

Uppdrags nr 26.1142705

Utlåtande Statusbesiktning

Fastighet:
DANDERYD 3:97, DANDERYDS KOMMUN
Dalstigen 1, 182 33 Danderyd



Uppdrag: 26.1142705

Uppdragsgivare: LP Bygg AB, Org.nr 556541–5097

Fastighet/Adress: DANDERYD 3:97,DANDERYDS KOMMUN

Besiktningsman: Martin Nordqvist
Besiktningsgruppen M. Nordqvist AB

Tid för besiktning: 2026-05-27, kl. 12.30

Närvarande:	Rasmus Holmström	Uppdragsgivare
	Martin Nordqvist	Besiktningsman

Besiktningens genomförande och omfattning: Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktnings-utlåtandet till uppdragsgivaren. Tak omfattas av denna besiktning.

Tillhandahållna Handlingar: Miljöinventering Dalstigen 1
Bilder samt muntlig information

Information frånuppdragsgivaren: Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.

**Särskilda
förutsättningar vid
besiktningen:**

Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår ej. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Vind har besiktigats i den mån framkomlighet har varit möjlig på ett säkert sätt.

Notering "----" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt. **Allmänt gäller vid notering ---**

Muntliga uppgifter:

Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen. Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet. Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.

NOTERINGAR

Vid besiktningstillfället framkom:

DEL / RUM	NUMMER	FEL
UTVÄNDIGT	1.	Allmänt Skador, sprickor och öppningar på ett antal ställen i fasad och grundmur. Eftersatt underhåll på fönsterpartier och garageportar i sin helhet. Växtlighet mot fasad. Mark lutar delvis mot fasad, dränering okänd. Fuktpåverkad/skadad/trasig grundmur. Lös puts samt öppningar in till konstruktion, virke är fuktpåverkat/skadat
Fasad 1, entré	2.	Stuprör mynnar vid byggnad
Fasad 2	3.	---
Fasad 3, Dalstigen	4.	Stuprör mynnar vid byggnad
Fasad 4, garage	5.	Trasig stödmur höger om garagedel
Fasad 4, garage	6.	Fuktskadad fasad ovan midja
Tak	7.	Besiktigat från mark
Tak	8.	Åldrigt taktegel
Tak	9.	Skorsten, tegel, vittrar delvis trasig
Tak	10.	Växtlighet i hängränna
INVÄNDIGT	11.	Allmänt Eftersatt/avsaknad av fullgott underhåll samt äldre material överlag. Linoleummattor, släppt från underlag samt buktar delvis. Golv lutar delvis, knarrar samt sviktar, slitna, livslängd uppnådd Ofullständig ventilation.

Fastigheten/Adress DANDERYD 3:97,DANDERYDS KOMMUN
Dalstigen 1, 182 33 Danderyd

DEL / RUM	NUMMER	FEL
BV Entré	12.	---
Hall	13.	Äldre elskåp, delar saknas delvis, oskyddade kablar. I behov av elbesiktningsrevision.
Skrubb under trapp	14.	---
Kök	15.	Fuktskada i golv vid plats för diskmaskin
Rum 1	16.	---
Wc/dusch/omkl.	17.	Ojämnt golv, troligtvis fukt i golvkonstruktion under linoleummatta
Rum 2	18.	---
Rum 3	19.	---
Rum 4	20.	Golv lutar, ojämnt samt buktar markant
Trapp	21.	---
Plan 2, Hall	22.	Balkongdörr låst. Träbrygga, trä saknar underhåll, fukt och röt skador, beträd ej!
Rum 1, 2	23.	---
Kök	24.	Synlig avloppsledning/spillvatten i skafferi, rostrosor
Wc	25.	---
Rum 3, 4	26.	---
Trapp	27.	---
Plan 3, Hall	28.	Fuktskadat golv samt mellanbjälklag
Trinett	29.	---
Wc	30.	---
Rum 1, 2	31.	Låst ej tillträde
Sidovindar	32.	---
Vind	33.	Besiktigat från lucka, mycket begränsad sikt, fuktmärken i takspont samt på murstock
Källare	34.	
Garage	35.	Fuktskadade ytterväggar och innerväggar. Sula på mark med fuktgenomträngning, ofullständig dränering

DEL / RUM	NUMMER	FEL
Garage	36.	Fukt, röta och mögel på innerväggar
Garage	37.	Äldre spillvattenledningar med rost och rostrosor
Garage	38.	Gjutjärnsbrunn, rostig
Garage	39.	Kan ej utesluta asbest som rörisolering, delvis trasig
Garage	40.	Förhöjda fuktvärden vid mätning av ytter och innerväggar

Slutsats

Utvärdering av byggnadens skick

Byggnaden uppvisar omfattande och genomgripande skador i både bärande och icke bärande delar.

