Läs mer

Marknadens mest omfattande paket för besiktning och försäkring*

Varudeklarerat är försäkringen som skyddar både säljare och köpare vid bostadsförsäljning i tio år. Varudeklarerat utgör marknadens mest omfattande paket när det kommer till besiktning och försäkring*.

Genom Varudeklarerat får både köpare och säljare förhandsinformation om eventuella brister som kan åtgärdas för att maximera bostadens potential. Vid upptäckt av fel eller skador efter köp, som inte står i protokollet, kan köpare kontakta försäkringsbolaget direkt för ersättning, vilket smidiggör processen för alla parter. Om skadan omfattas av försäkringen betalar försäkringsbolaget ersättningen till köparen.

Den dokumenterade informationen om bostadens skick underlättar värderingsprocessen och mäklaren utgår från besiktningsprotokollet för att fastställa utgångspriset. En noggrann besiktning minskar risken för utdragna prisdiskussioner.

Varudeklarerat täcker:

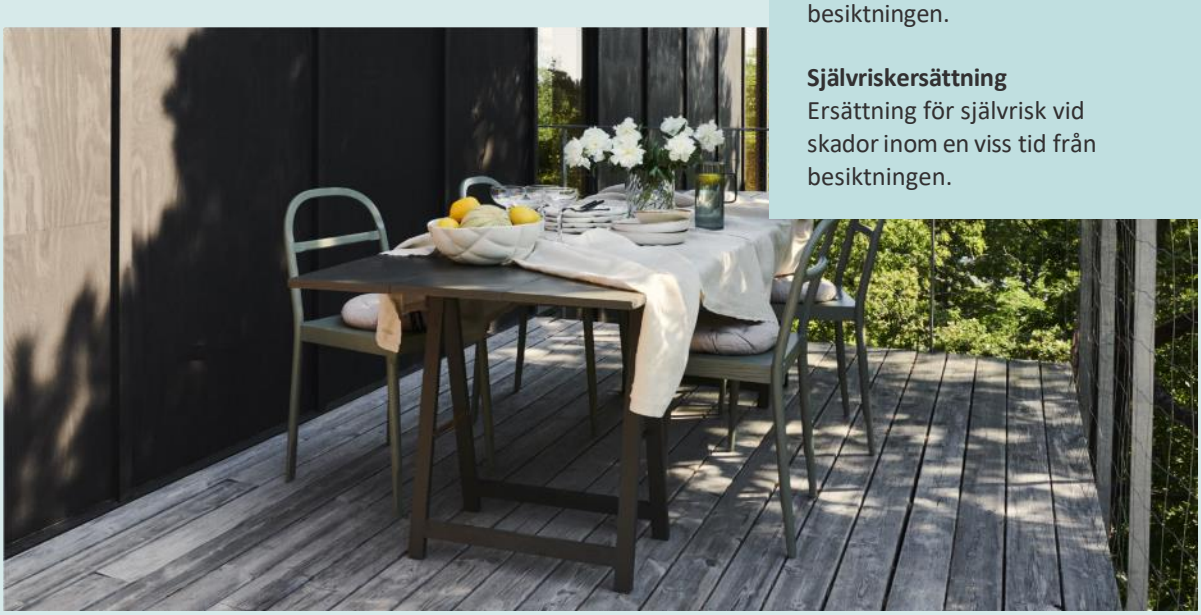
Dolda fel
Fel som köparen inte kunde upptäcka vid noggrann undersökning och inte förvänta sig med tanke på husets egenskaper.

Osynliga fel
Fel som köparen borde ha förväntat sig med tanke på husets egenskaper trots att de inte kunde upptäckas vid noggrann besiktning.

Besiktningsmiss
Fel som besiktningsteknikern borde ha varnat för.

Hushållsmaskiner
Ersättning för funktionsfel inom en viss tid från besiktningen.

Självriskersättning
Ersättning för självrisk vid skador inom en viss tid från besiktningen.



* Enligt marknadsbevakning 2025-04-02.

Besiktningsprotokoll

Varudeklarerat - Försäkring som skyddar både säljare och köpare.

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



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Idet 4	
Fastighetsägare: Madeleine Bannour Wretljung	
Fastighetsadress: Pilgatan 4	
Postnummer: 281 50	Ort: Hässleholm

Uppdragsgivare

Namn: Iman Eva Anna-Lisa Madeleine Bannour Wretljung	
Adress: Pilgatan 4	
Postnummer: 28150	Ort: Hässleholm

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2025-05-09	Protokollnummer: 68987775
Temperatur: 12 °C	Väderlek: Molnigt
Tekniker: Dan Jönsson	
E-post: dan.jonsson@anticimex.se	
Kontor: Kristianstad	
Närvarande: Ägare	

