

# Besiktningsprotokoll

Varudeklarerat - Försäkring som skyddar både säljare och köpare.

Varudeklarerat är ett samarbete mellan Svensk Fastighetsförmedling och Anticimex Försäkringar AB.



## Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Heljered 2:5	
Fastighetsägare: Filippa Svensson	
Fastighetsadress: Heljered Byväg 143	
Postnummer: 428 36	Ort: Kållerød

## Uppdragsgivare

Namn: Filippa Helena Svensson	
Adress: Heljered Byväg 143	
Postnummer: 42836	Ort: Kållerød

## Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2020-08-17	Protokollnummer: 65661219
Temperatur: 30°C	Väderlek: Klart
Tekniker: Mikael Mårtensson	
Kontor: Göteborg	
Övriga närvarande: Filippa Svensson & Marcus Wahlqvist - Fastighetsägare Sofia Oscander - Fastighetsmäklare	

## Varudeklarerat Säljare



För att bilda sig en samlad uppfattning av bostaden är det viktigt att hela protokollet läses igenom. Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderas det att en avtalad/bokad besiktningsgenomgång görs med undertecknad. Denna genomgång beställs via fastighetsmäklaren

Mikael Mårtensson - Certifierad besiktningstekniker  
Anticimex Byggnadsmiljö - Göteborg

65661219

# Varudeklarerat Säljare

## 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 huset eller en viss byggnadsdel, om en utförd åtgärd eller teknisk lösning i huset.



### 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.

*När teknikern bedömt att det finns risk för skada och det senare visar sig att det fanns en skada redan vid besiktningstillfället omfattas skadan av försäkringen i enlighet med försäkringsvillkoren. Observera att felet/riskkonstruktionen inte ersätts i dessa fall utan själva skadan som teknikern varnat för.*



### 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.



### Förslag på åtgärder

Vid fel och skador där besiktningsteknikern bedömer att det inte är nödvändigt med en fördjupad undersökning kan besiktningsteknikern lämna förslag på åtgärder. Observera att förslag på åtgärder avser typiska åtgärder och inte är någon garanti för att bristen åtgärdas i det enskilda fallet.



### Obesiktigad byggnadsdel

Denna symbol visar att besiktningsteknikern inte har kunnat besiktiga en eller flera byggnadsdelar. Dessa bör besiktigas. Exempel är tak där en säker uppstigningsanordning saknas eller tak som är snötäckta eller hala. Vindar och krypprunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.

## Varudeklarerat Säljare



### Byggnadsbeskrivning Heljered's Byväg 143

Byggnadsår: 1935	Fönster: 2-glasfönster, kopplade i fönsterbågar
Ombyggnad/Tillbyggnad: 1958	Ventilation: Självdagsventilation - förstärkt
Hustyp, antal våningar: 1 ½-plans hus med källare,	Värmesystem: Kombipanna med vattenburen värme via radiatorer (drivs i dagsläget på elpatron) Luft/vattenvärmepumpen är ej i bruk
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak med betongpannor på ett underlag av läkt, papp och råspont samt bandtäckt plåt på vissa delar. På garage består taktäckningen av klinkers,	Grundkonstruktion: Källare/Betongplatta med limmad plastmatta samt målade betonggolv & väggar
Stomme, material: Betong/Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Garage i huset Fristående garage och övriga byggnader ingår ej i besiktningsuppdraget/Varudeklarerat

65661219

## Varudeklarerat Säljare

### Övrigt:

#### El.

Inkommande elkabel är utbytt, i övrigt inga större förändringar

Jordfelsbrytare finns installerad, gruppförteckning finns ej/ är komplett monterad vid elcentral

Stickprovskontroll av jordade uttag utfördes med icke godkänt resultat i armatur i kök

#### Vvs.

Byte av avloppsstammar har utförts 2018-2020 (vissa stammar i betongplattan kvarstår)

#### Ventilation.

Original, självdrag som är kompletterad med elektrisk, fuktstyrd fläkt i dusch/wc

#### Sotning.

Brandskyddskontroll och sotning utfördes senast efter att rökkanaler slammats om med godkänt resultat

#### Radon.

Mätning ej utförd

#### Asbest.

Viss förekomst av äldre eternitbeklädnad i tak i pannrum förekommer.

65661219

# Varudeklarerat Säljare

## Besiktningsutlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Nuvarande ägare har haft huset i sin ägo sedan 2017

Löpande underhåll har skett kontinuerligt

Inga kända fel eller brister finns i fastigheten

Dessa upplysningar lämnades muntligen av fastighetsägare samt via tidigare uppfört prospekt vid besiktningsstillfället

2011

-Lades stora delar taket om med ny papp, läkt samt nya betongpannor på hela taket. I samband med takomläggningen helrenoverades takkupa dock finns fuktskadat material kvar på insida, dessa fuktindikerades torra vid besiktningsstillfället och bedöms vara sedan tiden innan renoveringen

2018

-Badrum på entréplan renoverades av Badrumsfixaren i Sverige AB och kvalitetsdokument finns att tillgå av fastighetsägare

-Fasader målades om och viss fasad byttes ut

2019

-Fönster renoverades

-Klinkers monterades på altan

-Braskamin monterades

2020

-Balkongen renoverades

-Grunden målades

### 2. Besiktning, analys av risker samt rekommendationer om fördjupade undersökningar

#### Utvändigt / Markförhållanden



Marken lutar mot huset samt så förekommer växtlighet i anslutning till grundmur.

Detta innebär en ökad fuktbelastning mot grunden vilket i sin tur kan orsaka fuktskador i huset.



65661219



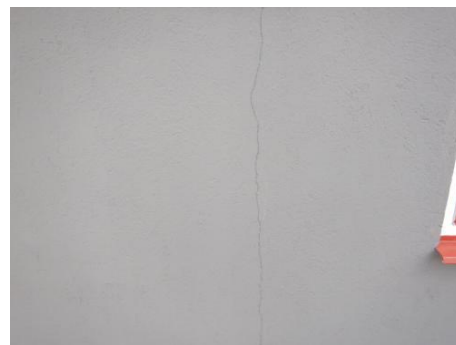
## Varudeklarerat Säljare

### Utvändigt / Sockel



Sprickor finns i sockel.

Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador.

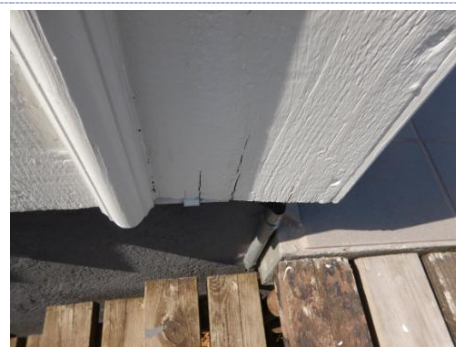


### Utvändigt / Fasad



Fasadpanelen är lokalt i behov av målning/underhåll då torrsprickor noterades.

Fasadbeklädnad och träkonstruktioner där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.



### Utvändigt / Dörrar



Altandörr är i behov av målning/underhåll.

Dörrar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

För att öka livslängden på dörr rekommenderas målning och underhåll.

### Utvändigt / Fönster



Fönster är i behov av målning/underhåll samt så noterades spricka i glas i garage.

Fönsterbågar och fönsterkarmar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.



65661219

## Varudeklarerat Säljare

### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Lövsil finns inte lokalt.

När det saknas lövsilar så finns det risk att det blir stopp i dagvattenledningen.

