



Besiktningssprotokoll

Varudeklarerat är ett samarbete mellan Svensk Fastighetsförmedling och Anticimex Försäkringar AB.
Varudeklarerat - Försäkring som skyddar både säljare och köpare.

FASTIGHETSUPPGIFTER

Fastighetsbeteckning:

VÄNTHOLMEN 4:115

Fastighetens adress:

ÄLGHORNSVÄGEN 20
179 98 FÄRENTUNA

PERSONUPPGIFTER

Fastighetsägare:

OLSSON, LARS & KIMLAND,
NICOLE

Uppdragsgivare:

OLSSON, LARS & KIMLAND,
NICOLE

Uppdragsgivarens adress:

ÄLGHORNSVÄGEN 20
179 98 FÄRENTUNA

BESIKTNINGSUPPGIFTER

Datum:

2010-04-08

Väderlek:

Klart

Temperatur:

7 °C

Besiktningstekniker/ort:

Mikael Modén / Skarpnäck

Protokoll Nr:

SFS-0010-6586558

Närvarande:

Nicole Kimland.

FÖRSÄKRINGSOMFATTNING FÖR FÖRSÄKRINGEN 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 besiktningens protokoll. Därför rekommenderas en "köpargenomgång" med besiktningsteknikern.

Köparen har dessutom **kvartstämning** på de delar av fastigheten som inte omfattas av besiktningen. De viktigaste undantagen är:

- Det som finns utanför bostadsbyggnaden såsom avloppsanläggning, altan mm
- El-, ventilations-, värme- och sanitetsinstallationer
- Skorsten, eldstäder och värmepannor
- Hushållsmaskiner och annan maskinell utrustning
- Radon och asbest, vattnets kvalitet och kvävet
- 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 inspektionssluckor eller är belamrade med exempelvis lösore.

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

I enstaka fall kan det hända att besiktningen genomförs utan att försäkringen tecknas. Då gäller särskilda besiktningssvillkor som bifogas när besiktningen faktureras.

Vad besiktningsteknikern gör

Besiktningen innehåller olika moment och resultatet av varje moment noteras i besiktningens protokoll.

Upplysningar

Om 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 besiktningens protokoll.

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. Besiktningsteknikern besiktigar tillgängliga utrymmen som kan nås genom anvisade dörrar, inspektionssluckor och liknande. Utvändiga ytor som fasader och tak besiktigas också men då måste teknikern kunna komma i direkt kontakt med ytan på ett säkert och enkelt sätt. Besiktningen är huvudsakligen en okulär besiktning. Med okulär besiktning menas det man kan se och känna utan ingrepp i byggnaden.

FÖRSÄKRINGSOMFATTNING

FÖR FÖRSÄKRINGEN VARUDEKLARERAT – SÄLJARE

Fuktindikering

Förutom den okulära besiktningen utför besiktningsteknikern fuktindikering på något eller några ställen i våtrummen för att upptäcka pågående vattenskador. I besiktningsprotokollet framgår det vilket utslag fuktindikatorn visar. Ibland är det inte möjligt att göra en fuktindikering som visar ett relevant resultat. I sådana fall framgår detta i besiktningsprotokollet. Det är viktigt att veta att en fuktindikering inte är jämförbar med en mer ingående fuktmätning.

Kontroll av konstruktion

Besiktningen innehåller också en kontroll av konstruktionen genom att besiktningsteknikern mäter fukten i provhål som tas upp i vissa känsliga konstruktioner. Teknikern mäter relativ fuktighet (RF) och/ eller fuktkvot (FK). Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (% RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur. Vid 75 % RF finns det risk för mikrobiell tillväxt. Fuktmängden i ett material kan beskrivas med dess fuktkvot (FK). Fuktkvot är definierat som förhållandet mellan vikten vatten i ett material i relation till vikten torrt material och uttrycks i procent. Vid 17 % FK finns det risk för mikrobiell tillväxt.

Provhål 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 ett till två provhål per markplan. Denna håltagning 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 ett eller två provhål för att kontrollera väggkonstruktionen och eventuella väggsyllar.

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

Observera att normala mätvärden inte är någon garanti för att konstruktion eller byggnadsdelen är felfri. Eftersom provhålen utgör stickprov så kan det finnas högre fuktvärden på andra ställen än där provhålet togs.

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.

Försäkringsbesiktningens graderingar

Inget att notera

Denna symbol används då besiktningsteknikern inte ser några avvikelser i utrymmet eller byggnadsdelen.



