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:**

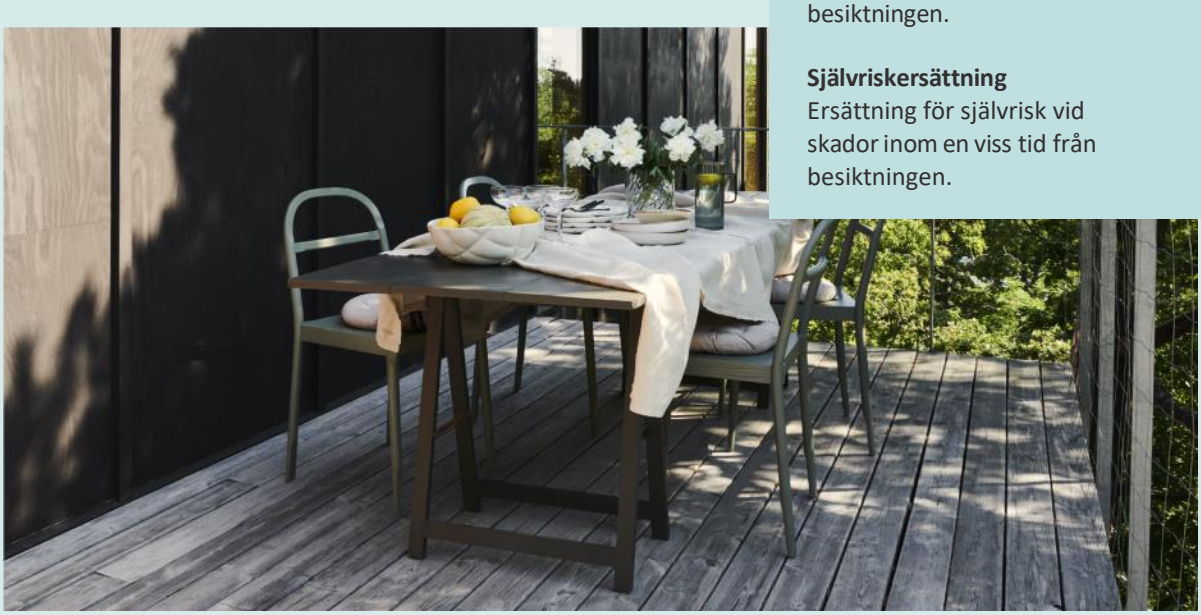
**Dolda fel**
Fel som köparen inte kunde upptäcka vid noggrann undersökning och inte förvänta sig med tanke på husets egenskaper.

**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: Plogen 18 | |
| Fastighetsadress: Åkervägen 17 | |
| Postnummer: 447 34 | Ort: Vårgårda |

### Anticimex uppgifter

| | |
|---|---|
| Besiktningsdatum: 2026-07-22 | Protokollnummer: 69820078 |
| Temperatur: 16 °C | Väderlek: Mulet |
| Tekniker: Emil Johansson | |
| E-post: emil.johansson@anticimex.se | |
| Kontor: Borås | |
| Närvarande: Fastighetsägare | |

# Varudeklarerat Säljare



## Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Huset är ett 1 1/2-plans hus grundlagt på krypgrund med betongbjälklag. Nuvarande fastighetsägare har bla. lagt om taket via en entréprenör och renoverat delar av sockeln. Anmärkningarna som tas upp i protokollet är relativt vanliga med tanke byggår och byggnadssätt. Som köpare bör man lägga extra fokus på de anmärkningar som rör grundkonstruktionen, vind/ventilation och våtrummen.

Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet, samt att säkerställa att man förstått innebörden av det som står skrivet. Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderar jag att en besiktningsgenomgång görs.

# 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:<br>1972 | Fönster:<br>3- glas isolerfönster |
| Ombyggnad/Tillbyggnad: | Ventilation:<br>Självdrag (S) |
| Hustyp, antal våningar:<br>Villa, 1½-plan | Värmesystem:<br>- Luft/luftvärmepump<br>- Direktverkande el |
| Taktyp, takbeläggning:<br>Sadeltak, råspont, underlagspapp, läkt och betongpannor | Grundkonstruktion:<br>Krypgrund med betongbjälklag på gjutna grundmurar/balkar. Marken består av jord/lera. |
| Stomme, material:<br>Träregelverk | Terrängförhållanden:<br>Trädgårdstomt |
| Fasad:<br>Tegel och träpanel | Garage:<br>Fristående garage |

Övrigt:
Hus möblerat vid besöket. Garaget har inte besiktigats då det är i stort renoveringsbehov.



Anticimex®

I samarbete med

Svensk Fastighets förmedling

# Varudeklarerat Säljare

## Besiktningsutlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Huset köptes 2020 av nuvarande ägare.

Altanen och uterummet byggdes 2021.
Takomläggning 2023 med ny råspont, papp, läkt och pannor. Arbetet utfördes av en takläggare.
Stora delar av sockeln renoverades 2026 i egen regi.

