

# JÆGER & J:SON

**DANDERYD HUGIN 4**  
**Friggavägen 24, 182 63 DJURSHOLM**



**Besiktningsutlåtande**  
**September 2025**

---

**Adress**  
Box 145  
182 12 DANDERYD

**Telefon**  
08-41 00 30 40

**Org nr**  
969776-2459

**E-post**  
info@jjson.se

**INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

|          |                                               |           |
|----------|-----------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>UTLÅTANDE ÖVER BESIKTNING .....</b>        | <b>1</b>  |
| <b>2</b> | <b>BESIKTNINGENS UTFÖRANDE.....</b>           | <b>3</b>  |
| <b>3</b> | <b>BYGGNADSBESKRIVNING HUVUDBYGGNAD .....</b> | <b>4</b>  |
| <b>4</b> | <b>NOTERINGAR INVÄNDIGT .....</b>             | <b>5</b>  |
| <b>5</b> | <b>NOTERINGAR INSTALLATIONER .....</b>        | <b>8</b>  |
| <b>6</b> | <b>NOTERINGAR UTVÄNDIGT .....</b>             | <b>8</b>  |
| <b>7</b> | <b>UNDERHÅLLSBEHOV .....</b>                  | <b>9</b>  |
| <b>8</b> | <b>SAMMANFATTNING.....</b>                    | <b>10</b> |
| <b>9</b> | <b>KOSTNADSANALYS .....</b>                   | <b>11</b> |

**1 UTLÅTANDE ÖVER BESIKTNING****FASTIGHET**

|                              |                                  |
|------------------------------|----------------------------------|
| <b>Fastighetsbeteckning:</b> | Danderyd Hugin 4                 |
| <b>Adress:</b>               | Friggavägen 24, 182 63 DJURSHOLM |
| <b>Kommun:</b>               | Danderyd                         |
| <b>Område:</b>               | Djursholm                        |
| <b>Upplåtelseform:</b>       | Äganderätt                       |

**ALLMÄNT**

|                      |                                                        |
|----------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Byggnadsår:</b>   | 1909                                                   |
| <b>Byggnadstyp:</b>  | 2-plans friliggande villa med källare och oinredd vind |
| <b>Taxeringskod:</b> | 220, småhusenhet, bebyggd                              |
| <b>Ägare:</b>        | Annica Ödhammar, 40 %<br>Anders Ödhammar, 60 %         |

**BESTÄLLARE**

|                  |                                            |
|------------------|--------------------------------------------|
| <b>Namn:</b>     | Crusner Advokatbyrå AB                     |
| <b>Adress:</b>   | Västra Trädgårdsgatan 15, 111 53 STOCKHOLM |
| <b>Referens:</b> | Jens Liif                                  |

## BESIKTNINGSMAN

**Namn:** Jan Persson

**Adress:** Jæger & J:son  
Box 145  
182 12 DANDERYD

**Telefon:** 08-41 00 30 40

**BESIKTNINGSDAG** 2025-09-30

**VÄDERLEK** Ca +15°C och växlande molnighet

## **2 BESIKTNINGENS UTFÖRANDE**

Besiktningen är utförd som okulär besiktning utan hjälpmedel.

Uppdraget utförs enligt ABK 09, Allmänna Bestämmelser för Konsultuppdrag inom Arkitekt- och Ingenjörsverksamhet av år 2009.

Besiktningen omfattar objektets samtliga invändiga utrymmen samt en översiktlig okulär bedömning av installationer (t.ex. el, VA, ventilation m.m.). Vidare inspekteras tak, fasader, fönster, m.m. utvändigt. I besiktningen ingår inte undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning, annan mätning etc.

Yttertak endast översiktligt synat från marken.

Den utförda besiktningen är inte av en sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap 19 § jordabalken. För sådant ändamål krävs en mer ingående besiktning samt mer omfattande kontroller.