Mindre brister

Denna symbol används då besiktningsteknikern gör en notering om mindre brister som inte bedöms ha lett till allvarigare skador. Bristerna eller skadorna bedöms inte heller behöva fördjupad undersökning. Symbolen kan även användas då teknikern ger allmän information om en utförd åtgärd eller teknisk lösning 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 omfattas 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 eller förslag på åtgärder.



Fördjupad undersökning rekommenderas

Denna symbol betyder att besiktningsteknikern har upptäckt brister eller fel som lett till skada som bör undersökas vidare för att fastställa orsak och omfattning. En sådan fördjupad undersökning ingår inte i besiktningen men kan beställas separat av Anticimex.



Förslag på åtgärder

Vid typiska fel och skador på vind eller i källare samt krypgrund lämnar Anticimex förslag på åtgärder. Observera att förslag på åtgärder avser typiska åtgärder och inte är någon garanti för att bristen åtgärdas i det enskilda fallet.



Obsiktigad byggnadsdel

Denna symbol visar att besiktningsteknikern inte har kunnat besiktiga en eller flera byggnadsdelar. 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.



FÖRSÄKRINGSOMFATTNING

FÖR FÖRSÄKRINGEN VARUDEKLARERAT – SÄLJARE

1. Inledande bestämmelser

- 1.1 *Vem tecknar försäkringen?*
Försäkringen tecknas av säljare av villa eller fritidshus på fastighet, vilkens beteckning anges i försäkringsbrevet.
- 1.2 *Vem omfattas av försäkringen?*
Försäkringen gäller för köparen.
Försäkringen gäller även för säljaren om köparen visat att han inte vill använda försäkringen eller om köparen riktar anspråk mot säljaren i enlighet med punkt 2.5 nedan.
- 1.3 *Var gäller försäkringen?*
Försäkringen gäller för byggnad belägen i Sverige.
- 1.4 *Vad är försäkrat?*
- 1.4.1 Försäkringen gäller för byggnad som anges i besiktningssprotokollet.
- 1.5 *Försäkringsbesiktning*
- 1.5.1 *Besiktningsskrav*
Inför tecknande av försäkringen besiktigas byggnaden. Tecknas inget köpekontrakt inom sex (6) månader från besiktningstillfället måste dock ny försäkringsbesiktning utföras.
- 1.5.2 *Säljarens upplysningsskyldighet*
Säljaren åtar sig att lämna uppgifter om byggnaden och om misstänkta fel, brister, lukter eller andra omständigheter som Anticimex besiktningsspersonal skäligen bör känna till för utförandet av sitt uppdrag. Säljaren åtar sig att lämna svar på besiktningsteknikerns frågor om tidigare upptäckta eller misstänkta skador och om ombyggnationer eller reparationer. Säljaren ska visa eller upplysa om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.
- 1.5.3 *Tillträde för Anticimex personal*
Under ordinarie arbetstid ska säljaren ge Anticimex besiktningsspersonal tillträde för undersökning av alla utrymmen i byggnaden som kan nås genom befintliga öppningar, exempelvis dörrar eller inspektionsluckor. Säljaren godkänner att Anticimex i förekommande fall upptar provhål.
- 1.5.4 *Förberedelser inför försäkringsbesiktningen*
Säljaren ska noggrant efterfölja de instruktioner, som meddelas av Anticimex, exempelvis genom att tillhandahålla godkända stegar och genom andra förberedelser som möjliggör försäkringsbesiktningen.
- 1.5.5 *Ansvarsfriskrivning*
Anticimex friskriver sig för allt ansvar för skador som inte ersätts genom denna försäkring, förutsatt att inte den ansvarige orsakat direkt person- eller sakskada vid utförande av besiktningen. Med Anticimex menas i denna punkt Anticimex AB, Anticimex Försäkringar AB och de lokala ombuden.
- 1.5.6 *Ansvar för besiktningssprotokollet*
Om försäkring inte tecknas tar Anticimex inget ansvar för innehållet i besiktningssprotokollet gentemot någon annan än den säljare som är uppdragsgivare och under förutsättning att besiktningssuppdraget har betalats. I detta fall gäller villkor för besiktningen som levereras och faktureras separat.
- 1.6 *När gäller försäkringen?*
Försäkringen gäller från den dag köpekontraktet undertecknas, dock tidigast efter genomförd besiktning, och i tio (10) år från tillträdesdagen, under förutsättning att säljaren och köparen fullgör köpet genom att underteckna köpebrev inom tolv (12) månader från senaste Besiktningstillfället. Då försäkringsbrev utfärdats gäller försäkringen från och med angiven begynnelse- och oaktat denna tidsfrist.
Om köparen i sin tur överlåter fastigheten under försäkringsperioden så upphör försäkringen att gälla för fel och skador som upptäcks efter att köpekontrakt har undertecknats och kontraktet inte längre kan hävas med hänvisning till så kallad besiktningssklausul. Försäkringen gäller dock för den försäkrade som anges i försäkringsbrevet i tio (10) år enligt första stycket för fel som denna svarar för enligt Jordabalken 4:19 förutsatt att felet också omfattas av denna försäkring.