Varudeklarerat Säljare



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Ett äldre 1 ½-plans hus med källare noterat till 1909. Vad kan ni förvänta er av ett hus från denna tid? Hus kräver kontinuerligt underhåll, då alla byggnadsdelar utsätts för dagligt slitage och i ett hus från denna tiden finns det äldre skador och slitage på byggnadsdelar. Huset har inte genomgått några större förbättrande åtgärder de senaste åren och har därför renoveringsbehov delar av huset. Invändigt är badrum/dusch/toalett på övre plan och tvättstuga på källarplan äldre och bör ses över samt det finns förhöjda fuktvärden i källarrum med påreglade väggar och uppreglade golv. Utvändigt finns skador på fasad, balkong med mera och yttertak är äldre. Mer om de noteringar som gjordes vid besiktningstillfället finns att läsa vidare i protokollet. Det är viktigt att läsa protokollet i sin helhet och att förstå innebörden av det. Ser man detta protokoll som del till en åtgärdslista så kommer detta upplevas som ett bra och fint hus efter utförda åtgärder. Åtgärdernas omfattning styrs givetvis till viss del av vilken standard man vill ha på huset.
Har ni frågor om protokollet är ni välkomna att kontakta Anticimex kundservice på telefonnummer: 044-790 64 40 och boka en tid så ringer jag upp er eller kontakta mig på: dan.jonsson@anticimex.se

Med vänlig hälsning

Dan Jönsson
Besiktningstekniker
Anticimex Kristianstad

Anticimex®

I samarbete med

Svensk Fastighets förmedling

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 allvarligare 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 krypgrunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.

Varudeklarerat Säljare



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1909	Fönster: 2-glas kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdrag (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 2-plan med källare	Värmesystem: Luft/luftvärmepumpar
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, eternit	Grundkonstruktion: Källare med betongplatta
Stomme, material: Tegelstomme	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Puts	Garage: Äldre garage är ombyggt till bostadsdel. Detta är dock ej färdigställt invändigt.

Övrigt:
Rummen är namngivna med väderstreck för lättare orientering av dessa. Framsidan med entrédörr är riktad mot norr.

Anticimex®

I samarbete med

Svensk Fastighets förmedling

Varudeklarerat Säljare

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

2007 köpte nuvarande ägarna fastigheten som lämnat följande uppgifter.
Under åren har ägare inte gjort några förbättrande åtgärder på huset mer än estetiska invändigt som till exempel målning med mera.

Idag används luftvärmepumpar på alla plan för uppvärmning med stöd av gasolkaminer och elradiatorer för uppvärmning vid behov. Dock saknas gas i luftvärmepump på entréplan för tillfället. Det finns ett befintligt uppvärmningssystem med bergvärme och vattenburna radiatorer som är ur funktion samt kombipanna för vedeldning. Dessa har ej använts under åren.

Skorstenar är ej brandskyddskontrollerade eller sotade. Kontakta sotningsväsendet innan de används.

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

Utvändigt / Markförhållanden

Växter finns i anslutning till byggnaden.

När det finns rabatter och växter nära byggnaden finns risk att fukt stannar kvar i väggarna. Detta kan i sin tur orsaka invändiga fuktskador. Växternas rötter kan också skada grundmuren och sätta dräneringsledningen ur funktion.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.



Utvändigt / Sockel

Kondensvatten från luftvärmepumpars utedelar leds inte bort från husgrunden.

Detta medför ökad risk för att vatten tränger in i anslutande konstruktioner, vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador. Observera att besiktning av byggnadens värmesystem eller värmepumpen inte har ingått i uppdraget.



Sprickor och putssläpp finns i sockel.

Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador.

Varudeklarerat Säljare

Utvändigt / Fasad

Putsad fasad på bostad, äldre ombyggt garage och yttertrappa har brister, sprickor och putssläpp på ställen.

Då den putsade fasaden har brister finns risk att vatten tränger in i bakomvarande konstruktion med fuktrelaterade skador som följd. Kontakta fackman för kontroll och åtgärd.



Utvändigt / Fönster och dörrar

Fönster och dörrar på bostaden är äldre med rötskador I vissa och är I behov av målning/underhåll. Öppningsfunktion med mera behöver ses över. Kontakta fackman kontroll och åtgärd.



Fönster är otäta vid infästningar.

Eftersom fönsterblecken är otäta finns risk att vatten rinner in i väggen vilket i sin tur kan leda till fuktskador i väggkonstruktionen.

kontakta fackman för kontroll, omfattning samt åtgärd.



Varudeklarerat Säljare

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör

Lövsilar finns inte.

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

För att hindra stopp i dagvattenledningar rekommenderas komplettering av lövsilar.



Hängrännor är skräpfyllda.

Eftersom hängrännor är fulla med skräp finns risk för fuktskador på fasad och sockel då vatten kan svämma över.

För att förhindra översvämning rekommenderas rensning av hängrännor.



Utvändigt / Balkong öst

Balkong öst.
Balkongräcke och plåt är i behov av målning/underhåll.

Balkongräcke och metallkonstruktioner där målningsbehov finns riskerar att få rostskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

För att öka livslängden på balkongen rekommenderas målning och underhåll.



Taket kunde inte besiktas då trallen döljer takets yta.

Vi rekommenderas att trätrallen demonteras så att en kompletterande besiktning kan utföras.

Utvändigt / Tak

Besiktning av yttertaket har genomförts från mark och drönare.