Miljöskador i mark och miljöfarliga ämnen eller material i byggnaden, som till exempel asbest eller PCB är inte kontrollerade och har inte tagits hänsyn till i upprättad kostnadsanalys.

Besiktningsmannen ikläder sig inte ansvar för fel beroende på felaktiga uppgifter vare sig dessa är lämnade av representant för uppdragsgivare, olika myndigheter eller hämtade ur offentliga register.

**3 BYGGNADSBESKRIVNING HUVUDBYGGNAD**

|                       |                                                 |
|-----------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Grundläggning:</b> | Grundsulor, mellangjutna betonggolv             |
| <b>Grundmurar:</b>    | Natursten                                       |
| <b>Ytternväggar:</b>  | Trä                                             |
| <b>Bjälklag:</b>      | Trä                                             |
| <b>Yttertak:</b>      | Betongpannor, plåt                              |
| <b>Fasader:</b>       | Puts                                            |
| <b>Fönster:</b>       | Kopplade 2-glasfönster                          |
| <b>Uppvärmning:</b>   | Vattenburen värme med radiatorer, bergvärmepump |
| <b>Ventilation:</b>   | Självdraagsventilation                          |

## 4 NOTERINGAR INVÄNDIGT

### Källare

#### Garage

Otät garageport  
Fuktgenomslag genom grundmur  
Äldre golvbrunn av gjutjärn  
Sprickbildning i betonggolv  
Innertak klätt med asbest

#### Wc

Utrustning: Wc, tvättställ  
Golv: Målad betong  
Väggar: Målade  
Tak: Målat  
Noteringar: Vattenledningar delvis utbytta

#### Förråd

Renoverat 2021, klinkergolv med värme

#### Hall

Ytterdörr med eftersatt underhåll  
Trappa till tomt saknas

#### Matkällare

Golv uppbilat och omlagat efter byte av VA-servis

#### Förråd

Modernt säkringsskåp med snabbsäkringar

#### F.d. pannrum

Fönster med enkelglas  
Putssläpp och fuktgenomslag genom grundmur

#### Pannrum

Bergvärmepump från 2012, två borrhål enligt uppgift  
Evakueringsfläkt installerad  
Avvikande lukt  
Modern golvbrunn men rör i betongplatta ej bytta enligt uppgift  
Duschkabin  
Modernt säkringsskåp med snabbsäkringar från 2012

#### Hall

Putssläpp förekommer  
Golv uppbilat och omlagat efter byte av VA-servis

#### Interentrappa

Handledare lös

**Bottenvåning****Hall** Ytterdörr med enkelglas**Wc** Utrustning: Wc, tvättställ  
Golv: Plastmatta  
Väggar: Tapet  
Tak: Målat  
Noteringar: Äldre avloppsrör till toalettstol**Kaprum** -----**Vardagsrum** Öppen spis ur funktion  
Äldre fuktskada i anslutning till fönster, åtgärdad enligt uppgift**Salong** Sprickor i väggar och tak**Balkong** Träräcke med rötskador  
Äldre ytskikt på golv**Matsal** Sprickor i tak**Serverings-  
gång** -----**Kök** Utrustning: Induktionshäll, fläkt, diskmaskin, inbyggd ugn, inbyggd micro, 2 kyl/frys  
Snickerier: Moderna snickerier med fabrikslackade spegelluckor  
Noteringar: Lucka till diskmaskin saknas, finns för montering**Köksingång** Spräckt ruta i ytterdörr  
Oskyddad elinstallation förekommer**Sovrum** Provisoriska elinstallationer  
Vissa arbeten ej färdigställda



**Övervåning****Hall** Ojämnt golv

**Badrum** Utrustning: Duschplats, badkar, 2 tvättställ, tvättmaskin, torktumlare, handdukstork, evakueringsfläkt  
Wc, tvättställ i separat utrymme