1.7 *Försäkringsbelopp*

Anticimex ersättningsskyldighet för samtliga fel och skador som omfattas av denna försäkring är begränsad till totalt 750 000 kr inkl. moms. Detta belopp kan inte överskridas under försäkringstiden. Ersättningens storlek kan aldrig överstiga fastighetens marknadsvärde. Inom försäkringsbeloppet ersätts – merkostnader med sammanlagt högst 50 000 kronor inkl. moms. – skada på växtlighet och tomtmark, i samband med åtgärdande av skada på byggnad, med sammanlagt högst 50 000 kronor inkl. moms.

1.8 *Självrisk*

Försäkringen gäller med en självrisk på tjugo (20) procent av prisbasbeloppet per skadehändelse. En skadehändelse innefattar samtliga skador som anmäls vid samma tillfälle. Om köparen visat att han inte vill nyttja försäkringen erlägger säljaren självrisken om denna vill använda försäkringen.

2. *Försäkringens omfattning*

- 2.1 Försäkringen gäller för fel och följdskada. Felet skall ha funnits vid besiktningstillfället. Ersättning för fel lämnas endast då felet lett till följdskada. Ersättning lämnas för återställande av följdskadan samt av det fel som orsakat denna skada.

- 2.2 Fel som besiktningsteknikern uppenbart borde ha upptäckt vid besiktningstillfället.

- 2.3 Följdskada till fel som antecknats i besiktningssprotokollet med nedanstående symbol omfattas om det kan visas att följdskadan fanns redan vid besiktningstillfället. Observera att själva felet inte ersätts i dessa fall.



- 2.4 Fel och skador som noterats i besiktningssprotokollet med nedanstående symboler omfattas av försäkringen om den försäkrade kan visa intyg på att angivna åtgärder utförts enligt Anticimex riktlinjer. För information om vad som krävs för sådant intyg, kontakta ditt lokala Anticimex-kontor.



- 2.5 Anticimex åtagande omfattar rättsskydd för säljaren. Detta rättsskydd gäller i det fall då köparen nekats ersättning från Anticimex mot bakgrund av någon av villkorspunkterna 2.1-2.4 ovan eller 3.1-3.2 nedan och köparen istället riktar motsvarande anspråk mot säljaren. Säljaren ska anmäla till Anticimex att köparen har riktat sådant anspråk mot säljaren. Anticimex åtar sig att biträda säljaren i tvist mot köparen genom att föra säljarens talan i förhandling, rättegång och skiljeförfarande samt betala säljarens kostnader i anledning av detta om kostnaderna inte ersätts av motparten. Anticimex har rätt att utse internt eller externt ombud.

3. *Undantag från försäkringens omfattning*

- 3.1 Fel, skada eller annan anmärkning som har antecknats i besiktningssprotokollet. Utöver detta undantas byggnadsdel som noterats med nedanstående symboler i besiktningssprotokollet samt byggnadsdelar noterade under övriga undantag i försäkringen.



- 3.2 Fel eller följdskada av estetisk natur som inte påverkar byggnadens funktion eller nyttjandet av byggnaden.

- 3.3 Fel eller brist som har samband med vattnets kvantitet eller kvalitet.

- 3.4 Fel eller följdskada som består av eller orsakats av radon eller asbest.

- 3.5 Fel eller följdskada som säljaren avsiktligt har förtigit, dolt eller givit felaktigt eller missvisande uppgift om.