Frånluftsdon släppte från innertak i badrummet i samband med takomläggningen. Skall bytas av ägare inom snar framtid.
Säljare upplyser även om att det är bristfälligt golvfall i badrummet på entréplan.

Eldstad finns ej i huset.
Vatten och avlopp är kommunalt.
Installationer är merparten från byggår.

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

#### Utvändigt / Markförhållanden

Inget att notera.

#### Utvändigt / Krypgrund -betongbjälklag

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

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 %.

Grundläggningen består av en krypgrund med betongbjälklag med ett uppreglat isolerat golv dikt an betongen. Denna konstruktion får ofta skador på grund av naturlig fuktvandring. Lukten som känns i krypgrunden kan också spridas till boendemiljön.
Fuktkvoten uppmättes till 23-26 % i den uppreglade golvkonstruktionen via otätheter kring luckan. På marken noteras mikrobiell påväxt.

Notera att endast halva grunden går att nå via luckan då en balk går genom utrymmet. Balken har ingen öppning. Krypgrunden är en att besiktigad från området i anslutning till luckan pga. Låg höjd.

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 grundkonstruktionen.








Anticimex®
I samarbete med
Svensk Fastighets förmedling

# Varudeklarerat Säljare

## Utvändigt / Sockel

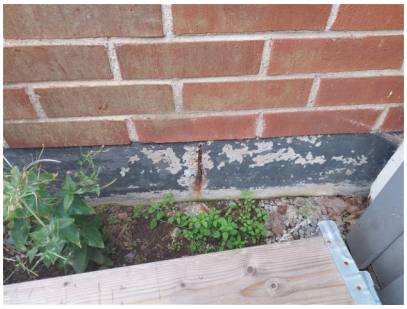
Kondensvatten från luftvärmepumpens utedel leds inte bort från husgrunden.

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.




Rostig armering noteras på delar av sockeln (mot granne) och det noteras även färg/materialsläpp.

Vi rekommenderar att kontakt tas med en fackman för vidare undersökning av orsak/omfattning och lämpliga åtgärder.



## Utvändigt / Fasad

Fasadpanelen är i behov av målning/underhåll på solsidan och det noteras torrsprickor. Delar av utsidan är även ommålad såsom sims och fotbrädor.

Fasadbeklädnad och träkonstruktioner där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga. För att öka livslängden på fasadbeklädnaden rekommenderas målning och underhåll.



Ovan enstaka fönster noteras fogsläpp i tegelfasaden.

Kontakta en murare för erforderliga åtgärder.





Anticimex®

I samarbete med

Svensk Fastighets förmedling

# Varudeklarerat Säljare

## Utvändigt / Altan

I samband med oväder har plåttaket rest sig i ett par skarvar.

Kontakta en fackman för erforderliga åtgärder. I samband med detta kontrolleras underliggande konstruktioner.



## Utvändigt / Dörrar

Inget att notera.

## Utvändigt / Fönster

Fönster är i behov av målning/underhåll, på solexponerad sida.

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.

Merparten fönster är tätade med fog mot fönsterbleck/fasad, dessa fogar har en begränsad livslängd och bör kontrolleras/ersättas regelbundet.

## Utvändigt / Hängrännor / Stuprör

Inget att notera.

## Utvändigt / Tak

Takpannor inte spikade i erforderlig omfattning.
Fog på skorstensplåt har begränsad livslängd och bör kontrolleras/bytas regelbundet. I övrigt förekommer rost/målningsbehov på plåthuven.
Besiktning utfördes från mark och taksteg.



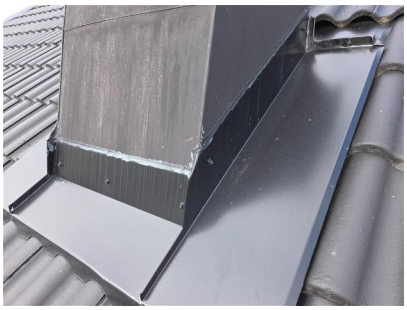


Anticimex®

I samarbete med

Svensk Fastighets förmedling

# Varudeklarerat Säljare



## Utvändigt / Vind

Mikrobiell påväxt finns på underlagstaket.



Detta kan vara ett tecken på att vinden tillförs fukt inifrån bostaden. Observera att besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget.

Vidare noteras även brister gällande bostadsventilationen. Friskluftsventiler finns inte i alla sov/vistelserum och frånluft i våtrum är självdrag. Generellt rekommenderas tilluft i samtiliga sov/vistelserum och frånluft i kontinuerlig drift i våtutrymmen.