Varudeklarerat Säljare

Ändbeslag på nock sluter inte tätt. Detta nyttjas idag av fåglar för bon under nock- och takpannor. Kontakta fackman för råd och åtgärd.



Vindskivor på bostad och tillbyggnad av entréhall har rötskador och taket är inte tätt.
Kontakta fackman för råd och åtgärd.



Yttertaket är äldre.

Takpannor, plåtdetaljer och underlagspapp samt tillhörande vindskivor och andra trädetaljer har enligt vår bedömning en begränsad livslängd. Eftersom husets taktäckning är äldre har det ett minskat motstånd mot vatteninträngning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på träläkt och vidare ner i underliggande konstruktioner.



Utvändigt / Vind

Underlagstaket har fuktfläckar och mindre rötskador på några ställen och otätheter efter äldre håltagningar finns.

Fuktfläckar kan bero på olika saker, och kan vara ett tecken på en tidigare eller ett pågående läckage.
Kontakta fackman för kontroll och åtgärd.

Vid besiktningstillfället uppmättes fuktkvoten till 12-13 % där risk för mikrobiell påväxt föreligger över 17 %.



Varudeklarerat Säljare

Gruppförteckning över elcentralen saknas.

"Gruppförteckning" är en lista som ska vara placerad vid elcentralen. Den visar vilka säkringar som är anslutna till vilka armaturer, vägguttag och apparater. Den är också till för att underlätta vid felsökning och elarbeten.

Kontakta en elektriker för att upprätta en gruppförteckning som placeras i närheten av elcentralen.



Utvändigt / Balkong väst

Balkongen har rostangripna balkar.

När armering rostar utvidgas den kraftigt vilket kan orsaka fogsläpp och sprickbildning i balkongen. Vilket till viss del redan inträffat. Detta kan i sin tur leda till fuktskador i bakomliggande konstruktioner.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning samt åtgärd.



Utvändigt / Äldre ombyggt garage utvändigt

Yttertaket är äldre och i behov av renovering.

Taket är äldre och har passerat tiden för sin tekniska livslängd. Renovering av yttertaket rekommenderas. Kontakta en takentreprenör för en renovering. I samband med renoveringen bör omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följdskador.



Vattenutkastaren är inte frostsäker.

När vattenutkastaren inte är frostsäker ökar risken för att den ska frysa sönder och orsaka vattenskada.

Byt till självdränerande vattenutkastare vilket innebär att den är frostsäker.



Varudeklarerat Säljare

Källardörr är i behov av målning/underhåll och tröskelbleck saknas.

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

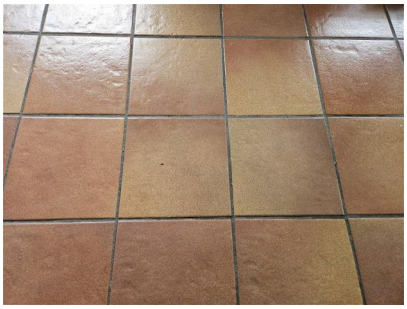
För att öka livslängden på dörr rekommenderas målning och underhåll.



Entréplan / Entréhall

Klinker har släppt från underlaget ("Bom").

Felet som uppstått är att vidhäftningen mellan klinker och underlag har upphört. Sk "bom/ bomljud".



Entréplan / Toalett

WC-stolen är lös och rör i golv är otäta.

Det finns risk för fuktskador eftersom WC-stolen är lös. Rörledningar och kopplingar kan släppa och orsaka rörbrott med vattenskador som följd.



Varudeklarerat Säljare

Entréplan / Vardagsrum

Skyddslock saknas på strömbrytare och kåpa på uttag under är löst.

Se notering allmänt hela huset angående äldre el.



Entréplan / Groventré

Inget att notera.

Entréplan / Kök

- Upphängningsbygel på avloppslang från diskmaskinen ej monterad i vägg.
När upphängningsbygel inte är monterad i vägg ökar risken för brott på slangen med läckage som möjlig följd.
För att hindra brott på avloppsslang rekommenderas infästning av upphängningsbygel i vägg.

- Fuktskydd saknas i diskbänksskåp samt under vitvaror.
Utan fuktskydd är det svårt att upptäcka läckage från rörledningar.
För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.

- Avstängningsventil till diskmaskin finns inte ovan diskbänk.

- Köksblandaren saknar vridstopp.
(utloppspipen går att vrida ut över bänkskivan). Detta kan leda till att vatten rinner ut till omkringliggande konstruktioner med fuktskador som följd.

Funktionskontroll av jordade eluttag ovan köksbänkar.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Entréplan / Allrum

Inget att notera.

Varudeklarerat Säljare

Entréplan / Allmänt hela huset

Elanläggningen i huset är äldre i delar av huset. Äldre elanläggningar och elkablar är en säkerhetsrisk som kan orsaka både personskador och brand. Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.

- Uteluftsventiler saknas.
Eftersom uteluftsventiler inte finns, försämras möjligheten för ventilationssystemet att fungera.
Vi rekommenderar att du kontaktar en ventilationsentreprenör för undersöka och säkerställa ventilationssystemets funktion.