FÖRSÄKRINGENS VARUDEKLARATION - SÄLJARE
FÖR FÖRSÄKRINGEN VARUDEKLARATION - SÄLJARE



- 3.6 Fel eller följskadad på system för vatten, värme, rökkanaler, eldstäder, avlopp, ventilation, gas och elektricitet och anordningar som ingår i ett sådant system. Hiss, värmekulvert och värmepumpanläggning inklusive rörsystem. Vitvaror, brunn, smidsättning med tillhörande utrustning, fläkt, sophanteringsutrustning, centraldammsugare inklusive rörsystem, dator och antenn.
- 3.7 Skadad genom brand, el-fenomen, åskslag, explosion, storm, hagel, solströmning, motordrivet fordon, jordskred, bergas, lavin, dammgengombrott, jordskalv, inbrott, stöld, uppsättning skadegörelse, bråkage av glas samt vätska eller ånga som strömmat ut från ledningssystem och anordningar anslutna till ledningssystem. Kommentarer: Nämnda skadehändelser kan omfattas av byggnadens villa-, fritidshus eller fastighetsförsäkring. Om sådan försäkring finns gäller den alltid före försäkringen. Varudeklaration.
- 3.7 Fel eller följskadad som uppstått till följd av eller består i att ett visst material som vid besiktningstillfället var accepterat senare anses olämpligt, samt fel eller följskadad 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.
- 3.8 Fel och skada på lösöre.
- 4. Ersättningsregler
- 4.1 Ersättningsberättigad Berättigad till ersättning är köparen. Säljaren är ersättningsberättigad om köparen visat att han inte vill utnyttja försäkringen. I dessa fall ska säljaren betala självrisk.
- 4.2 Direkta kostnader Ersättning lämnas för direkta kostnader för återställande av byggnad, med hänsyn tagen till åldersavdrag m.m. I de fall då 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 byggnad har drabbats av. Skadeersättnings storlek kan aldrig överstiga byggnadens marknadsvärde.
- 4.3 Merkostnader Ersättning lämnas för merkostnad som köpare som privatperson eller dennes familj drabbats av på grund av återställande. Merkostnad som ersätts är utgifter för kost, logi, flytt, resor och magasinering av möbler.
- 4.4 Nödvändiga och skälliga kostnader Ersättning lämnas för skälliga och nödvändiga kostnader. Ersättningen minskas i den mån ersättning utgår från annan person eller annan försäkring, garanti, kommun, stiftelse, nämnd eller liknande. Ersättning lämnas inte heller för skada som annan ansvarar för enligt lag eller författning. Uppåtåckelsfele/skadan i samband med underhålls- eller ändringsarbete, till- eller ombyggnad lämnas ersättning med det belopp motsvarande den kostnadsökning skadan medfört. Mervärdesskatt ersätts inte i de fall då den försäkrade är redovisningsskyldig och kan göra avdrag för sådan skatt.
- 4.5 Ersättningsform Anticimex avgör i vilken form ersättning lämnas. Återställande får ske endast efter Anticimex godkännande. Anticimex anvisar föremål skall behållas, om inte Anticimex medger annat.
- 4.6 Åldersavdrag Vid åtgärtdande av skada görs åldersavdrag enligt tabellen i detta villkor. Med undantag av dränering och utvändigt fuktskydd är åldersavdraget begränsat till högst 80 % per byggnadsdel som skadan var funktionsuddling. För andra byggnadsdelar än de som räknas upp i tabellen lämnas ersättning utan åldersavdrag. Vid grävskadad på tomtmark i samband med skada på byggnad ersätts kostnad för nyplantering.

- 4.7 Särskilda ersättningsregler för rättskydd enligt p. 2.5 ovan För de säkforhållanden som tvisten avser gäller beloppsbegränsningen i punkt 1.5 ovan. Utöver detta lämnas ersättning för nämnda rättsgängskostnader utan beloppsbegränsning enligt punkt 1.8. Momentet gäller utan självrisk.
- 4.8 Dubbförsäkring Är intresse som omfattas av denna försäkring försäkrat även genom annan försäkring gäller den försäkringen i första hand. Aterkrav I samma utsträckning som Anticimex har betalat ersättning för skada, övertar bolaget den försäkrades rätt att kräva ersättning för skadan.
- 4.9 Force majeure Rätten till återkrav gäller även krav mot säljaren om denne avskiltigt uppgett felaktig eller missvisande uppgift, förtigt eller doft något av betydelse.
- 4.10 Force majeure Om fullgörandet av Anticimex åtaganden enligt avtalet hindras eller väsentligen försvåras av omständigheter som Anticimex inte råder över och inte heller har kunnat förutse är Anticimex inte skyldigt att utföra sina åtaganden. Detsamma gäller vid lockout. Tillämpning lag och behörig domstol Tvist i anledning av detta avtal skall prövas av svensk domstol och i enlighet med svensk rätt.

FÖRSÄKRINGSOMFATTNING

FÖR FÖRSÄKRINGEN VARUDEKLARERAT – SÄLJARE

TABELL FÖR ÅLDERSAVDRAG

Åldersavdragen avser den totala återställandekostnaden för arbete och material.