Fasad, grundmur och invändiga ytskikt är delvis kraftigt påverkade av fukt, sprickbildning och förmodad materialutmattning.

Delar av konstruktionen har troligtvis förlorat sin funktion och stabilitet, och det föreligger risk för fortsatt nedbrytning även vid begränsade påfrestningar.

Underhållet har varit nedsatt under längre tid, vilket medfört att såväl fönster, dörrar, tak som system är i ett tillstånd där reparation inte bedöms vara tekniskt eller ekonomiskt försvarbart.

Fuktpåverkan har spridit sig till grundmur, bjälklag och väggar, med synliga tecken på röta, mögel i komponenter.

Det finns en stor risk att konstruktionen inte längre uppfyller krav på säkerhet, funktion eller beständighet enligt gällande branschpraxis.

En total åtgärd av byggnaden bedöms inte vara realistisk med hänsyn till omfattningen av skadorna, byggnadens ålder och materialens kondition.

Bilder



Fastigheten/Adress DANDERYD 3:97,DANDERYDS KOMMUN
Dalstigen 1, 182 33 Danderyd



Fastigheten/Adress DANDERYD 3:97,DANDERYDS KOMMUN
Dalstigen 1, 182 33 Danderyd



Fastigheten/Adress DANDERYD 3:97,DANDERYDS KOMMUN
Dalstigen 1, 182 33 Danderyd



Fastigheten/Adress DANDERYD 3:97,DANDERYDS KOMMUN
Dalstigen 1, 182 33 Danderyd



Fastigheten/Adress DANDERYD 3:97,DANDERYDS KOMMUN
Dalstigen 1, 182 33 Danderyd



Fastigheten/Adress DANDERYD 3:97,DANDERYDS KOMMUN
Dalstigen 1, 182 33 Danderyd



Fastigheten/Adress DANDERYD 3:97,DANDERYDS KOMMUN
Dalstigen 1, 182 33 Danderyd



Fastigheten/Adress DANDERYD 3:97,DANDERYDS KOMMUN
Dalstigen 1, 182 33 Danderyd



Fastigheten/Adress DANDERYD 3:97,DANDERYDS KOMMUN
Dalstigen 1, 182 33 Danderyd



Fastigheten/Adress DANDERYD 3:97,DANDERYDS KOMMUN
Dalstigen 1, 182 33 Danderyd



Fastigheten/Adress DANDERYD 3:97,DANDERYDS KOMMUN
Dalstigen 1, 182 33 Danderyd



Fastigheten/Adress DANDERYD 3:97,DANDERYDS KOMMUN
Dalstigen 1, 182 33 Danderyd



Fastigheten/Adress DANDERYD 3:97,DANDERYDS KOMMUN
Dalstigen 1, 182 33 Danderyd



Fastigheten/Adress DANDERYD 3:97,DANDERYDS KOMMUN
Dalstigen 1, 182 33 Danderyd



Fastigheten/Adress DANDERYD 3:97,DANDERYDS KOMMUN
Dalstigen 1, 182 33 Danderyd



Fastigheten/Adress DANDERYD 3:97,DANDERYDS KOMMUN
Dalstigen 1, 182 33 Danderyd



TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER

Vid köp/innehav av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll. Byggmateriel och konstruktioner har begränsad livslängd.

(Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden).

Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel	30 år
(Takpannor av betong/tegel)	(30 år)
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökkanaler)	40 år
Nytt undertak – invändigt	40 år

Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor

Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år

Fasader

Träpanel (byte)	40 år
Träpanel (målning)	10 år
Tegel Ej byte	
Puts – tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år

Fönster/dörrar

Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år
Byte fönster	40 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år
Målning fönster/dörrar	10 år

Dränering/utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och utvändigt vertikal fuktisolering (inklusive dagvattenledning i anslutning till drän.ledn.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv, ej byte	
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år

Fastigheten/Adress DANDERYD 3:97,DANDERYDS KOMMUN
Dalstigen 1, 182 33 Danderyd

Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

Värmegolv

Elvärmeslingor i golv	25 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

Våtutrymmen

Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel utfört före 1995	20 år
utfört efter 1995	30 år
Våtrumstapeter väggar	15 år

Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	20 år

Elinstallationer

Kablar, centraler etc.	45 år
------------------------	-------

Elinstallationer

Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år

Ventilation

Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år

Fastigheten/Adress DANDERYD 3:97,DANDERYDS KOMMUN
Dalstigen 1, 182 33 Danderyd

Haninge 2026-05-27

Med vänlig hälsning

Martin Nordqvist

Martin Nordqvist

*Besiktningsman, Fastighetsförvaltare
SBR Godkänd Entreprenadbesiktningsman
Medlem i SBR:s entreprenadbesiktningsgrupp
Byggingenjör SBR, Diplomerad Fastighetsförvaltare*

Entreprenadbesiktningar, Fastighetsförvaltare, Täthetsprovning, Termografering