- Golv är ojämna/lutar och golvknarr finns i några rum.

Övre plan / Hall

Inget att notera.

Övre plan / Sovrum väst

Golv är uppbrutet. Kontakta fackman för kontroll och åtgärd.



Övre plan / Förråd sydväst

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.



Anticimex®

I samarbete med

Svensk Fastighets förmedling

Varudeklarerat Säljare

Väggen har fuktmärken som var torra vid besiktningstillfället.

Fuktfläckar/märken kan bero på olika saker, och kan vara ett tecken på en tidigare eller en pågående fuktskada.

Kontakta fackman för kontroll och åtgärd.



Övre plan / Förråd nordväst

Utrymmet kunde inte besiktigas då det är belamrat med lösöre.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när utrymmet är tillgängligt.

Övre plan / Sovrum norr

Inget att notera.

Övre plan / Sovrum öst

Golv vid balkongdörr är lagat.
Kontakta fackman för råd och åtgärd.



Övre plan / Förråd nordöst

Golv och väggar är delvis skymda av bohag och har därför ej kunna besiktigas i sin helhet.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när utrymmet är tillgängligt.

Varudeklarerat Säljare

Övre plan / Badrum/Dusch/Wc

Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.

Utrymmet är äldre och har passerat tiden för sin tekniska livslängd.

Renovering av utrymmet rekommenderas. Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för en renovering. I samband med renoveringen bör omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följdskador.



Övre plan / Förråd i badrum

Golv och väggar är delvis skymda av bohag och har därför ej kunna besiktigas i sin helhet.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när utrymmet är tillgängligt.

Övre plan / Äldre toalett

Utrymmet kunde inte besiktigas då det är belamrat med lösöre.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när utrymmet är tillgängligt.

Övre plan / Sovrum syd

Inget att notera.

Varudeklarerat Säljare

Källarplan / Allrum

Vid kontroll av konstruktion uppmättes fuktvärden över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och normal lukt upplevdes.

Grundläggningen består av en betongplatta på mark utan underliggande isolering och med ett uppreglat golv dikt an betongen. Denna konstruktion får ofta skador på grund av naturlig fuktvandring. Fuktkvoten uppmättes till 18 % där risk för mikrobiell påväxt föreligger över 17 %.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning. Det är viktigt att tänka på att denna rekommendation om fördjupad undersökning gäller hela källaren med typ av konstruktion. En fördjupad undersökning leder oftast till en rekommendation om att organiskt material tas bort och ersätts med en fuktsäker konstruktion.



Källarplan / Gillestuga

Inget att notera.

Källarplan / Hall

Inget att notera.

Källarplan / Trappförråd

Skyddsglas saknas.

Montera skyddsglas i säkringshuvarna, alternativt byt ut dem.



Källarplan / Teknikrum vattenmätare

Utrymmet kunde inte besiktigas då det är belamrat med lösöre.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när utrymmet är tillgängligt.

Varudeklarerat Säljare

Källarplan / Tvättstuga

Vid kontroll av konstruktion uppmättes fuktvärden över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och mikrobiell lukt upplevdes.



Källargrundmurar med påreglade ytterväggar. Denna konstruktion får ofta skador på grund av naturlig fuktvandring.
Fuktkvoten uppmättes till 18 -19%. Det finns risk för mikrobiell tillväxt om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 %. I furuvirke motsvarar det en fuktkvot (FK) på 17 %.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning. Det är viktigt att tänka på att denna rekommendation om fördjupad undersökning gäller hela källarplan med denna typ av konstruktion.

Källarplan / Toalett

Inget att notera.

Källarplan / Bastu

Utrymmet kunde inte besiktigas då det är belamrat med lösöre. Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när utrymmet är tillgängligt.

Källarplan / Förråd väst i hall

Utrymmet kunde inte besiktigas då det är belamrat med lösöre.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när utrymmet är tillgängligt.

Källarplan / Verkstad

Inget att notera.

Varudeklarerat Säljare

Källarplan / Pannrum

Skyddslock saknas på kopplingsdosa.

Montera skyddslock.



Utrymmet bakom tank kunde inte besiktiga då ved med mera hindrar. Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när utrymmet är tillgängligt.

Källarplan / Allmänt hela källare

Gjutjärnsbrunnar i källaren är rostangripna och bör bytas ut vid framtida en renovering.

I en källare av denna typ finns det alltid en naturlig fuktpåverkan utifrån mot källarens golv samt ytterväggar. Det utvändiga fuktskyddet är äldre och kan ha en nedsatt funktion pga. dess ålder. Det är inte alltid det viktigaste att omdränera en källare av denna typ om man inte upplever stora problem med fuktgenomslag på ytterväggarna. Utan det som är viktigt att tänka på är att undvika organiskt/täta material (trähyllor, trösklar, trägolv, tapeter, linoleum/plastgolv, täta vägg/golvfärger, trälister m.m) mot källarens ytterväggar samt golv då dessa ytor har en naturlig fuktpåverkan utifrån som kan leda till att avvikande lukt uppstår som kan sprida sig vidare till boendemiljön. Det är också viktigt att källaren hålls uppvärmd och eventuellt kan en avfuktare användas för att förbättra klimatet i källaren. De ytskikt som lämpar sig i en källare av denna typ är puts på ytterväggar som målas med lämplig färg (exempelvis silikat) och på golven är det bra om man har rent betonggolv alternativt målat med rätt typ av färg eller beläggning med klinker.