Byggnadsdel	År utan avdrag	Därefter avdrag/år
Målning inomhus, tapetsering samt annan 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 (trådsveltsad)	5 år	8 %
Keramiska plattor (ej våtrum)	20 år	2 %
Keramiska plattor i våtrum (inklusive tätskikt)	10 år	5 %
Övriga material och utföranden (inklusive tätskikt) samt målning i våtrum	2 år	10 %
Installationer för värme, vatten, avlopp, sanitet och elektricitet, exempelvis: rörsystem, oljecistern, vattenradiator, sanitetspump, bras- och gjutjärnskaamin, sanitetsgods	10 år	5 %
Murad värmeinstallation, exempelvis: kakelugn och öppen spis	20 år	2 %
Hushållsmaskin inklusive spis	2 år	10 %
Maskinell utrustning och övriga installationer, exempelvis: fläktar och pumpar, el- och varmvattenslingor i golv, varmvattenberedare, solfångare, olje- och el-radiator	5 år	8 %
Radio-, TV-antenn, parabol och markiser	2 år	10 %
Takbeläggning av tegel, betong eller plåt, inklusive underlagspapp, bärfäkt och ströläkt	20 år	4 %
Takbeläggning av eternit, papp, plast eller gummiduk, inklusive underlagspapp, bärfäkt och ströläkt	5 år	8 %
Hängrännor, stuprör och andra plåt detaljer på och i anslutning till tak	10 år	8 %
Skorsten av stål eller plåt	5 år	8 %
Fönster och dörr inklusive karm	10 år	4 %
Isolerglas exklusive karm	10 år	10 %
Tegel- och träfasad	10 år	2 %
Putsad fasad och fasad med asbest-/cementplattor	10 år	4 %
Målning på träfasad, fönster och dörr inklusive karm	5 år	20 %
Dränering och utvändigt fukttskydd. För dränering och utvändigt fukttskydd finns inget begränsat åldersavdrag, d.v.s. efter 20 år är dränering och utvändigt fukttskydd helt avskrivet och ingen försäkringsersättning utgår.	10 år	10 %

DEFINITIONER SOM BESTÄMTS FÖR DENNA FÖRSÄKRING

Anticimex: Anticimex Försäkringar AB, Anticimex AB eller de lokala distriktsombuden.

Besiktningsprotokoll: Protokoll från besiktning.

Besiktningsstillfälle: Den dag då Anticimex besiktning utförs.

Byggnad: En 1 eller 2-familjs huvudbyggnad som används som bostad och klassas som småhusenhet i enlighet med RSV:s typkoder. Vid blandad användning där byggnaden inrymmer näringsverksamhet ska den övervägande arean användas för boende. Till byggnaden räknas huvudbyggnadens dränering. Till byggnaden räknas också byggnadens ytterväggar inrymmande eventuellt garage eller ett fristående garage. Till byggnad räknas inte altan, uterum eller annan liknande utanpåliggande konstruktion i anslutning till markplan.

Fastighet: Fast egendom till vilken byggnad hör.

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

Försäkrad: Person som omfattas av försäkringen.

Köpare: Den köpare av byggnad som anges i försäkringsbrevet.

Prisbasbelopp: För år 2009 är prisbasbeloppet fastställt till 42 800 kr.

Säljare: Den säljare av byggnad som anges i försäkringsbrevet.

Återställande:

- a) Reparation eller utbyte av byggnadsdel på byggnad. I reparationskostnaden ingår också kostnader för friliggande mm, förutsatt att konstaterad ersättningsbar skada föreligger.
b) Uppförande av likadan eller närmast motsvarande byggnad på samma grund och för samma ändamål.

VART KAN JAG VÄNDA MIG?

Om du tycker att Anticimex handlat fel i ett ärende bör du i första hand vända dig till handläggaren hos Anticimex.

Du kan också begära prövning i Anticimex skadenämnd. Skadenämnden har till uppgift att på kundens begäran ompröva handläggares beslut. Din handläggare hos Anticimex kan hjälpa dig att begära omprövning i skadenämnden. Skadenämndens beslut omprövas inte inom Anticimex.

Andra vägar för prövning

Du kan alltid vända dig till någon instans utanför Anticimex för att begära att få ditt ärende prövat. Allmänna reklamationsnämnden (ARN) kan pröva privatpersoners frågor. ARN tar inte upp tvister som rör ärenden som behandlats i domstol. ARN:s prövning är kostnadsfri och beslutet har form av rekommendation. Läs mer på www.arn.se. Du kan även gå till domstol med ditt ärende. Närmaste tingsrätt kan lämna mer information.

