

Besiktningsprotokoll

Försäkringsbesiktning Fastighetsbyrån Bostadsrätt



Fastighetsuppgifter

Bostadsrättsförening: Brf Sättra ängsvägen 15	
Lägenhetsnummer: 15C	
Fastighetsadress: Sättraängsvägen 15C	
Postnummer: 182 56	Ort: Danderyd

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2025-09-10	Protokollnummer: 69254053
Tekniker: Nicklas Larsson	
E-post: nicklas.larsson@Anticimex.se	
Kontor: Stockholm Norr	
Närvarande: Lägenhetsägare och mäklare	



Försäkringsbesiktning

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 allvarigare 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.



Försäkringsbesiktning

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

2018 byggdes huset på äldre husgrund

2020 installerades fläkt på vinden

2020 inkallat badkar och duschplats demonterades på grund av för dåligt golvfall (duschen har slutat användas)

Altan har rötskador

Altandörrar kräva att öppna/stänga

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

Altan / Allmänt



Altan har rötskador i räcke och stolpe.

Rekommenderas att kontakta en snickare för kontroll och åtgärdsförslag



Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Dusch/Toalett



Inget att notera

Normala fuktvärden indikerades mot klinker/kakel.

Fuktindikering mot kakel och klinker som regelbundet vattenbegjuts är svårt att utföra då även det underliggande fästmassan kan ge utslag på instrumentet utan att skada föreligger. Fuktindikering har dock utförts i delar av utrymmet som ej vattenbegjuts samt i angränsande rum/konstruktioner, utan avvikelser.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

69254053



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Kök/vardagsrummet



Fuktskydd finns i diskbänksskåp men är inte helt tätt. Fuktskydd saknas under frysen.

Utan fuktskydd är det svårt att upptäcka läckage från rörledningar. Vatten kan då tränga in i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador.

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.



Diskmaskinens spilledning är inte uppfäst mot skåpstomme eller underkant på bänkskivan.

När diskmaskinens spilledning ej är fixerad i skåpstomme/undersida bänkskiva är detta en risk ur fuksynpunkt.

Risk finns att spilledningen på sikt nöts sönder/spricker när den rör sig när maskinen tömmer ut vatten, med fuktrelaterade skador som möjlig följd i omkringliggande konstruktioner.

Golvvärmefördelare saknar vattenlarm

Rekommenderas att installera ett vattenlarm för att upptäcka eventuella smygläckage

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Trappa



Inget att notera.

Övre plan / Hall



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

Övre plan / Allrum



Golvvärmefördelare saknar vattenlarm
Rekommenderas att installera ett vattenlarm för att upptäcka eventuella smyggläckage



Övre plan / Dressingroom



Inget att notera.

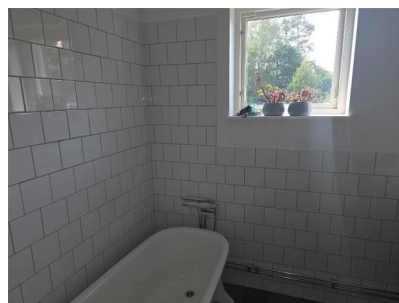
Övre plan / Badrum/Wc



Följande noteras i utrymmet

- bristfälligt golvfall noteras (se även lämnade upplysningar)
- tätskikt ej uppvikt vid tröskel
- trasigt tätskikt i golvbrunn som ej används
- fönster är olämpligt placerat ovanför badkar
- golvbrunnsmanchetten felmonterad (sticker ut under klämringen)

Anmärkningarna utgör en ökad risk för fuktskador i omkringliggande konstruktioner



Normala fuktvärden indikerades mot klinker/kakel.

Fuktindikering mot kakel och klinker som regelbundet vattenbegjuts är svårt att utföra då även det underliggande fästmassan kan ge utslag på instrumentet utan att skada föreligger. Fuktindikering har dock utförts i delar av utrymmet som ej vattenbegjuts samt i angränsande rum/konstruktioner, utan avvikelser.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

69254053



Försäkringsbesiktning

Övre plan / Sovrum 1



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 3



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 4

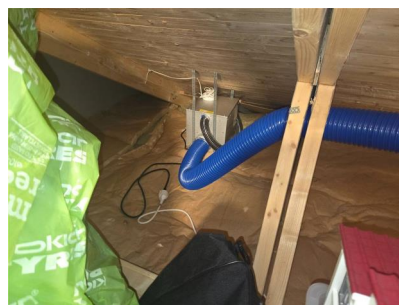


Inget att notera.

Vind / Allmänt



På vinden noteras att det finns en mekanisk frånluft installerad för att minska risken för fuktskador på underlagstaket
Viktigt att regelbundet kontrollera att fläkten är igång och eventuellt byta filter med jämna mellanrum



Källarplan / Hall



Inget att notera.

Källarplan / Allrum



Inget att notera.

69254053



Försäkringsbesiktning

Källarplan / Pannrum/teknikrum tillhör föreningen



Inget att notera.

Källarplan / Tvättstuga



Bristfälligt golvfall noteras

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Källarplan / Förråd



Inget att notera.

Källarplan / Källarentre



Inget att notera.

Källarplan / Sovrum



Inget att notera.



Inget att notera.

Övrigt:

Besiktningen har utförts invändigt medsols med start vid entrén

69254053



Försäkringsbesiktning

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Nicklas Larsson
Namn

Stockholm Norr
Kontor

2025-09-10
Datum

69254053



Försäkringsbesiktning

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 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 besiktningsprotokollet. Besiktnings-uppdraget 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 bostadsrätten

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 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.

69254053

Försäkringsbesiktning

Anticimex besiktning omfattar inte

Utrymmen utanför lägenheten såsom förråd, garage eller liknande. Byggnadsdelar utanför lägenhetens invändiga utrymmen såsom torpargrunder/kryppgrunder, tak och vinds-utrymmen, 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*, rökångar, 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, lägenhets-förteckning 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.

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.

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 besiktningsstillfället. 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.



Försäkringsbesiktning

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 kopplat 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).