrån Bostadsrätt

### 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 besiktningssprotokollet, så måste Anticimex godkänna detta skriftligen. I annat fall tar Anticimex inget ansvar för protokollets innehåll. Om uppdragsgivaren eller annan som har rätt till besiktningssprotokollet menar att annan information framkommit muntligen än vad som framgår av besiktningssprotokollet 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 besiktningssprotokollet gentemot någon annan än den säljare som är uppdragsgivare och under förutsättning att besiktningssuppdraget har betalats. I detta fall gäller villkor för besiktningen som levereras och faktureras separat.

### 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 besiktningssuppdraget. 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, besiktningssprotokoll mm.

Vi behandlar personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontakt-personer. Vi samlar in uppgifterna direkt från dig. Ibland kan vi erhålla uppgifterna direkt från din mäklare i samband med köp eller försäljning av lägenhet. 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 besiktningen beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra besiktningen. 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, tillvarata rättsliga skyldigheter, framställa rättsliga anspråk samt för att uppfylla de krav som ställs på verksamheten. Mot bakgrund av Anticimex berättigade intresse behandlas också uppgifter för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kund-analyser samt statistik. Uppgifterna 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 en villa, fritidshus- eller hemförsäkringsbolag om du har försäkring, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag. Med personuppgifter avses även besiktningssprotokoll, intyg, rapporter och liknande handlingar som innehåller personuppgifter och uppgifter om olika objekt. I samband med att vi tillhandahåller tjänster till våra kunder kan sådana handlingar komma att lämnas till tredje man, exempelvis till ägare, köpare eller säljare av fastigheter, byggnader, lägenheter etc. Vi använder besiktningssprotokoll som underlag vid så kallad besiktningssgenomgång med köpare av en fastighet. Vi använder besiktningssprotokoll även som underlag för vår riskbedömning och därmed som en del av försäkringsvillkoren vid meddelande av olika försäkringar till säljare och köpare av en fastighet. Du har rätt att efter en skriftlig ansökan kostnadsfritt få besked om vilka personuppgifter vi har om dig. Du har också rätt att begära att vi rättar felaktiga personuppgifter och raderar personuppgifter. Mark ansökan med "Dataskydd" och skicka den till Anticimex, Box 470 25, 100 74 Stockholm eller [sweden.privacy@anticimex.se](mailto:sweden.privacy@anticimex.se).

Läs mer på [anticimex.se/personuppgifter](https://anticimex.se/personuppgifter). Om du har synpunkter på vår personuppgiftsbehandling kan du kontakta oss eller inge klagomål till Datainspektionen.