FÖRSÄKRINGSGIVARE

Anticimex Försäkringar AB
Box 47025, 100 74 STOCKHOLM
Organisationsnummer: 502000-8958
Styrelsens säte: Stockholm
Skadeanmälan tfn: 020-81 00 46
Vid försäkringsfrågor tfn 020-170 90 90

BESIKTNINGS PROTOKOLL

FÖR FÖRSÄKRINGEN VARUDEKLARERAT - SÄLJARE

Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår/ ombyggnadsår:
1952 /Hustyp/antal våningar:
1-plans husTaktyp, takbeläggning:
Sadeltak med plättäckningGrundkonstruktion:
Plintgrund / Krypgrund och en källardelStomme, material:
TräVentilation:
SjälvdragventilationVärmesystem:
Direktverkande el och luftvärmepumpFönster:
2 glas kopplade i fönsterbågarFasad:
Stående träpanelTerrängförhållanden:
Sluttande tomt

Garage:

Övrigt:

BESIKTNINGS PROTOKOLL

FÖR FÖRSÄKRINGEN VARUDEKLARERAT – SÄLJARE

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastigheten förvärvades 1996.
Omdränering är utförd runt källardelen 1998.
Köket renoverades 2000.
Dusch/wc är renoverat av fastighetsägaren 2010.
Allmänt underhåll är utfört.
Upplysningarna är lämnade av Nicole Kimland.

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

Utvändigt

Markförhållanden



Marken lutar mot huset.

Den utvändiga marklutningen mot huset innebär risk för ökad fuktbelastning mot grunden vilket kan resultera i fuktskador i huset.

Sockel



Plintgrundsdelen är inbyggd med träpaneler på baksidan.



Fasad



Inget att notera.

Dörrar



Inget att notera.

BESIKTNINGSPROTOKOLL FÖR FÖRSÄKRINGEN VARUDEKLARERAT – SÄLJARE

Fönster

Fönsterbågar och tätningsslistor är delvis fastmalade. (kök).



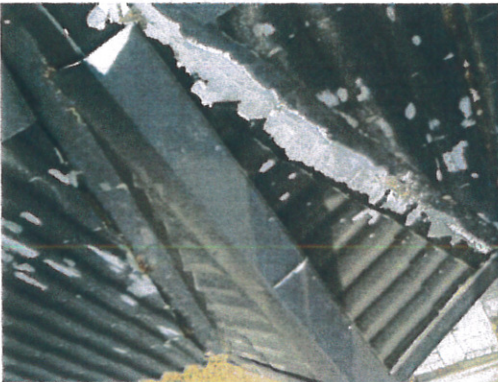
Hängrännor/Stuprör

Inget att notera.



Tak

Plättaket är fläckvis bättre smalat. Färgsläpp finns från plattor nära entreteaket.



BESIKTNINGS PROTOKOLL

FÖR FÖRSÄKRINGEN VARUDEKLARERAT – SÄLJARE

Krypgrund

Utrymmet används som förråd.
Låg höjd finns delvis mellan bjälklag och mark.
Organiskt material som gammal stubbe finns kvarlämnat i marken i krypgrundsutrymmet.
Åldersbeständig plastfolie finns inte på markytan.



BESIKTNINGSPROTOKOLL

FÖR FÖRSÄKRINGEN VARUDEKLARERAT – SÄLJARE

Vid kontroll av konstruktionen uppmättes låga fuktvärden och normal lukt upplevdes.

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den

relativa fuktigheten (RF) i den omgivande

luften är över 75 % vilket i förväg

motsvarar en fuktqvot (FK) på 17 %.

Fuktkvoter mellan 13 och 15X % uppmättes.

Ett utrymme där organiskt material kan

förekomma i en allt för fuktig miljö, så som till

exempel i en krypggrund eller en torparund,

är en känslig konstruktion ur fuktsynpunkt,

bland annat beroende på årsstidsvariationer i

temperatur, ånghalt, och fuktavdunstning från

marken.

Under de perioder då lufttemperaturen

utomhus är högre än i dessa utrymnen,

kommer varm fuktig luft in till ett kallare

utrymme och kyls ned vilket medför en

höjning av den relativa luftfuktigheten i dessa

utrymnen. Detta kan ge höga fuktvärden i

organiskt material med mikrobiell påväxt och

avvikande mikrobiell lukt som möjlig följd.

Vind

Lucka går ej att öppna till vindsutrymme

ovanför köket. Luckan är fastmålad.