För att komma tillrätta med detta kan fukttillförseln inifrån bostaden behöva 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 ouppvärmda vindsutrymmen för tips och råd.

Övriga delar av innertaket följer yttertaket och är av parallell konstruktion. 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.

## Entréplan / Entréhall

Inget att notera.

# Varudeklarerat Säljare

## Entréplan / Dusch/Toalett

Våtrum som är i äldre utförande och bla. noteras ojämnt/bristfälligt golvfall. Wc-stol är infäst med skruv.

Eftersom funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet ska vara vattentätt, kan vara nedsatt finns en ökad risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd. Vår bedömning är att utrymmet har renoveringsbehov, kontakta en fackman för vidare kontroll/åtgärd. I samband med renovering kontrolleras även kringliggande konstruktioner efter ev. följdskador.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

## Entréplan / Kök

Fuktskydd i diskbänksskåp är inte tätt mot vägg eller kring rörgenomföringar.

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

Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

## Entréplan / Tvättstuga

Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.

Eftersom funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet ska vara vattentätt, kan vara nedsatt finns en ökad risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd.

## Entréplan / Vardagsrum

Inget att notera.

## Entréplan / Sovrum 1

Inget att notera.

# Varudeklarerat Säljare

## Entréplan / Sovrum 2

Inget att notera.

## Entréplan / Trappförråd

Inget att notera.

## Övre plan / Allrum/sovrum

Inget att notera.

## Övre plan / Klädkammare

Inget att notera.

## Övre plan / Sovrum 2

Inget att notera.

## Övre plan / Dusch/Toalett

Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt och har passerat tiden för sin tekniska livslängd.

Renovering av utrymmet rekommenderas därmed. I samband med renoveringen bör omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följdskador.



## Hela huset / Allmänt

Elanläggningen i huset är till stor del äldre.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.

# Varudeklarerat Säljare

Med vänliga hälsningar
Anticimex

| | | |
|---|---|---|
| Emil Johansson | Borås | 2026-07-24 |
| 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. |
| **Asbest** | Asbest är ett ämne som är vanligt förekommande i äldre byggnader. Asbest kan finnas i exempelvis eternit som tidigare användes som konstruktionsmaterial bl.a. för tak, fasad och väggar. Asbest kan även finnas i murbruk/fix/fog, mattlim, golvbeläggningar ventilationstrummor, isoleringsmaterial etc. Sedan 1982 är det förbjudet att använda asbest Asbest förbjöds att användas i nya produkter och material men asbest kan finnas i äldre produkter och byggnaden. |
| **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. |

# Varudeklarerat Säljare

| | |
|---|---|
| **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. |
| **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.<br>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 källarytterväggg. |
| **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.

# Varudeklarerat Säljare

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 är det moderna serviceföretaget inom skadedjurskontroll, matsäkerhet, fuktkontroll, husbesiktningar och brandskydd. Genom förebyggande åtgärder, ny teknik och hållbara lösningar skapar vi hälsosamma miljöer för både företag och privatpersoner runt om i världen.
Läs mer på www.anticimex.se.

Vind – ouppvärmt 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.

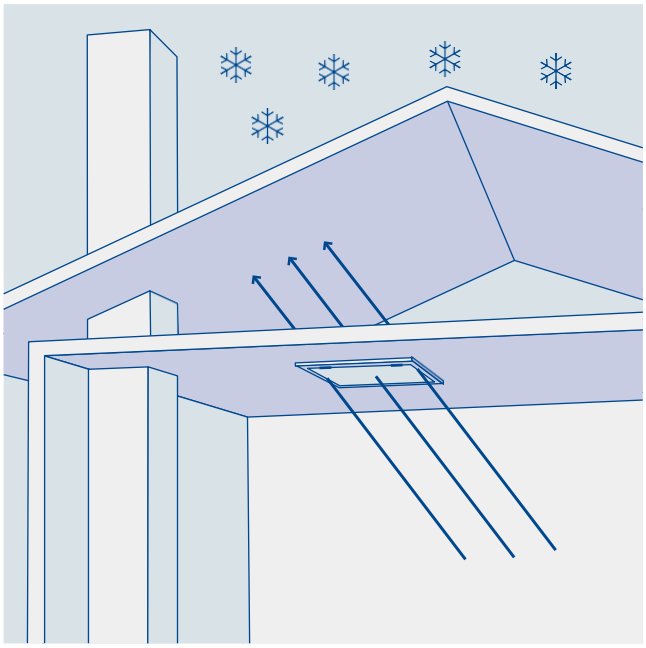
**Kondens kan uppstå i välisolerade vindar**

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 ouppvärmt, kallt vindsutrymme, kyls 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 bördu ta kontakt med en ventilationsentreprenör.

Läs mer om vindar på 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.

Utg. 2 Design och produktion: www.luxlucid.com