För att hindra stopp i dagvattenledningar rekommenderas komplettering av lövsilar.

### Utvändigt / Tak



Takkonstruktionens underliggande papp är delvis äldre, nocktätning saknas samt så noterades underhållsbehov på de äldre plåtbeslagen (avloppsluftare och rör till expansionskärl)

Underlagspapp och plåtar har enligt vår bedömning en begränsad livslängd. Eftersom delar husets sekundära taktäckning är av äldre datum samt de övriga noterade bristerna på taket, har det ett minskat motstånd mot vatteninträngning.

Detta i sin tur kan leda till fuktskador på träläkt och i värsta fall på takkonstruktionen vilket kan resultera i mikrobiella skador.



65661219



## Varudeklarerat Säljare

### Utvändigt / Vind



Mikrobiell påväxt finns på underlagstaket samt så är takfotsventilationen tilltäppt lokalt.

Den upptäckta mikrobiella påväxten på underlagstaket kan vara ett tecken på att vinden tillförs fukt inifrån bostaden. Observera att besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget.

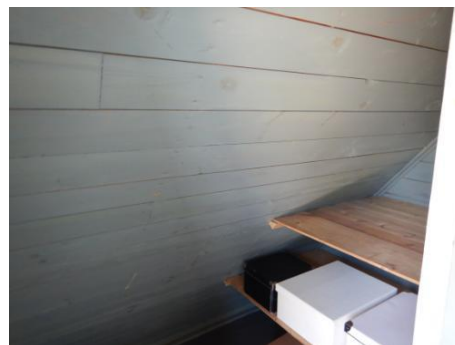
För att komma tillrätta med detta måste fukttillförseln inifrån bostaden minskas. Det kan göras genom att ventilationen i bostaden förbättras samt att eventuella otätheter i vindsbjälklaget (tak-/väggvinklar, taklucka med mera) tätas. Läs Anticimex faktablad om ouppvärmade vindsutrymmen för tips och råd.

Fuktmarkeringar noterades lokalt på underlagstaket - dessa visade vid besiktningstillfället inga förhöjda fuktindikationer, dock rekommenderas det att dessa fläckar hålls under uppsikt för att säkerställa att dessa inte sprider sig.

På sidovindar följer innertaket yttertaket (parallella tak)

Ev förekomst av bakomliggande luftspalt och uppbyggnad av densamma går därför ej att bedöma.

Detta är ej en allmänt känd riskkonstruktion utan ett vedertaget sätt att isolera yttertak av denna typ

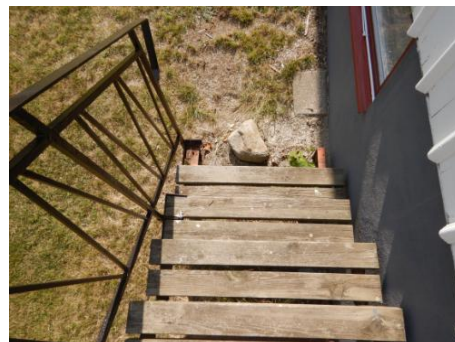


### Utvändigt / Altan



Utvändig trappa till altanen är i behov av målning/underhåll där bl.a ett steg saknas.

Träkonstruktioner där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga. Underhåll/åtgärd rekommenderas



65661219

## Varudeklarerat Säljare

### Utvändigt / Garage



Garaget har ett allmänt underhålls/renoveringsbehov bl.a i avseende på rötskadad port & dörr samt att klinkerbeklädnaden på altan som utgör yttertak för underliggande garage saknar underliggande tätskikt. Insida garage noterades färgsläpp / sprickor.

Kontakt med entreprenör rekommenderas för bedömning/åtgärd

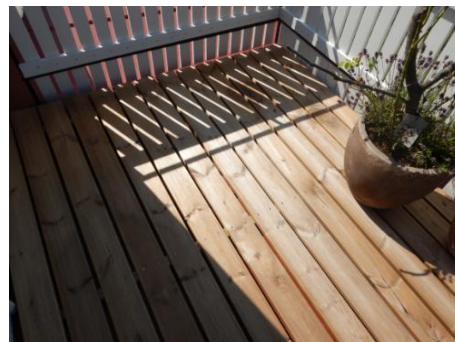


### Utvändigt / Balkong



Balkonggolv är ej besiktningsbart.

Balkonggolv har ej kunnat besiktigas då det ligger ett sammanhängande tralldäck över denna beklädnad. Detta tak utgör yttertak för delar av underliggande bostad.



### Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

### Entréplan / Dusch / Wc



Inget att notera.

65661219

## Varudeklarerat Säljare

### Entréplan / Kök



Funktionskontroll av eluttag i armatur.

Vid stickprovskontroll av eluttag noterades felkoppling.

Vi rekommenderar att du kontaktar en elektriker för en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning.

Fuktskydd saknas i diskbänksskåp samt under kylskåp

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



### Entréplan / Matplats



Inget att notera.

### Entréplan / Tv-rum



Inget att notera.

### Entréplan / Allrum / Passage



Inget att notera.

### Källarplan / Allmänt



På betongplattan i flera utrymmen finns en limmad äldre plastmatta/skivor.

På grund av naturlig fuktpåverkan från mark riskerar mattan att släppa från underlaget.

Mattan och limmet kan också avge lukt som sprids till boendemiljön.

Kontroll av konstruktion:

Då källaren till största delen är en råkällare finns det inga riskkonstruktioner att utföra kontroll av konstruktion i.

Det rekommenderas dock att organiskt material såsom tex trösklar tas bort och ersätts med en fuktsäker konstruktion.

Eftersom källarens utvändiga fuktskydd (dagvattensystem, dräneringssystem samt fuktskydd utvändigt källarytterväggarna) är äldre än 20 år, vilket betraktas som dessa delars genomsnittliga tekniska livslängd, så kan systemet ha nedsatt funktion.

Gjutjärnsbrunnar är rostangripna

Det finns risk att dessa golvbrunnar rostar sönder med avvikande lukter som följd. Byt golvbrunnar vid renovering.

Byggentreprenör kan med fördel kontaktas för bedömning av omfattning och prisuppgift för ovan rekommenderade åtgärder.

65661219

## Varudeklarerat Säljare

---

### Övre plan / Hall



Inget att notera.

---

### Övre plan / Sovrum 1



Inget att notera.

---

### Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.

---

### Övre plan / Sovrum 3



Inget att notera.

---

Med vänliga hälsningar  
Anticimex

*Mikael Mårtensson*

Besiktningsteknikers underskrift

Mikael Mårtensson  
Namnförtydligande

Göteborg  
Kontor

2020-08-17  
Datum

65661219

## Varudeklarerat Säljare

### Vad man kan förvänta sig av ett hus

Ett hus kräver kontinuerligt underhåll, då alla byggnadsdelar utsätts för dagligt slitage. De flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador. Lättast att upptäcka är skador i synliga delar som golv- och väggbeklädnader. Även de delar av byggnaden som man inte ser utsätts för dagligt slitage, exempelvis fuktisoleringen mot en källaryttervägg eller en dräneringsledning. Olika typer av fuktpåverkan är det vanligaste problemet. Fuktisolering och en dräneringsledning har en begränsad livslängd. En äldre dräneringsledning eller fuktisolering har normalt utsatts för sådant slitage att man kan förvänta sig att funktionen är nedsatt. En kryppgrund eller en vind utsätts för olika stora fuktbelastningar beroende på årstid, användning och geografi. Detsamma gäller konstruktioner på betongplatta, exempelvis golv i gillestugor.