Utrymme mellan ytter- och innertak har inte

kunnat besiktigas då inspektionslucka var

fastmålad. Vi rekommenderar att en

inspektionslucka tas upp och att

kompletterande besiktning utförs av

utrymme.



BESIKTNINGSPROTOKOLL

FÖR FÖRSÄKRINGEN VARUDEKLARERAT – SÄLJARE



Vid kontroll av konstruktionen uppmättes höga fuktvärden och mikrobiell lukt upplevdes.

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 % vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på 17 %. Fuktkvoter mellan 15 och 19 % uppmättes. En fördjupad undersökning rekommenderas för att konstatera orsak till och omfattningen av de högt uppmätta fuktigheter som uppmättes i råspånten. Det är viktigt att tänka på att denna rekommendation om fördjupad undersökningen gäller hela vindsutrymmet inkl den inte besiktningsbara delen även om besiktnings teknikern inte upptäckt några brister i ett visst rum eller viss byggnadsdel.



Invändigt

Källarplan /



Sprickor och putssläpp samt färgsläpp från betonggolvet noteras. Utrymmet används som förråd och förvaring av VVB m.m.

Entréplan / Allmänt

Till och frånluftsventiler finns inte förutom frånluftsfäkt i duschrum samt kök.

Entréplan / Klädkammare



Inget att notera.

Entréplan / Entréhall



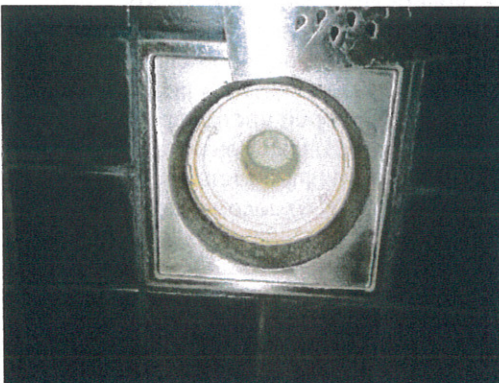
Inget att notera.

BESIKTNINGS PROTOKOLL

FÖR FÖRSÄKRINGEN VARUDEKLARERAT - SÄLJARE

Entréplan / Dusch/Wc

Golvbrunnsmanschetten är inte synlig!
 Golvbrunnen. Fixbruk är struket över denna.
 Mjukfog är fogad i golv och väggvinkel. Enligt
 branschstandard ska manschetten vara
 synlig samt att fogbruk ska användas i golv
 och väggvinkel.
 Golvvärmeslinga finns.



Fuktindikering utan anmärkning.

Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet
 noterades inga förhöjda fuktindikationer.

Entréplan / Kök

Fuktskydd under kylskåp finns inte.

När fuktskydd inte finns under
 diskmaskin/kyl/frys är detta en risk ur
 vattenskadesynpunkt. Risk finns att vatten på
 grund av smyggläckage från förledningar ej
 upptäcks och tränger in i
 bakomvarande/underliggande konstruktioner
 med fuktrelaterade skador som möjlig följd.

Entréplan / Matrum

Inget att notera.

BESIKTNINGS PROTOKOLL

FÖR FÖRSÄKRINGEN VARUDEKLARERAT – SÄLJARE

Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 2



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 3



Hål finns i dörrbladet.

Entréplan / Sovrum 4



Inget att notera.

Med vänlig hälsning
Anticimex Skarpnäck

Mikael Modén

Skapad den: 2010-04-08

BESIKTNINGSprotokoll

FÖR FÖRSÄKRINGEN VARUDEKLARERAT – SÄLJARE

Försäkringssammansättning

Följande är undantaget från försäkring Varudeklaration, på grund av innehållet i detta protokoll:

1. Skador och mindre brister som har noterats i kombination med nedanstående symbol undantas från försäkringen. Allmän information om en utförd åtgärd eller en teknisk lösning som har noterats i kombination med nedanstående symbol utgör dock inte undantag från försäkringen.



2. Skador och dess orsaker samt byggnadsdelar som inte har varit åtkomliga för besiktning markerade med nedanstående symboler undantas från försäkringen.



3. Fel/ konstruktion som har markerats med nedanstående symbol ersätts inte. Dock ersätts följdskada under förutsättning att följdskadan har uppstått innan besiktningstillfället.



Övriga undantag från försäkringen:

Efter undersökning och åtgärd eller kompletterande besiktning kan det som undantagits komma att omfattas av försäkringen. För försäkringen gäller dessutom de begränsningar, som framgår av försäkringsvillkoren.