Varudeklarerat Säljare

Källarplan / Äldre ombyggt garage invändigt

Renovering pågår.

På grund av renoveringen har besiktningen inte kunnat genomföras.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när renoveringen är klar.



Källarplan / Källare under entréhall

Utrymmet kunde inte besiktigas då det är belamrat med lösöre.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när utrymmet är tillgängligt.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Dan Jönsson	Kristianstad	2025-05-15
Namn	Kontor	Datum

Anticimex®

I samarbete med

Svensk Fastighets förmedling

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 källarytterväg 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 krypgrund 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

Anlöpta/Anlöpning	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
Bjälklag	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
Blindbotten	Undersidan av ett bjälklag i en krypgrund eller torpargrund.
Boardskivor	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
Dagvattensystem	Ett dagvattensystem med ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör.
Dränering	Dränering ska bestå av dräneringsledning samt ett dränerande material utanför och under grunden. Dräneringen har som funktion att hindra grundvattnet och ytvattnet att komma i kontakt med betongplattan och i förekommande fall även källargrundmuren, se vidare dagvattensystem och källarens utvändiga fuktskydd.
Flytande golv	Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvskivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.
Fuktkvot (FK)	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
Fördelningsskåp	Fördelningsskåp för golvvärmeslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.
Krypgrund	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).
Källarens utvändiga fuktskydd	Källarens utvändiga fuktskydd består normalt av tre delar. Dagvattensystem, dränering samt fuktskydd. Fuktskyddet kan vara en värmeisolering med dränerande funktion eller en fuktspärr i ett vattentätt material.
Läkt (strö- och bärläkt)	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
Lättbetong	Ett byggnadsmaterial i forma 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.
Markplan	Det plan som ligger i kontakt med marken, dvs det nedersta planet i huset.
Mikrobiell lukt	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
Mikroorganismer	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
Okulär besiktning	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.
Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Innergolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.
Relativ fuktighet (RF)	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.

Varudeklarerat Säljare

Radon	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 göre en mätning. Blåfärgad lättbetong har använts som byggnadsmaterial från slutet av 1920-talet till slutet av 1970-talet. Radon kan även förekomma i vatten
Råspont	Hyvlade och spontade brädor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.
Syll (syllkonstruktion)	Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.
Taktäckning	Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.
Torpargrund	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.)
Tryckimpregnering	Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.
Uppreglat golv	Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.
Utreglad vägg	Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttervägg.
Yttertakspanel/ underlagstak	Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.

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.

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. Fönster och dörrars öppning- och stängningsfunktion kontrolleras stickprovsmässigt. 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.
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).

Varudeklarerat Säljare

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

1. Inledande bestämmelser

1.1. Vem kan teckna försäkringen?
Försäkringen tecknas av säljare av den småhusenhet (villa- eller fritidshusfastighet) som anges i försäkringsbrevet. Försäkringen gäller för den som anges i försäkringsbrevet som försäkrad samt för annan säljare som framgår av köpekontraktet. Säljaren kan vara privatperson, dödsbo eller annan juridisk person.
Försäkringen kan inte tecknas:

- Vid försäljning av del av fastighet.
- Vid försäljning av nybyggnation. Med nybyggnation menas alla hus där det är mindre än 24 månader mellan slutbesked erhållits och dagen för försäkringsbesiktningens genomförande.
- Av juridisk person som har som verksamhet att köpa och sälja fastigheter och/eller utföra om-, till- eller nybyggnation eller liknande.
- Privatperson eller juridisk person som utfört byggnation eller renovering i syfte att sälja vidare och/eller aldrig stadigvarande bott i byggnaden.

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 besiktnings-tillfället 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, lukter eller andra omständigheter som Anticimex besiktningspersonal skäligen bör känna till för att kunna utföra sitt uppdrag. Säljaren ska lämna svar på besiktningsteknikerns 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 besiktningstekniker tillträde till alla utrymmen i byggnaden som kan nås genom befintliga öppningar, exempelvis dörrar och inspektionsluckor, för att fullgöra försäkrings-besiktningen. Säljaren godkänner att Anticimex utför provhåltagning.

1.5.4. Förberedelser inför försäkringsbesiktningen
Säljaren ska noggrant följa de instruktioner som meddelas av Anticimex, exempelvis genom att tillhandahålla god-kända stegar och genom andra förberedelser som möjliggör för Anticimex att genomföra försäkringsbesiktningen.

1.5.5. Ansvarsfriskrivning
Anticimex friskriver sig från allt ansvar för fel och skador som inte ersätts genom denna försäkring, förutom direkta person- eller sakskador som besiktningsteknikern 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.

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 kronor för att täcka administrativa kostnader.

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.