Tätskiktet i ett våtrum kan vara utformat på olika sätt. Plastmattor på väggar och golv fungerar både som ytskikt och tätskikt. På plastmattor är det relativt enkelt att se om skador eller brister finns. Kakel och klinker fungerar som ytskikt i våtrum och tätskiktet finns under plattorna. Det går därför inte att göra en bedömning av skicket och tätheten hos materialet eller om det saknas tätskikt. Det är viktigt att tätskiktet är rätt monterat. Utföranden som inte är fackmässigt utfört drabbas ofta av skador.

### Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

<b>Anlöpta/Anlöpning</b>	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
<b>Bjälklag</b>	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
<b>Blindbotten</b>	Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.
<b>Boardskivor</b>	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
<b>Flytande golv</b>	Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvschivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.
<b>Fuktkvot (FK)</b>	Fuktkvoten beskriver fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% FK finns det risk för mikrobiell tillväxt.
<b>Kryppgrund</b>	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast krypbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).
<b>Läkt (strö- och bärkläkt)</b>	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
<b>Lättbetong</b>	Ett byggnadsmaterial i form av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringsegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.
<b>Mikrobiell lukt</b>	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
<b>Mikroorganismer</b>	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
<b>Okulär besiktning</b>	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.
<b>Platta på mark</b>	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Inngolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.
<b>Relativ fuktighet (RF)</b>	Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur och anges i %. Vid 75% RF finns det risk för mikrobiell tillväxt.
<b>Radon</b>	Osynlig, luktfri radioaktiv gas som bildas då grundämnet radium sönderfaller. Radon kan förekomma i byggnadsmaterial blå lättbetong (blåbetong) eller i marken. Enda sättet att upptäcka radon är att göra en mätning. Blåfärgad lättbetong har använts som byggnadsmaterial från slutet av 1920-talet till slutet av 1970-talet. Radon kan även förekomma i vatten.
<b>Råspont</b>	Hyvlade och spontade bräder som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.
<b>Syll (syllkonstruktion)</b>	Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.
<b>Taktäckning</b>	Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.
<b>Torpargrund</b>	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför sockeln/grundmuren är oftast inte krypbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)

65661219

## Varudeklarerat Säljare

<b>Tryckimpregnering</b>	Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.
<b>Uppreglat golv</b>	Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.
<b>Utreglad vägg</b>	Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttervägg.
<b>Yttertakspanel/ underlagstak</b>	Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.

65661219



Vind – ouppvärt utrymme

## Håll utkik efter fukt och mögel på din kalla vind

**En vind ska inte släppa in vatten eller för mycket fukt, vare sig inifrån eller utifrån. Därför är det viktigt att inspektera vinden regelbundet.**

I äldre hus består vindsutrymmets ventilation av några ventiler i gavlarna och ibland ett öppningsbart fönster. Dessa vindar har dessutom ett vindsbjälklag med en fyllning av sågspån eller kutterspån ovanpå gamla tidningar eller papp.

Trots att denna typ av vindsutrymme får ett fukttillskott via luft från bostaden så skapar detta sällan problem på vinden, om inte produktionen av fukt inomhus är extremt hög. Sågspånet släpper nämligen kontinuerligt igenom värme, vilket innebär att vinden håller en någorlunda jämn temperatur. Tack vare detta klarar sig vinden utan fuktskador.

### Kondens kan uppstå i välisolerade vindar

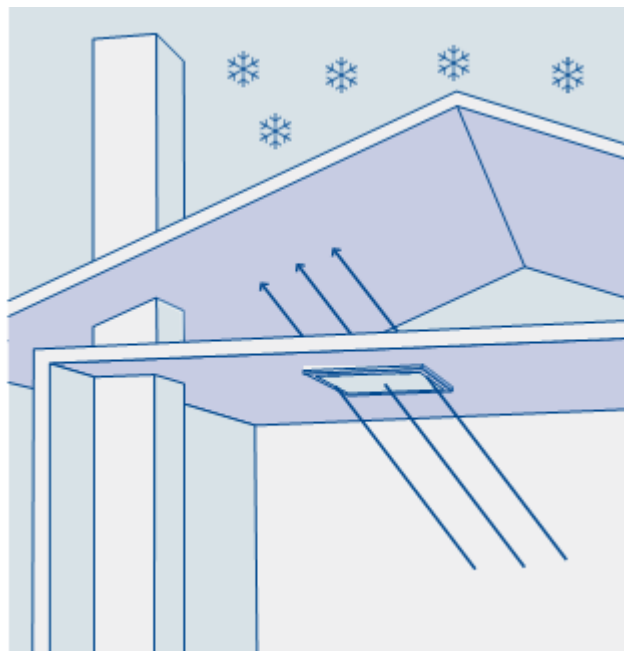
På en välisolerad vind i ett nyare hus eller i ett tilläggsisolerat äldre hus kan dock ett litet tillskott av fukt från bostaden orsaka stora problem med mikrobiell påväxt (mögel, bakterier och röta) på yttertakspanelen som följd. Problemen uppstår vintertid, då vinden blir kall och den fuktiga luften når den kalla yttertakspanelen. Kondens skapas, och ibland isbildning, som gör materialet fuktigt.

För att minska fukttillskottet har under många år rekommendationen om att öka vindsventilationen varit vanlig. Detta är dock en tveksam åtgärd, eftersom det är mycket sannolikt att vinden då blir ännu kallare vintertid.

### Ventilation i boendemiljön förebygger problem

För att en välisolerad vind ska fungera, krävs i stället att ventilationen i själva bostaden är tillräcklig. Fukttillskottet inne ska vara minimalt samt att vindsbjälklaget är lufttätt, det vill säga, inte släpper igenom luft från bostaden.

Självklart är det viktigt att yttertaket också är tätt.



När ett litet tillskott av fuktig luft från bostaden tränger upp, till exempel genom otät vindslucka, till ett ouppvärt, kallt vindsutrymme, kyles luften ned och kondensation kan uppstå. Det kan i sin tur leda till fukt- och mögelskador.

### Tips

Om du har frågor om ventilation av din bostad bör du ta kontakt med en ventilationsentreprenör. Läs mer om vindar på [www.ri.se](http://www.ri.se) (RISE Research Institutes of Sweden).

För mer information om fuktproblem på vinden, kontakta oss på 075-245 10 00.

Observera att informationen i detta faktablad är en allmän beskrivning.

65661219

# Varudeklarerat Säljare

## Besiktningens omfattning och undantag

### Information till blivande köparen

Denna försäkringsbesiktning är en hjälp för köparen att fullgöra delar av sin "undersökningsplikt". Säljaren är befriad från ansvar för allt som finns noterat i protokollet. Som köpare måste du därför förstå innehållet i besiktningsprotokollet. Därför rekommenderas en "besiktningsgenomgång" med besiktningsteknikern.

Köparen har dessutom kvarstående undersökningsplikt beträffande de delar av fastigheten som inte omfattas av besiktningen. De viktigaste undantagen är:

- Det som finns utanför bostadsbyggnaden såsom avloppsanläggning, sten och markanläggningar mm
- El\*, ventilations\*, värme\*, vatten\*- och sanitetsinstallationer\*
- Skorsten\*, eldstäder\* och värmepanna
- Hushållsmaskiner och annan maskinell utrustning
- Radon och asbest, vattnets kvantitet och kvalitet
- De byggnadsdelar eller ytor som inte besiktigats. Exempel på detta är ytor som täckts av snö, möbler, mattor, tavlor samt utrymmen och byggnadsdelar som saknar inspektionsluckor eller är belamrade med exempelvis lösöre.

\* En invändig okulär kontroll görs dock för att upptäcka uppenbara brister/skador.

I försäkringen Varudeklarerat blir köparen av fastigheten försäkrad. Det innebär att en köpare som upptäcker en skada som kan omfattas av försäkringen vänder sig direkt till Anticimex Försäkringar AB med sina anspråk. Den försäkrade betalar självrisk som är 20 % av gällande prisbasbelopp.

Detta protokoll får endast användas i fastighetsaffär som förmedlas av Svensk Fastighetsförmedling. I enstaka fall kan det hända att besiktningen genomförs utan att försäkringen tecknas. Då gäller särskilda besiktningsvillkor som bifogas när besiktningen faktureras.

### Vad besiktningsteknikern gör

Besiktningen innehåller flera moment och resultatet av varje moment noteras i besiktningsprotokollet.

### Upplysningar

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

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar.

### Besiktning

Om inte annat särskilt anges i uppdragsbekräftelsen så besiktigas fastighetens huvudbyggnad och i förekommande fall även garage/- carport. Besiktningsteknikern besiktigar tillgängliga utrymmen som kan nås genom anvisade dörrar, inspektionsluckor och liknande. Utvändiga ytor som fasader och tak besiktigas också. Fasader besiktigas från marken och tak besiktigas från marken eller från uppställd, säkrad och godkänd stege mot takfot eller i de fall det är möjligt på ett säkert sätt från takstege. Besiktningen är huvudsakligen en okulär besiktning där byggnadens skick och funktion kontrolleras. Med okulär besiktning menas det man kan se och känna utan ingrepp i byggnaden.

### Fuktindikering

Förutom den okulära besiktningen utför besiktningsteknikern fuktindikering på något eller några ställen i våtrummen för att i möjligaste mån upptäcka 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.

### Kontroll av konstruktion

Besiktningen innehåller också en kontroll av konstruktion i syfte att upptäcka fukt- och luktrelaterade skador. Kontroll av konstruktion kan innebära att provhål behöver utföras.

Kontroll av konstruktion görs på följande ställen där delar av stommen kan vara i kontakt med grundläggningen:

I byggnader med platta på mark, källare eller suterrängvåning görs normalt två kontroller per markplan. Denna kontroll utförs förutsatt att det finns uppreglade eller flytande golv och vid upp- eller utreglade väggar i anslutning till grundkonstruktionen. Har byggnaden platta på mark utan uppreglade eller flytande golv görs normalt minst två kontroller av väggkonstruktionen och eventuella väggsyllar.

65661219

## Varudeklarerat Säljare

Har byggnaden kryp- eller torpargrund med bottenbjälklag av organiskt material görs normalt kontroll av syll underifrån. I vissa fall kan det bli nödvändigt att uppdragsgivaren tar upp en lucka eller utför någon motsvarande åtgärd för att möjliggöra relevant kontroll av syll och grund.

### Fuktmätning

Fuktmätning utförs i vissa känsliga konstruktioner. Teknikern mäter relativ fuktighet (RF) och- eller fuktkvot (FK).

Då fuktmätningen utförs stickprovsmässigt så kan det finnas högre fuktvärden på andra ställen än där fuktmätningen utförs.

### Bedömning av installationer

I besiktningsprotokollet noterar besiktningsteknikern för en lekman uppenbara okulära brister/skador i invändiga installationer för ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, murstock och eldstäder. I kök och våtrum görs också stickprovsmässig indikation av skyddsjord. 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. För en mer omfattande undersökning av installationerna rekommenderar vi att kontakt tas med sakkunnig på respektive område.

Bedömningarna och rekommendationerna kan också grunda sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel.

### Bedömning av altaner, uterum och trappor

Vid bedömning av altaner, uterum utvändiga trappor och andra likvärdiga konstruktioner i anslutning till markplan och i direkt anslutning till byggnaden görs en okulär funktionsbesiktning utan ingrepp eller mätningar.

### 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.

# Varudeklarerat Säljare

*FÖRSÄKRINGSGIVARE: Anticimex Försäkringar AB Box 47025, 100 74 Stockholm, Organisationsnummer: 502000-8958  
Styrelsens säte: Stockholm. [www.anticimex.se](http://www.anticimex.se) tel. 075- 245 10 00, Anticimex Försäkringar AB står under tillsyn  
Finansinspektionen.*

## 1. Inledande bestämmelser

### 1.1. Vem kan teckna försäkringen?

Försäkringen tecknas av säljare av den småhusenhet (villa- eller fritidshusfastighet), vilkens beteckning anges i försäkringsbrevet.

Säljaren kan vara privatperson eller dödsbo. Annan juridisk person än dödsbo kan teckna försäkringen endast om verksamheten i bolaget inte består i att köpa och sälja fastigheter och/eller utföra om-, till- eller nybyggnation eller liknande som syftar till att sälja vidare fastigheter.

Försäkringen kan inte heller tecknas av privatperson som för egen eller annans räkning köpt aktuell fastighet och på denna utför om- eller tillbyggnad, eller om fastigheten utgör en nybyggnation, i syfte att sälja fastigheten vidare.

Försäkringen kan inte tecknas vid försäljning av andel av fastighet.

### 1.2. Vem omfattas av försäkringen?

Försäkringen gäller för köpare av fastigheten.

Försäkringen gäller även för säljaren om köparen riktar krav direkt mot säljaren.

### 1.3. Var gäller försäkringen?

Försäkringen gäller för byggnad belägen i Sverige.

### 1.4. Vad är försäkrat?

Försäkringen gäller för den byggnad för vilken ett besiktningsprotokoll upprättats.

### 1.5. Försäkringsbesiktning

#### 1.5.1. Besiktningskrav

Innan säljaren får teckna försäkringen ska Anticimex besiktiga byggnaden. Om inte något köpekontrakt undertecknas inom tolv (12) månader från besiktningsstillfället måste en ny försäkringsbesiktning genomföras för att säljaren ska kunna teckna försäkringen.

#### 1.5.2. Säljarens upplysningsskyldighet

Säljaren ska lämna uppgifter om byggnaden och om misstänkta fel, brister, lukter eller andra omständigheter som Anticimex besiktningspersonal skäligen bör känna till för att kunna utföra sitt uppdrag. Säljaren ska lämna svar på besiktningssteknikerns frågor om tidigare upptäckta eller misstänkta skador och om ombyggnationer och reparationer. Säljaren ska visa eller upplysa om var dörrar och inspektionsluckor finns.

#### 1.5.3. Tillträde för Anticimex personal

Under ordinarie arbetstid ska säljaren ge Anticimex besiktningsstekniker tillträde till alla utrymmen i byggnaden som kan nå genom befintliga öppningar, exempelvis dörrar och inspektionsluckor, för att fullgöra försäkringsbesiktningen. Säljaren godkänner att Anticimex utför provhålltagning.

#### 1.5.4. Förberedelser inför försäkringsbesiktningen

Säljaren ska noggrant följa de instruktioner som meddelas av Anticimex, exempelvis genom att tillhandahålla godkända stegar och genom andra förberedelser som möjliggör för Anticimex att genomföra försäkringsbesiktningen.

#### 1.5.5. Ansvarsfriskrivning

Anticimex friskriver sig från allt ansvar för skador som inte ersätts genom denna försäkring, förutom direkta person- eller saksador som besiktningssteknikern orsakat vid utförandet av försäkringsbesiktningen.

#### 1.5.6. Ansvar för besiktningsprotokollet

Om försäkringen inte tecknas efter genomförd försäkringsbesiktning tar Anticimex bara ansvar för innehållet i besiktningsprotokollet gentemot den säljare som är uppdragsgivare och under förutsättning att besiktningsuppdraget har betalats. I detta fall gäller särskilda villkor för besiktningen som Anticimex lämnar separat till säljaren. Anticimex fakturerar då också säljaren separat för besiktningen.

65661219

## Varudeklarerat Säljare

### 1.5.7. Särskild avgift om försäkring inte tecknas

Om säljaren inte tecknar försäkring efter genomförd försäkringsbesiktning på grund av att objektet inte överlåtits och fastighetsmäklarens uppdrag har upphört att gälla har Anticimex rätt att fakturera säljaren en avgift om 2 475 kr för att täcka administrativa kostnader. Avgiften utgör inte betalning för genomförd försäkringsbesiktning.

### 1.6. När gäller försäkringen?

Försäkringen gäller för fel och skador som upptäcks efter det att köpekontraktet undertecknats av säljare och köpare, dock tidigast efter genomförd försäkringsbesiktning, och i tio (10) år från tillträdesdagen. Detta gäller under förutsättning att säljaren och köparen fullgör köpet genom att underteckna köpebrev inom arton (18) månader från det senaste besiktningstillfället. När försäkringsbrev utfärdats gäller försäkringen från och med den dag som anges i försäkringsbrevet oberoende av tidsfristen för undertecknande av köpebrev.

Om köparen överlåter fastigheten under försäkringsperioden upphör försäkringen att gälla för fel och skador som upptäcks efter att det nya köpekontraktet har undertecknats och kontraktet inte längre kan hävas med hänvisning till en så kallad besiktningsklausul. Försäkringen gäller dock för den/de säljare som anges i försäkringsbrevet i tio (10) år enligt första stycket för fel som denna svarar för enligt 4 kap 19 § jordabalken, förutsatt att felet omfattas av försäkringen.

### 1.7. Försäkringsbelopp

Anticimex ersättningsskyldighet för samtliga fel och skador som omfattas av denna försäkring är begränsad till totalt 3 000 000 kr under försäkringstiden. Ersättningens storlek kan aldrig överstiga byggnadens marknadsvärde. Inom försäkringsbeloppet ersätts:

- skäligen merkostnader med sammanlagt högst 50 000 kr.
- altan och uterum med sammanlagt 100 000 kr
- annan utanpåliggande konstruktion anslutning till markplan som skadats eller rivits för åtkomst av skada på byggnad, med sammanlagt högst 50 000 kr krosskada på växtlighet och tomtmark, i samband med åtgärdande av
- skada på byggnad, med sammanlagt högst 50 000 kr skada på vidbyggt eller fristående garage/carport, med högst 100 000 kr inom försäkringsperioden.

### 1.8. Självrisk

Försäkringen gäller med en självrisk på 20 % av, vid var tid, gällande prisbasbelopp per skadehändelse. En skadehändelse omfattar samtliga skador som anmäls vid samma tillfälle.

Vid krav från köparen på säljaren i enlighet med punkt 3 nedan regleras inte krav understigande 20 % av ett prisbasbelopp.

### 1.9. Premie

Premien framgår av försäkringsbrevet och är en engångspremie. Premien skall betalas på tillträdesdagen, premien behöver dock aldrig betalas tidigare än 14 dagar från att Anticimex skickade faktura avseende premien. Om premien inte betalas kommer försäkringen sägas upp och försäkringsskyddet upphör.

## 2. Försäkringen för dig som köpare

### 2.1. Omfattning

2.1.1. Försäkringen gäller för fel som har lett till följdskada på byggnad och för följdskadan. Felet ska ha funnits vid besiktningstillfället eller före denna tidpunkt.

2.1.2. Försäkringen gäller för abstrakta fel i byggnad på fastighet i enlighet med 4 kap 19 § jordabalken. Med fel menas avvikelser i byggnaden från vad köparen med fog hade kunnat förutsätta utan särskilda utfästelser eller avtal från säljarens sida om byggnadens standard (s.k. Dolda Fel).

2.1.3. Försäkringen gäller för fel som besiktningsteknikern uppenbart borde ha upptäckt vid besiktningstillfället.

2.1.4. Försäkringen gäller för skada som besiktningsteknikern har varnat för i besiktningsprotokollet genom att ange en risk för en sådan skada. Skadan ersätts om det kan visas att skadan fanns vid besiktningstillfället. Ersättning lämnas inte för felet/riskkonstruktionen som föranlett den skada som varnats för i besiktningsprotokollet.

2.1.5. Åtgärder till fel och skador som noterats i besiktningsprotokollet och som besiktningsteknikern rekommenderat en fördjupad undersökning av omfattas av försäkringen om:

- Anticimex har utfört den fördjupade undersökningen; och

65661219

## Varudeklarerat Säljare

- föreslagna åtgärder i protokollet för den fördjupade under sökning har åtgärdats av fackman med F-skattsedel. Fackmannen ska, på åtgärdsintyg från Anticimex, intyga att åtgärderna är utförda i enlighet med protokollet från den fördjupade undersökningen.

Övriga fel och skador som besiktningsteknikern noterat i protokollet och som åtgärdats av Anticimex omfattas av försäkringen.

### 2.2. Undantag från försäkringens omfattning

2.2.1. Fel, skada eller brist som har antecknats i besiktningsprotokollet.

2.2.2. Orsaken till och omfattningen av de fel och skador som besiktningsteknikern i besiktningsprotokollet rekommenderat en fördjupad undersökning av eller lämnat ett åtgärdsförslag till.

2.2.3. Byggnadsdel som har noterats som obesiktigad, byggnadsdel där besiktningstekniker har nekats att utföra kontroll av konstruktion eller byggnadsdel som besiktningsteknikern har noterat som undantagen av något annat skäl. Även skador i eller till följd av fel i sådana byggnadsdelar är undantagna från försäkringen. Dock lämnas ersättning för abstrakta fel i enlighet med 4 kap 19 § jordabalken ("Dolda fel").

2.2.4. Fel eller följdskada som inte påverkar byggnadens funktion eller användning.

2.2.5. Fel eller brist som har samband med vattnets kvantitet eller kvalitet.

2.2.6. Fel eller följdskada som består av eller orsakats av radon eller asbest. Ersättning lämnas dock för abstrakta fel i enlighet med 4 kap 19 § jordabalken ("Dolda Fel")

2.2.7. Fel som utgör rättsligt fel eller rådighetsfel enligt 4 kap. 17-18 §§ jordabalken.

2.2.8. Fel och skador som avviker från vad som avtalats mellan säljaren och köparen.

2.2.9. Fel eller följdskada som säljaren har förtigit, dolt eller givit felaktig eller missvisande uppgift om. Undantaget tillämpas inte om säljaren visar att denne varit i god tro.

2.2.10. Fel eller följdskada på system för vatten, värme, eldstäder, avlopp, ventilation, gas och el och anordningar som ingår i ett sådant system. Dock lämnas ersättning för abstrakta fel i enlighet med 4 kap 19 § jordabalken ("Dolda fel"). Om systemet är installerat under tiden säljaren ägt fastigheten skall systemet vara installerat av behörig fackman för att omfattas av försäkringen. Beräkningen av ersättningens storlek sker i enlighet med försäkringsvillkoren i övrigt. Skorsten och rökgångar omfattas inte av detta undantag.

2.2.11. Fel eller följdskada på hiss, värmekulvert och värmepumpanläggning inklusive rörsystem. Fel eller följdskada på maskinell utrustning, vitvaror, brunn, simbassäng med tillhörande utrustning, fläkt, sophanteringsutrustning, centraldammsugare inklusive rörsystem, dator och antenn.

2.2.12. Skada genom brand, el-fenomen, åsknedslag, explosion, storm, hagel, sotutströmning, motordrivet fordon, jordskred, bergras, lavin, dammgenombrott, jordskalv, inbrott, stöld, uppsåtlig skadegörelse, skadat glas samt vätska eller ånga som strömmat ut från ledningssystem och anordningar anslutna till ledningssystem.

*Kommentar: Nämda skadehändelser i p.2.2.10 -12 kan eventuellt omfattas av byggnadens villa-, fritidshus eller fastighetsförsäkring.*

2.2.13. Skada på eller skada till följd av brister i tät- och ytskikt i våtrum och som ersätts av ordinarie villa/fritidshusförsäkring.

2.2.14. Fel eller följdskada som uppstått till följd av eller består i att ett visst material som vid besiktningstillfället var accepterat senare anses olämpligt, samt fel eller följdskada som uppstått till följd av eller består i förhållanden som vid besiktningstillfället överensstämde med då gällande myndighetsföreskrifter och enligt då gällande vetenskaplig uppfattning inte ansågs utgöra fel eller vara skadligt för byggnad eller person.

65661219



## Varudeklarerat Säljare

2.2.15. Fel och skada i så kallade putsad enstegstätad regelvägg (utan luftspalt) samt även följdskador i bakomliggande konstruktioner till följd av fel eller skador i fasadkonstruktionen. Undantaget gäller under förutsättning, att det framgår i besiktningsprotokollet eller i annan handling i samband med överlåtelsen av fastigheten, att det är frågan om en putsad enstegstätad regelvägg (utan luftspalt).

2.2.16. Ersättning lämnas inte för fel utanför byggnaden.

2.2.17. Ersättning lämnas inte för fel/skada som inte påverkar funktionen hos eller nyttjandet av byggnaden.

2.2.18. Fel och/eller skada på eller avsaknad av larm, låsanordning, dörr, taksäkerhetsanordning eller liknande anordning.

2.2.19. Fel och skada på lösöre.

### 3. Särskild ansvarsförsäkring för dig som säljare

#### 3.1. Omfattning

3.1.1. Om köparen riktar krav direkt mot säljaren utan att begära ersättning från försäkringen gäller försäkringen för säljaren enligt följande:

Försäkringen gäller för krav från köparen som grundas på fel i byggnad i enlighet med Jordabalken 4 kap.19 § jordabalken. Med fel menas avvikelser i byggnaden från vad köparen hade kunnat förutsätta utan särskilda utfästelser eller avtal från säljarens sida om byggnadens standard (s.k. dolda fel).

Säljaren ska anmäla till Anticimex att köparen har riktat sådant anspråk mot säljaren. Om köparen riktar krav mot säljaren åtar sig Anticimex att:

- utreda och bedöma om det finns ett felansvar för säljaren,
- förhandla med köparen,
- föra säljarens talan vid domstol eller vid skiljedomsförfarande och betala för de kostnader som uppstår till följd av denna process, förutsatt att inte kostnaderna kan ersättas av annan,
- ersätta köparen med vad säljaren är skyldig att betala till köparen på grund av det fel som omfattas av försäkringen, maximalt ersättningsbelopp framgår av p 1.7, och
- om köpet hävs, ersätta kostnaderna för att reparera det fel byggnaden som ligger till grund för hävningen. Ersättning lämnas i enlighet med villkorspunkt 4.3, 4.5–4.9.

#### 3.2. Undantag från försäkringens omfattning

3.2.1. Ansvarsförsäkringen gäller inte och Anticimex företräder inte säljaren om kravet från köparen grundar sig på fel/byggnadsdel eller annan omständighet som framgår av undantagen i p 2.2.5, 2.2.7–2.2.9 och 2.2.11–2.2.12, 2.2.16, 2.2.18 -19. Anticimex företräder inte heller säljaren om krav avser sådan installation som avses i 2.2.10 och som säljaren installerat/låtit installera utan behörig fackman

3.2.2. Anticimex kan vidare aldrig bli skyldigt att lämna ersättning till köparen endast på grund av medgivande eller utfästelse om ersättning från säljaren eller annan än Anticimex.

### 4. Ersättningsregler m. M.

#### 4.1. Vid skada

När du upptäckt en skada skall du så snart möjligt anmäla det till oss. För att vi ska kunna bedöma ditt ersättningskrav måste du ge oss de upplysningar och handlingar som vi efterfrågar och är nödvändiga för skaderegleringen samt medverka till besiktning som vi vill utföra i anledning av inträffad skada.

Då köparen anmäler skada ska även säljaren medverka till skaderegleringen genom att förse Anticimex med de upplysningar och handlingar som efterfrågas för att Anticimex ska kunna reglera ärendet

#### 4.2. Vem har rätt till ersättning från försäkringen?

Köparen kan ha rätt till ersättning för fel eller skada som omfattas av denna försäkring. Om köparen riktar krav mot säljaren kan även säljaren ha rätt till ersättning.

65661219

## Varudeklarerat Säljare

### 4.3. Direkta kostnader

Ersättning lämnas för direkta kostnader för återställande av byggnaden, med hänsyn tagen till åldersavdrag och självrisk. Kostnaderna/ åtgärderna ska vara nödvändiga och skäligen för att ersättning ska utgå.

Ersättning lämnas inte för några förbättringar och inte heller för fördyringar/förbättringar på grund av ändrade bransch- eller byggregler jämfört med byggnadsdelens utförande år. Upptäcks felet/skadan i samband med underhålls- eller ändringsarbete, till- eller ombyggnad lämnas ersättning med det belopp som motsvarar den kostnadsökning skadan har medfört.

Om det inte finns förutsättningar för att avhjälpa fel eller skada på ett tillfredsställande sätt eller till skälig kostnad, lämnas ersättning inom ramen för försäkringsbeloppet för den värdeminskning som byggnaden har drabbats av. Skadeersättningens storlek kan aldrig överstiga byggnadens marknadsvärde.

Mervärdesskatt ersätts inte om den försäkrade är redovisningsskyldig och kan göra avdrag för sådan skatt.

### 4.4. Merkostnader

Ersättning lämnas för nödvändiga och skäliga merkostnader som köpare som privatperson drabbats av på grund av återställande. Merkostnader som ersätts är utgifter för kost, logi, flytt, resor och magasinering av möbler.

### 4.5. Ersättning från annan part

Du får inte ersättning vid skada i det fall ersättning lämnas från annan person, kommun, stiftelse, nämnd, genom garanti eller liknande. Ersättning lämnas inte heller för skada som annan ansvarar för enligt lag eller författning.

### 4.6. Ersättningsform

Anticimex avgör i vilken form ersättningen ska lämnas. Återställande får bara ske efter Anticimex godkännande. Anticimex meddelar vilka inköpsställen, reparatörer, reparationsmetoder och material som ska användas. Skadade byggnadsdelar ska behållas, till Anticimex fattat beslut i ärendet.

### 4.7. Åldersavdrag

Från ersättningen görs åldersavdrag enligt tabellen nedan i detta villkor.

Den bakomliggande orsaken till åldersavdrag är att försäkringen inte ska ersätta förbättrande eller värdehöjande åtgärder.

Åldersavdraget speglar inte bara en värdeminskning i själva materialet på grund av ålder och slitage utan också att en framtida renovering tidigare läggts i och med åtgärdandet av en skada.

Åldersavdraget kompenserar för detta. Det är fråga om en schablonberäkning och livslängden för olika byggnadsdelar kan variera kraftigt i praktiken, men för att minimera godtycke i skadereglering har schabloniserade åldersavdrag blivit praxis i försäkringsbranschen och tillämpas även för denna försäkring.

Med undantag för dränering, dagvattenledning och utvändigt fuktskydd är åldersavdraget begränsat till högst 80 % per byggnadsdel som var funktionsduglig före skadan. För andra byggnadsdelar än de som räknas upp i tabellen lämnas ersättning utan åldersavdrag. Vid grävsador på tomtmark i samband med skada på byggnad ersätts kostnaden för nyplantering. Åldersavdrag räknas på byggnadsdelens ålder vid dagen för skadeanmälan.

### 4.8. Dröjsmålsränta

Vi försöker alltid att reglera skador skyndsamt. Om det av någon anledning tar längre tid än en månad trots att du har gjort det som åligger dig får du dröjsmålsränta enligt 6 § på det ersättnings-belopp du har rätt till. Om skaderegleringen i vissa fall som framgår av försäkringsavtalslagen tar längre tid än en månad betalas inte dröjsmålsränta. Det kan till exempel vara att skadan på byggnaden skall repareras och detta inte kan ske inom en månad.

### 4.9. Återkrav

I samma utsträckning som Anticimex har betalat ut ersättning för skadan övertar Anticimex den försäkrades (säljarens eller köparens) rätt att kräva ersättning av den som är ansvarig, eller av annan anledning ska betala ersättning för skadan.

Anticimex rätt till återkrav gäller även krav mot säljaren om denne avsiktligt har uppgivit felaktig eller missvisande uppgift, förtigit eller dolt något av betydelse vid tecknandet av denna försäkring.

### 4.10. Force majeure

Försäkringen gäller inte för förlust som kan uppstå om skadeutredning, reparationsåtgärd eller betalning av ersättning fördröjs på grund av krig, krigsliknande händelser, revolution eller uppror eller på grund av myndighetsåtgärd, strejk, lockout, blockad eller liknande händelse.

65661219

## Varudeklarerat Säljare

### 4.11. Preskription

Du förlorar din rätt till ersättning eller annat försäkringsskydd om du inte väcker talan mot oss inom tio år från tidpunkten när det förhållande som enligt försäkringsavtalet berättigar till sådant försäkringsskydd inträdde.

Har du anmält skadan till oss inom den tid som anges ovan, har du alltid sex månader på dig att väcka talan sedan vi lämnat slutgiltigt besked i ersättningsfrågan

### 5. Tillämplig lag och behörig domstol

Twist i anledning av detta avtal ska prövas av svensk domstol och i enlighet med svensk rätt.

### 6. Definitioner som bestämts för denna försäkring

**Anticimex:** Anticimex AB, Anticimex Försäkringar AB, Anticimex Services KB

**Besiktningssprotokoll:** Protokoll från besiktning som utförs av Anticimex.

**Besiktningstillfälle:** Den dag då besiktning utförts av Anticimex.

**Byggnad:** En 1 eller 2-familjs huvudbyggnad som används som bostad och klassas som småhusenhet i enlighet med Skatteverkets typkoder. Vid blandad användning där byggnaden inrymmer näringsverksamhet ska den övervägande arean användas för boende. Till byggnaden räknas byggnadens ytterväggar inrymmande eventuellt garage eller ett fristående garage/carport. Till byggnaden räknas också byggnadens dränering, utvändigt fuktskydd samt dagvattenledning, dock endast fram till annan anslutningspunkt så som brunn, stenkista eller liknande. Till byggnad räknas också utvändiga trappor, altan och uterum i direkt anslutning till huvudbyggnaden.

**Fastighet:** Fast egendom till vilken byggnad hör.

**Fel:** En avvikelse från vad som kan förväntas med hänsyn till vad som upptäcktes vid försäkringsbesiktningen, som påverkar nyttjandet av byggnaden och som inte är hänförligt till slitage eller bristfälligt underhåll.

**Försäkrad:** Den eller de personer som omfattas av försäkringen.

**Köpare:** Den eller de köpare av fastighet som anges i försäkringsbrevet och/eller i köpekontraktet.

**Säljare:** Den eller de säljare av fastigheten som anges i försäkringsbrevet och/ eller i köpekontraktet.

#### Återställande:

a) Reparation eller utbyte av byggnadsdel på byggnad. I reparationskostnaden ingår också kostnader för friläggande mm, förutsatt att konstaterad ersättningsbar skada föreligger.

b) Uppförande av en likadan eller närmast motsvarande byggnad på samma grund och för samma ändamål.

### 7. Tabell för åldersavdrag

Åldersavdragen avser den totala återställandekostnaden för arbete och material. Åldersavdragstabellen omfattar även byggnadsdelar som är undantagna från försäkringen i enlighet med p 2.2.10-11, 2.2.16 samt definition av byggnad. Om dessa delar behöver rivas för att möjliggöra reparation av ersättningsbar skada ersätts byggnadsdelarna med avdrag för ålder enligt nedan.

Byggnadsdel	År utan avdrag	Därefter avdrag/ år
Målning inomhus, tapetsering samt annan tak/väggbeklädnad (ej våtrum)	5 år	8 %
Textila golvbeläggningar (ej våtrum)	5 år	8 %
Byte av hela eller delar av trägolv, parkett och lamellträ	20 år	5 %
Övriga golvbeläggningar omfattande plast, linoleum och laminat (ej våtrum), även slipning och ytbehandling av trägolv, parkett och lamellträ	10 år	5 %
Golv- och väggmatta (trådsvetsad)	5 år	8 %
Keramiska plattor (ej våtrum)	20 år	2 %
Keramiska plattor, marmor och andra stenmaterial i våtrum (inklusive tätskikt)	10 år	5 %
Övriga material och utföranden (inklusive tätskikt) samt målning i våtrum	2 år	10 %

65661219

## Varudeklarerat Säljare

Installationer för värme, vatten, avlopp, sanitet och el, exempelvis: rörsystem, elledningar, oljecistern, vattenradiator, sanitetspump, bras- och gjutjärnskamin, sanitetsgods	10 år	5 %
Murad värmeinstallation, exempelvis: kakelugn och öppen spis	20 år	2 %
Hushållsmaskin inklusive spis	2 år	10 %
Köksinredning och platsbyggda garderober	15 år	5 %
Invändiga trappor i trä	15 år	5 %
Maskinell utrustning och övriga installationer, ex: fläktar och pumpar, el- och varmvattenslingor i golv, varmvatten-beredare, solfångare, olje- och elradiator	5 år	8 %
Radio-, TV-antenn, parabol och markiser	2 år	10 %
Takbeläggning av tegel, betong, skiffer eller falsad plåt, inklusive underlagspapp, bärläkt och ströläkt. Åldersavdraget gäller också för beläggning på balkong/terrass	20 år	4 %
Takbeläggning av eternit, papp, plast, annat plåttak eller gummiduk, inklusive underlagspapp, bärläkt och ströläkt. Åldersavdraget gäller också för beläggning på balkong/terrass	5 år	8 %
Hängrännor, stuprör och andra plåtdetaljer på och i anslutning till tak	10 år	8 %
Träaltaner/träbalkonger och trätrappor belägna utomhus	10 år	4 %
Motgjutna eller murade trappor belägna utomhus	20 år	4 %
Skorsten av stål eller plåt	5 år	8 %
Fönster, dörr och garageport inklusive karm och bleck	10 år	4 %
Isolerglas exklusive karm	10 år	10 %
Tegel- och träfasad	10 år	2 %
Putsad fasad och fasad med asbest-/ cementplattor eller annan fasadbeklädnad	10 år	4 %
Målning på fasad, sockel, plåttak, fönster och dörr inklusive karm	5 år	20 %
Dränering, dagvattenledning och utvändigt fuktskydd. För dränering, dagvattenledning och utvändigt fuktskydd finns inget begränsat åldersavdrag, d.v.s. efter 30 år är dränering, dagvattenledning och utvändigt fuktskydd helt avskrivet och ingen försäkringsersättning utgår.	10 år	5 %

### Hushållsmaskiner

#### A. Försäkringsställe

Självriskförsäkringen gäller för skada i byggnad som har försäkringsbesiktigats för Varudeklarerat och som anges i besiktningsprotokollet.

#### B. Omfattning

Skulle det uppstå ett funktionsfel på en hushållsmaskin mellan godkänd besiktning till 90 dagar efter tillträdesdagen (dock max ett år från besiktningen) ersätter denna försäkring den självrisk och de åldersavdrag lägenhetsinnehavaren betalar till sitt hemförsäkringsbolag. Med hushållsmaskin menas kylskåp, frys, spis, köksfläkt, ugn, mikrovågsugn, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare eller torkskåp som enligt överenskommelse ska ingå vid överlåtelsen.

#### C. Undantag

Om berört hem- och bostadsrättsförsäkringsbolag inte lämnar ersättning, exempelvis för att kundens skadekostnad understiger försäkringsbolagets självrisk, så lämnar inte heller Anticimex någon ersättning.

Försäkringen gäller inte för fel, skada eller annan anmärkning som har antecknats i besiktningsprotokollet.

65661219

## Varudeklarerat Säljare

### D. Ersättningsbelopp

Ersättning för självrisk och åldersavdrag lämnas med högst 10 000 kronor per skada.

### E. Ersättningsberättigad

Ersättning lämnas till den säljare eller köpare som drabbats av kostnaden.

### Självriskförsäkring

Du som har sålt eller köpt ett Varudeklarerat hus har via din fastighetsmäklare fått Anticimex Självriskförsäkring som en extra trygghet. Anticimex Självriskförsäkring lämnar ersättning för den självrisk som du får betala vid inbrott, brand eller läckageskada och som har reglerats via din ordinarie villa/fritidshusförsäkring.

### A. Försäkringsställe

Självriskförsäkringen gäller för skada i byggnad som har försäkringsbesiktigats för Varudeklarerat och som anges i besiktningsprotokollet.

### B. Försäkringstid

Självriskförsäkringen gäller för säljaren vid skada som upptäcks efter besiktningen för Varudeklarerat och till 30 dagar efter att köparen har tillträtt fastigheten. Så länge fastigheten inte har sålts gäller självriskförsäkringen tills fastighetsmäklarens försäljningsuppdrag upphör, dock maximalt i ett år räknat från besiktningsdagen. För köparen gäller självriskförsäkringen i ett år räknat från tillträdesdagen.

### C. Omfattning

Försäkringen omfattar självriskersättning vid läckage- brand- och inbrottsskador. Skadan ska ha reglerats och ersatts genom villa/fritidshusförsäkringen. Om ditt ordinarie försäkringsbolag inte lämnar ersättning, exempelvis för att din skadekostnad understiger ditt ordinarie försäkringsbolags självrisk, lämnar inte heller Anticimex någon ersättning.

### D. Undantag

Läckageskada som har upptäckts i en byggnadsdel och som i besiktningsprotokollet har antecknats med en notering om fördjupad undersökning eller förslag på åtgärd omfattas inte av självriskförsäkringen.

### E. Självriskersättningsbelopp

Självriskförsäkringen gäller för följande moment och med högsta ersättningsbelopp:

Läckageskador (ej utifrån kommande vätska)	Högst 6 000 kr
Vid läckage genom våtisolering eller vid dess anslutning till installationer eller övriga byggnader	Högst 6 000 kr
Vid läckage orsakat av frysning	Högst 10 000 kr
Vid läckage genom utifrån kommande översvämning	Högst 25 000 kr
Vid brandskada	Högst 6 000 kr
Vid inbrott	Högst 6 000 kr

### Kontakt vid skada

#### Skadeanmälan Varudeklarerat:

[www.Anticimex.se/kontakt](http://www.Anticimex.se/kontakt)

Telefon 020-170 90 90

#### Skadeanmälan självriskförsäkring:

Sänd/mejla in en kopia på handlingar från ditt försäkringsbolag där skadeorsak och självriskbelopp framgår samt ange ditt försäkringsnummer (som finns på försäkringsbrevet) till:

65661219

## Varudeklarerat Säljare

### Anticimex Försäkringar AB

Skadegruppen  
Box 47025, 100 74 Stockholm  
tfn: 020-170 90 90  
skador@anticimex.se

### Vart kan jag vända mig?

Om du tycker att Anticimex har handlat fel i ett ärende bör du i första hand vända dig till handläggaren hos Anticimex. Du kan också begära prövning i Anticimex skadenämnd. Skadenämnden har till uppgift att på kundens begäran ompröva handläggares beslut. Din handläggare hos Anticimex kan hjälpa dig att begära omprövning i skadenämnden. Skadenämndens beslut omprövas inte av Anticimex.

### Andra vägar för prövning

Du kan alltid vända dig till någon instans utanför Anticimex för att begära att få ditt ärende prövat. Allmänna reklamationsnämnden (ARN) kan pröva privatpersoners frågor. ARN tar inte upp tvister som rör ärenden som har behandlats i domstol. ARN:s prövning är kostnadsfri och beslutet ges i form av en rekommendation. Läs mer på [www.arn.se](http://www.arn.se). Du kan även vända dig till allmän domstol för att få ditt ärende prövat. Närmaste tingsrätt kan lämna mer information om hur du går tillväga. För rådgivning kan du vända dig till Konsumenternas försäkringsbyrå [www.konsumenternasforsakringsbyra.se](http://www.konsumenternasforsakringsbyra.se) eller till din kommunala konsumentvägledare.

Allmänna reklamationsnämnden  
Box 1741  
101 23 Stockholm  
08-508 860 00

Konsumenternas försäkringsbyrå  
Box 24215, 104 51 Stockholm  
Besöksadress: Karlavägen 108  
Telefon 0200 – 22 58 00

### Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

Vi behandlar personuppgifter hänförliga till bland annat kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar in uppgifterna direkt från dig. Ibland kan vi erhålla uppgifterna direkt från din mäklare i samband med köp eller försäljning av fastighet, lägenhet eller byggnad. 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 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 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 besiktningsprotokoll, 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 besiktningsprotokoll som underlag vid så kallad besiktningsgenomgång med köpare av en fastighet. Vi använder besiktningsprotokoll 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. Märk 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](http://anticimex.se/personuppgifter). Om du har synpunkter på vår personuppgiftsbehandling kan du kontakta oss eller inge klagomål till Datainspektionen.

65661219