BESIKTNINGSPROTOKOLL

FÖR FÖRSÄKRINGEN VARUDEKLARERAT – SÄLJARE

Vad man kan förvänta sig av ett hus

Ett hus kräver kontinuerligt underhåll, då alla byggnadsdelar utsätts för dagligt slitage. De flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador. Lättast att upptäcka är skador i synliga delar som golv- och väggbeklädnader. Även de delar av byggnaden som man inte ser utsätts för dagligt slitage, exempelvis fuktisoleringen mot en källaryttervägg eller en dräneringsledning. Olika typer av fuktpåverkan är det vanligaste problemet.

Fuktisolering och en dräneringsledning har en begränsad livslängd. En äldre dräneringsledning eller fuktisolering har normalt utsatts för sådant slitage att man kan förvänta sig att funktionen är nedsatt.

En kryppgrund eller en vind utsätts för olika stora fuktbelastningar beroende på årstid, användning och geografi. Detsamma gäller konstruktioner på betongplatta, exempelvis golv i gillestugor.

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

Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

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 kryppgrund eller torpargrund.

Boardskivor Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.

Flytande golv Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvschivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.

Kryppgrund 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).

Läkt (strö- och bärläkt) Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.

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.

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.

FÖRSÄKRINGSOMFATTNING

för försäkringen Varudeklarerat – Säljare

Du som säljare till ett Varudeklarerat hus har via din mäkklare fått Anticimex Självskottsäkring som en extra trygghet under försäljningsperioden. Anticimex Självskottsäkring lämnar ersättning för den självskott du får betala vid inbrott, brand eller läckageskada och som har reglerats via din ordinarie villa/rittdshusförsäkring.

FÖRSÄKRINGSSTÄLLE

Självskottsäkringen gäller för skada i byggnad som har besiktigats för Varudeklarerat och som anges i besiktigningsprotokollet.

FÖRSÄKRINGSTID

Självskottsäkringen gäller för skada som upptäcks efter besiktningen för

Varudeklarerat och till och med 30 dagar efter att köparen tillträtt fastigheten. Så länge fastigheten inte har sålts gäller självskottsäkringen tills mäkklarens försäljningsuppdrag upphör. Försäkringsstiden är i alla händelser maximerad till ett år från besiktigningsdagen.

OMFATTNING

Försäkringen omfattar skador på byggnad orsakade av bristfällig ytbeklädnad och andra läckageskador orsakade av vättska på den försäkrade byggnaden som oberoende strömmat ut, om utströmmningen skett från ledningssystem för vatten, värme eller avlopp, anordning till ovan angivet system (t.ex. tvättställ, disk- eller tvättmaskin, värmepanna, oljetank, bassäng), invändigt stuprör som upplyller de krav som ställs på avloppsledning, badrum, duschrum eller tvättstuga som har golvränn och på vedtaget sätt försetts med vattisolering, kyl eller frysfrys vid strömapbrott eller fel på anläggningen, akvarium eller vattensång. Skada till följd av övervämmning, såsom skada direkt eller indirekt till följd av regn, snö eller grundvattenläckage där vatten strömmat från markytan in i försäkrad byggnad. Skada på byggnad till följd av inbrott i byggnaden eller till följd av brand i byggnaden.

Skadan skall ha reglerats och ersatts genom villa/rittdshusförsäkringen. Om ditt ordinarie försäkringsbolag inte lämnar ersättning, exempelvis för att din skadekostnad understiger ditt ordinarie försäkringsbolags självskott, lämnar inte heller Anticimex någon ersättning.

VID SKADA

Fyll i uppgifterna nedan. Sänd sedan in en kopia på detta försäkringsbrev och en kopia på handlingar från ditt försäkringsbolag, där skadeorsak och självsbelsopp framgår, till Anticimex Försäkringar.

Adressen är:
Anticimex Försäkringar AB
Skadegruppen
Box 47025, 100 74 STOCKHOLM
Tfn: 020-81 00 46

Läckageskadat (ej utifrån kommande vätska)	Högst 4 000 kr
Vid läckage genom vät- isolering 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 övervämmning	Högst 25 000 kr
Vid brandskada	Högst 4 000 kr
Vid inbrott	Högst 4 000 kr

ERSÄTTNING

Läckageskada som har upptäckts i en byggnadsdel och som i besiktigningsprotokollet har noterat om fördjupad undersökning eller förslag på åtgärd omfattas inte av självskottsäkringen.

UNDANTAG

Självskottsäkringen gäller för följande moment och med högsta ersättningsbelopp:

FÖRSÄKRAD SÄLJARE:

Namn:	
Adress:	
Telefon nr:	
Fasighetsbeteckning:	
Protokoll nr:	Konto nr: