

Besiktningsprotokoll

Anticimex Bostadsrättsbesiktning



Uppdragsgivare

Namn: Kenneth Olsson	
Adress: Fack 97818561, R 879	
Postnummer: 10637	Ort: Stockholm
E-post: Ksro1949@gmail.com	

Besiktningsuppgifter

Besiktningsdatum: 11-11-2022	Protokollnummer: 67280780
Besiktnings tekniker: Marcus Månsson	
Övriga närvarande: Lägenhetsinnehavaren	

Fastighetsuppgifter

Bostadsrättsförening: BRF Vipemöllan 1	
Lägenhetsnummer: 1001	
Fastighetsadress: Vipemöllevägen 103	
Postnummer: 224 66	Ort: Lund

Besiktningsprotokoll

Anticimex Bostadsrättsbesiktning

Besiktningsutlåtande

Insamling av upplysningar och handlingar

Huset byggdes -05. Nuvarande lägenhetsinnehavare har bott i lägenheten sedan 2014.

Gradering:



Inget att notera



Mindre brister



Risk för skador



Fördjupad undersökning
rekommenderas



Obesiktig byggnadsdel/
utrymme

Besiktning, analys av risker samt rekommendationer om fördjupade undersökningar.

Gradering:	Utrymme:	Anmärkning:
	Hall	Inget att notera.
	Sovrum	Inget att notera.
	Sovrum 2	Inget att notera.
	Sovrum 3	Inget att notera.
	Dusch/toalett	Eluttag vid vask sitter löst. Kontakta elektriker för kontroll och åtgärd.
	Dusch/ toalett	Inga förhöjda fuktindikeringar noterades i utrymmet.
	Badrum/ tvättstuga	Fönster är olämpligt placerat. Fönstrets placering i våtutrymmet utgör en risk för fukt-skador i fönster- och väggkonstruktionen. För att minska risken för fuktskador på fönster och väggkonstruktion rekommenderas att man skyddar fönstret mot vattenbegjutning.
	Badrum/tvättstuga	Rör genomföring finns i golv för nära vägg. Rör genomföringar i golv för nära vägg medför en ökad risk för att vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner samt för att tätskiktet inte gått att ansluta på ett säkert sätt och orsakar fuktskador.
	Badrum/tvättstuga	Inga förhöjda fuktindikationer noterades i utrymmet.
	Badrum/ tvättstuga	Funktionskontroll av jordade eluttag. Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.
	Allrum	Inget att notera.



Besiktningsprotokoll

Anticimex Bostadsrättsbesiktning

Gradering:	Utrymme:	Anmärkning:
	Kök	Ett tätt fuktskydd saknas i diskbänksskåp. 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.
	Kök	Kök Ett tätt fuktskydd saknas i diskbänksskåp. 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.
	Kök	Inga förhöjda fuktindikationer noterades i utrymmet.
	Kök	Funktionskontroll av jordade eluttag. Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.



Övrigt?

Med vänliga hälsningar
Marcus Månsson



Besiktningsteknikers underskrift

Marcus Månsson
Namnförtydligande

Lund
Kontor

Besiktningsprotokoll

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 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.



Obesiktig 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.

Besiktningsprotokoll

Anticimex Bostadsrättsbesiktning

Besiktningsvillkor

1. Allmänt om Anticimex åtagande

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

2. Avtalets omfattning

- 2.1 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.

3. Anticimex besiktning omfattar

- 3.1 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.
- 3.2 Besiktningen innehåller olika moment och resultatet av varje moment noteras i besiktningsprotokollet. Besiktningsuppdraget är slutfört när besiktningsprotokollet har skickats till uppdragsgivaren.
- 3.3 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.
- 3.4 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.
- 3.5 Fuktdindikering
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.

3.6 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.

3.7 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.

4. Uppdragsgivaren ansvarar för

- 4.1 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.
- 4.2 Det åligger uppdragsgivaren att bereda Anticimex besiktningstekniker tillträde för undersökning av alla utrymmen invändigt i bostadsrätten.
- 4.3 Det åligger uppdragsgivaren att noggrant efterfölja eventuella instruktioner som meddelas av Anticimex och andra förberedelser för att möjliggöra besiktningen.

5. Anticimex besiktning omfattar inte

- 5.1 Utrymmen utvändigt lägenheten såsom förråd, garage eller liknande.
- 5.2 Byggnadsdelar utanför lägenhetens invändiga utrymmen såsom torpargrunder/krypgrunder, tak och vindsutrymmen, fasader (inkluderande utsida fönster och dörrar), altaner och liknande utvändiga utrymmen och byggnadsdelar.
- 5.3 Ingrepp, mätningar, provtryckning och liknande som inte anges under rubriken besiktningens omfattning och undantag ovan.
- 5.4 Radonmätning, kontroll av förekomst av asbest, kontroll av vattenkvalitet eller vattenkvantitet
- 5.5 Kontroll av system för el*, värme*, vatten*, ventilation* och avlopp* samt kontroll av maskinell utrustning, eldstäder*, rökångar, murstock*.
*En invändig okulär besiktning i lägenheten görs dock för att upptäcka uppenbara brister/skador, se punkt 3.6.
- 5.6 Anmärkning på bagatellartade förhållanden. Noteringar om estetiska eller arkitektoniska förhållanden som inte påverkar bostadsrättens funktion eller nyttjandet av bostadsrätten.

Besiktningsprotokoll

Anticimex Bostadsrättsbesiktning

- 5.7 Undanflyttning av lösöre såsom exempelvis mattor, sängar, soffor eller bokhyllor.
- 5.8 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.

6. Avbeställning och betalning

- 6.1 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.

7. Ansvar och reklamationer

- 7.1 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.

Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll med mera

Anticimex behandlar personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar in uppgifterna direkt från dig. Ibland kan vi erhålla uppgifterna direkt från din mäklare på ditt uppdrag. Om uppdraget beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra uppdraget. De uppgifter vi behandlar är namn- och adressuppgifter, personnummer och i vissa fall även uppgifter om vissa ekonomiska förhållanden, t.ex. vid en eventuell kreditupplysning. 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 kunna uppfylla de krav som ställs på verksamheten. Mot bakgrund av Anticimex berättigade intresse behandlas också uppgifter för marknadsföring, sammanställa marknads- och kundanalyser 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 försäkringsbolag, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag.

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. Märk ansökan med "Dataskydd" och skicka den till Anticimex, Box 470 25, 100 74 Stockholm eller sweden.privacy@anticimex.se. Om du har synpunkter på vår personuppgiftsbehandling kan du kontakta oss eller inge klagomål till Datainspektionen/Integritetsskyddsmyndigheten.

Mer utförlig information om vår personuppgiftsbehandling hittar du på www.anticimex.se/personuppgifter.

Hej Kenneth,

Se nedan svar jag fått från Fredrik.

Gällande avflyttningskontroller i bostadsrätter får ni nog mer specificera vad det är ni vill få kontrollerat, då ett ägarbyte mellan två parter som sker med en bostadsrätt så är det mer ett överenskommande om olika saker, t.ex. det kan ju vara ok att där är olika färger på väggarna då man ska tapetsera om, detta är inte ok i en hyresrätt eftersom då ägs denna frågan av den som äger fastigheten. Andra delar i en avflyttningsbesiktning handlar mestadels om hur det är städat.

Skillnaden är om det är mer dom delar i lägenheterna som föreningen ni ansvarar för så fall kan vi erbjuda Statuskontroller i denna typen av "besiktning" så kontrollerar vi mer med säker el, att det inte finns hemmakopplade delar som är fara för liv eller fastighet samt säker vatten, mäter fukt i våtutrymmen, med mera.

Statskontrollen kan man säkert använda som tyngd i en dispyt men huruvida det är rent i ugnen eller om det sinns spikhål i innerdörrar åligger mer köparen att hålla koll på vid köp, här rekommenderar vi mer köparen att använda sig av besiktningsman, denna tjänst får den inflyttade stå för.

Det är få skillnader på köp av bostadsrätter mot att köpa hus när det gäller undersökningsskyldigheter, den stora skillnaden är att en tredje part äger och ansvarar för fasader, tak och andra delar som servar mer än bara den lägenheten.

Med vänlig hälsning
Fredrik Sandell
Arbetsledare Mo Södra Skåne