Varudeklarerat Säljare

Om köparen överlåter fastigheten under försäkrings-perioden 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:

- skäliga merkostnader med sammanlagt högst 50 000 kr.
- altan, uterum och veranda/glasveranda, som ersätts enligt villkorspunkt 2.1.1, 2.1.3 eller 2.1.4 (d.v.s. skada som ersätts på annan grund än dolt fel) med sammanlagt högst 100 000 kr.
- annan utanpåliggande konstruktion i anslutning till markplan som skadats eller rivits för åtkomst av skada på byggnad, med sammanlagt högst 50 000 kr.
- skada 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 som ersätts enligt villkorspunkt 2.1.1, 2.1.3 eller 2.1.4 (d.v.s. skada som ersätts på annan grund än dolt fel) med högst 100 000 kr inom försäkringsperioden.

1.8. Självrisk

Försäkringen gäller med en självrisk som är 10 000 kr per skadehändelse. En skadehändelse omfattar samtliga skador som anmäls vid samma tillfälle. Självrisken betalas av köparen.
Vid krav från köparen på säljaren i enlighet med p.3 nedan regleras inte krav understigande 10 000 kr.
Momenten åldersavdrag- och självriskersättning för Hushållsmaskiner (p.5) samt Självriskersättning (p.6) gäller utan självrisk.

1.9. Premie

Premien framgår av försäkringsbrevet och är en engångspremie. Premien skall betalas på tillträdesdagen, premien behöver dock aldrig betalas tidigare än 30 dagar från att Anticimex skickade faktura. 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 (så kallade Dolda Fel). Felet ska ha funnits vid besiktningstillfället eller före denna tidpunkt.

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.

2.2. Undantag från försäkringens omfattning

2.2.1 Fel eller skada 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. Med omfattningen av fel och skador menas hela felets/skadans storlek även till den del som inte gick att se eller avgöra vid besiktningen.

2.2.3 Andra fel än dolda fel i enlighet med 4 kap. 19 jordabalken för:

- 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 samt orsaken till och omfattningen av dessa skador är undantagna från försäkringen.
- Fel eller följdskada som består av eller orsakats av radon eller asbest.
- System för vatten, värme, eldstäder, avlopp, ventilation och gas.
- Elsystem och anordningar som ingår i ett sådant system. Undantaget gäller även dolt fel på el om systemet är installerat under tiden säljaren ägt fastigheten och installationen inte är utförd av behörig fackman.

2.2.4 Fel eller följdskada på hiss, värmekulvert och värmepumpanläggning inklusive rörsystem. Fel eller följdskada på maskinell utrustning, vitvaror, fläkt, sophanteringsutrustning, centraldammsugare inklusive rörsystem, dator och antenn samt simbassäng och SPA-bad med tillhörande utrustning

2.2.5 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.

2.2.6 Skada på eller skada till följd av brister i tät- och ytskikt i våtrum och som ersätts av ordinarie villa- /fritidshusförsäkring. *I första hand ska du vända dig till det försäkringsbolag där ordinarie villa-/fritidshusförsäkringen var tecknad när skadan upptäcktes. Får du besked*

från bolaget att skadan inte kan ersättas genom din eller säljarens ordinarie villa-/ fritidshusförsäkring, eller om sådan försäkring saknas, gör du en skadeanmälan till Anticimex Försäkringar.

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

2.2.8 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.

2.2.9 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).

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

2.2.11 Fel och skada på lösöre.

2.2.12 Ersättning lämnas inte för fel utanför byggnaden.

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

2.2.14 Krav rörande avsaknad av bygglov, eldningsförbud, föreläggande från kommunen gällande dagvattenledningar och liknande.

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

2.2.16 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.

2.3. Ersättningsregler

2.3.1. 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.

2.3.2. 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.

2.3.3. 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.

2.3.4. Direkta kostnader
Ersättning lämnas för direkta kostnader för återställande av byggnaden, med hänsyn tagen till åldersavdrag och självrisk. Kostnaderna/ åtgärderna ska vara nödvändiga och skäliga 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.

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

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

2.3.7. 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.

2.3.8. Åldersavdrag
Från ersättningen görs åldersavdrag enligt tabellen nedan i detta villkor. Åldersavdragen avser den totala återställandekostnaden för arbete och material. Om byggnadsdelar som är undantagna från försäkringen behöver rivas för att möjliggöra reparation av ersättningsbar skada ersätts byggnadsdelarna med avdrag i enlighet med åldersavdragstabellen.

Den bakomliggande orsaken till åldersavdrag är att för-säkringen inte ska ersätta förbättrande eller värdehöjande åtgärder. Åldersavdraget speglar inte bara en värde-minskning i själva materialet på grund av ålder och slitage utan också att en framtida renovering tidigareläggs 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 procent per byggnadsdel som var funktionsduglig före skadan. För andra byggnadsdelar än de som räknas upp i tabellen lämnas ersättning utan åldersavdrag. Vid gräv-skador på tomtmark i samband med skada på byggnad ersätts kostnaden för nyplantering. Åldersavdrag räknas på byggnadsdelens ålder vid dagen för skadeanmälan.

Varudeklarerat Säljare

3. Ansvarsförsäkring för dig som säljare

3.1. Omfattning

3.1.1. Om köparen riktar krav direkt mot säljaren gäller försäkringen för säljaren enligt följande:
Försäkringen gäller för krav från köparen som grundas på fel i byggnad i enlighet med 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 (så kallade 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,
- om köpet hävs, ersätta kostnaderna för att reparera det fel byggnaden som ligger till grund för hävningen.

Anticimex har rätt att utse ombud vid krav från köparen.

3.2. Undantag från försäkringens omfattning

3.2.1. Ansvarsförsäkringen för dig som säljare gäller inte och Anticimex företräder inte säljaren om försäkringens maximala ersättningsnivå har uppnåtts totalt. För försäkringens aktuella ersättningsnivå se p 1.7.

3.2.2. System för el och som är installerat under tiden säljaren (försäkringstagaren) ägt fastigheten och som inte installerats av behörig fackman.

3.2.3. Simbassäng och SPA-bad.

3.2.4. Krav som grundas på fel som uppkommit efter besiktningstillfället.

3.2.5. Krav som grundas på fel som säljaren har känt till och förtigit, dolt eller givit felaktig eller missvisande uppgift om. Detsamma gäller krav som köparen kan ha till följd av avtal med säljaren, säljarens utfästelser eller annan förespegling om en högre standard än köparen annars har haft fog att förutsätta.

3.2.6. 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.

3.3. Ersättningsregler

3.3.1. Bedömningen om ett fel är ett dolt fel görs efter de lagregler och den praxis som finns i enlighet med 4 kap. 19§ Jordabalken. Samma gäller storleken på den ersättning köparen har rätt till.

3.3.2. Ersättning till säljaren vid hävning lämnas i enlighet med ersättningsreglerna i p. 2.3.4--8.

3.3.3. Maximala ersättningsbelopp framgår av p 1.7.

4. Övrigt

4.1. 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 § räntelagen på det ersättningsbelopp 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.

4.2. 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.

4.3. Dubbelförsäkring

Har samma intresse försäkrats hos flera försäkringsbolag, är varje bolag ansvarigt mot den försäkrade som om det försäkringsbolaget ensamt hade beviljat försäkringen. Du har inte rätt till högre ersättning från försäkringsbolagen tillsammans än vad som ersätter skadan. Är summan av ansvarsbeloppen större än skadan, fördelas ansvarigheten mellan försäkringsbolagen efter förhållandet mellan ansvarsbeloppen.

4.4. 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 borde ha förstått att denne lämnade felaktig eller missvisande uppgift, förtigit eller dolt något av betydelse vid tecknandet av denna försäkring. Detsamma gäller krav som köparen kan ha haft till följd av avtal med säljaren, säljarens utfästelser eller annan förespegling om en högre standard än köparen annars har haft fog att förutsätta.

4.5. 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, blockad eller liknande händelse.

4.6. 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

4.7. Definitioner som bestämts för denna försäkring
Anticimex: Anticimex AB, Anticimex Försäkringar AB, Anticimex Services KB
Besiktningsprotokoll: 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.
Till system för värme, eldstäder och ventilation räknas inte skorsten och rökgångar.
Dolt fel: Ett dolt fel är något som fanns där redan när du köpte bostaden och som du inte kunde upptäcka vid en noggrann besiktning innan köpet. Du ska heller inte ha behövt räkna med felet med tanke på bostadens ålder, skick och konstruktion.
För att något ska räknas som ett dolt fel måste de här tre kriterierna vara uppfyllda:
Felet måste ha funnits vid köptillfället.
Felet ska inte ha varit upptäckbart.
Felet ska inte ha varit förväntat.
Dolt fel regleras i 4.kap 19§ Jordabalken.
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 med mera förutsatt att konstaterad ersättningsbar skada föreligger.
b) Uppförande av en likadan eller närmast motsvarande byggnad på samma grund och för samma ändamål.

5. Självrisk och åldersavdragsersättning för hushållsmaskiner

Du som har sålt eller köpt ett Varudeklarerat hus har via din fastighetsmäklare fått en extra försäkring i form av Anticimex Självrisk- och ålderavdragsersättning för hushållsmaskiner som en extra trygghet. Försäkringen lämnar ersättning för den självrisk och åldersavdrag som du får betala vid skada på hushållsmaskiner och som har reglerats via din ordinarie villa-/fritidshusförsäkring.

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

5.2. Försäkringstid och 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 som ordinarie villa-fritidshusförsäkringsbolag drar vid reglering av skada. Med hushållsmaskin menas kylskåp, frys, spis, köksfläkt, ugn, mikrovågsugn, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare eller torkskåp som enligt överenskommelse ska ingå vid överlåtelsen.

5.3. Undantag

Varudeklarerat Säljare

Om berört villa-/fritidshusförsäkringsbolag 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.

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

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

6. 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.

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

6.2. 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.

6.3. 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 försäkringsbolagets självrisk, lämnar inte heller Anticimex någon ersättning.

6.4. 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.

6.5. Ersättningsbelopp
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

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

Kontakta vid skada

För skadeanmälan:
www.anticimexforsakringar.se
Vid frågor ring 075 245 20 00 eller mejla: skador@anticimexforsakringar.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 för frågor eller reda ut missförstånd. Om du vill ha ärendet omprövat ber vi dig mejla till: skador@anticimexforsakringar.se alternativt skickas per post till: Anticimex Försäkringar AB
Att: Skadeavdelningen/Begäran om omprövning
Box 47025
100 74 Stockholm

Varudeklarerat Säljare

Du kan också begära prövning i Anticimex reklamations- och skadenämnd. Skadenämnden har till uppgift att på kundens begäran ompröva handläggares beslut. Skadenämndens beslut omprövas inte av Anticimex. Nämnden kontaktas skriftligen.
Anticimex reklamations- och skadenämnd
Box 47025, 100 74 Stockholm

Andra vägar för prövning

Du kan alltid vända dig till någon instans utanför Anticimex för att begära att få ditt ärende prövat. Allmänna reklamations-nämnden (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. 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. Tvister med anledning av detta avtal prövas i enlighet med svensk rätt. För rådgivning kan du vända dig till Konsumenternas försäkringsbyrå www.konsumenternasforsakringsbyra.se
eller till din kommunala konsumentvägledare.

Allmänna reklamationsnämnden
Box 174, 101 23 Stockholm
Telefon 08-508 860 00

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

Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll med mera

Anticimex behandlar 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 i huvudsak namn- och adressuppgifter, personnummer och i vissa fall även uppgifter om yrke. Vi samlar även in och behandlar uppgifter om fastigheter, byggnader, verksamheter och andra serviceobjekt. I de fall vi utfört en besiktning använder vi besiktningsprotokollet som underlag för vår riskbedömning och därmed som en del av försäkringsvillkoren.
Ändamålet med vår behandling av dina personuppgifter är att teckna, fullgöra och administrera försäkringsavtal i syfte tillhandahålla våra tjänster till dig samt för att fullgöra våra skyldigheter enligt avtal och lag. Personuppgifterna vi samlar in hanteras inom EU/EES och lagras så länge de behövs för att uppnå angivna ändamål, i maximalt 10 år efter försäkringens upphörande och i händelse av skada i enlighet med preskriptionsreglerna i Försäkringsavtalslagen. Den rättsliga grunden för behandlingen är att fullgöra avtal och för att uppfylla rättsliga skyldigheter och rättigheter som berör verksamheten. Efter en intresseavvägning sker även behandling av personuppgifter för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser och statistik. Personuppgifterna 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.
Anticimex Försäkringar AB är personuppgiftsansvarig för behandlingen. Du har rätt att kontakta oss om du vill ha information om de personuppgifter vi har om dig, för att begära rättelse eller för att utöva någon av dina andra rättigheter enligt lag. 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 ringa till vår kundtjänst eller använda någon av de andra kontaktvägarna som finns listade i vår integritetspolicy. Du kan även kontakta vårt dataskyddsombud genom att maila till gdpr@anticimexforsakringar.se. Om du anser att vi behandlat dina uppgifter i strid med dataskyddsförordningen har du även rätt att inge klagomål till Integritetsskyddsmyndigheten (IMY).

Försäkringsgivare

Anticimex Försäkringar AB
Box 47025, 100 74 Stockholm
www.anticimexforsakringar.se
Reg. nr: SE502000-8958
Styrelsens säte: Stockholm
Anticimex Försäkringar AB och dess anknutna förmedlare står under Finansinspektionens tillsyn.

Varudeklarerat Säljare

Tabell för åldersavdrag

Åldersavdragen avser den totala återställandekostnaden för arbete och material. Om byggnadsdelar som är undantagna från försäkringen 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 %
Installationer för värme, ventilation, vatten, avlopp, sanitet och el, exempelvis: rörsystem, elledningar, oljecistern, vattenradiator, sanitetspump, bras- och gjutjärnskamin, sanitetsgods	10 år	5 %
Murad skorsten, murad rökkanal samt murad värmeinstallation, exempelvis: kakelugn och öppen spis	20 år	2 %
Övriga skorstenar, rökkanaler och värmeinstallationer som inte är murade, exempelvis installationer av stål eller plåt	5 år	8 %
Hushållsmaskin inklusive spis	2 år	10 %
Köks- och badrumsinredning samt andra skåp och garderober.	15 år	5 %
Invändiga trappor i trä	15 år	5 %
Maskinell utrustning och övriga installationer, exempelvis: fläktar och pumpar, el- och varmvattenslingor i golv, varmvattenberedare, 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, gummiduk eller annat material 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 %
Vindskivor, takfotsbrädor och offerbrädor	10 år	8 %
Träaltaner, träbalkonger, trätrappor och liknande konstruktioner belägna utomhus	10 år	4 %
Motgjutna eller murade trappor belägna utomhus	20 år	4 %
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 dräneringen, dagvattenledning 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%

Anticimex®

I samarbete med

Svensk Fastighets förmedling