Golv: Klinker

Väggar: Kakel

Tak: Målat

Noteringar: Handdukstork med bristande funktion enligt uppgift  
Väggnära golvbrunn  
Fönster i duschzon  
Golvbrunn under badkar ej centrerad med dålig avrinning som följd enligt uppgift  
Avsättning för golvvärme genom golv  
Ventilation ej färdigställd i wc-del

**Sovrum** -----

**Balkong** Träräcke med rötskador  
Äldre ytskikt på golv

**Sovrum** -----**Garderob** -----**Sovrum** -----

**Balkong** Träräcke med rötskador  
Äldre ytskikt på golv

**Allrum** -----**Sovrum** -----

**Balkong** Träräcke med rötskador  
Äldre ytskikt på golv

**Vindsvåning**

**Hall** Oinredd vind med förrådsutrymmen och enkelt rum samt hall  
Elinstallation ej i bruk

**5 NOTERINGAR INSTALLATIONER**

**El:** Elinstallationer i huvudsak äldre dock bytta på övervåning

**VA:** VA-installationer delvis bytta

**Ventilation:** Självdragsventilation

**Värme:** Vattenburen värme från bergvärmepump  
Genomgående äldre radiatorer med äldre vred

**6 NOTERINGAR UTVÄNDIGT**

**Mark/gård:** Sluttande, kuperad och finplanerad samt uppvuxen  
trädgårdstomt med inslag av natur och skog

**Grund:** Grundmur i granit, okänd ålder på dränering

**Fasader:** Fasadputs, växtlighet på fasad förekommer

**Fönster/ytterdörrar:** Fönster med bågar och karmar i trä, generellt eftersatt  
målningsunderhåll

Ytterdörrar med generellt eftersatt underhåll

Fönsterbleck med eftersatt målningsunderhåll

**Tak:** Yttertak synat från mark och balkonger

Yttertaket är delvis täckt med betongpannor från 2008  
enligt uppgift och dessutom delvis täckt med plåt från  
1985 enligt uppgift

## **7 UNDERHÅLLSBEHOV**

- 1. Kök:** Kök renoverat ca 2012 – 2013. Genomgående normal standard. Vissa mindre färdigställandearbeten kvarstår vilka bedöms rymmas inom det normalt löpande underhållet.
- 2. Våtrum:** Badrum övervåning renoverat ca 2012 – 2013. Genomgående normal standard. Vissa mindre färdigställandearbeten kvarstår vilka bedöms rymmas inom det normalt löpande underhållet. Övriga våtrum (toaletter) funktionella men med äldre standard. Åtgärder i dessa utrymmen bedöms rymmas inom det normala löpande underhållet.
- 3. Avloppsstammar/ VA-installationer med blandad standard och ålder. Vissa bytta ca vattenledningar: 2012.**

Äldre VA-installationer bytes i samband med erforderlig renovering och modernisering av olika utrymmen i byggnaden för att säkerställa funktion och säkerhet över tid. Sådana åtgärder utföres inom ramen för det normal löpande underhållet i samband med andra åtgärder i byggnaden. VA-servis bytt till kommunal anslutningspunkt.
- 4. Radiatorer/ värmesystem:** Uppvärmning genom bergvärmeanläggning. Generellt äldre radiatorer med äldre vred. Sedvanligt löpande underhåll där utbyte av delar skall ske löpande över tid inom ramen för det normala löpande underhållet. Bergvärmeanläggning erfordrar sedvanligt löpande underhåll.
- 5. Elinstallationer:** El-installationer med blandad standard och ålder. Äldre elinstallationer bytes i samband med erforderlig renovering och modernisering av olika utrymmen i byggnaden för att säkerställa funktion och säkerhet över tid. Sådana åtgärder utföres inom ramen för det normal löpande underhållet i samband med andra åtgärder i byggnaden.
- 6. Ventilation:** Självdragsventilation. Sedvanliga kontroller av ventilationskanaler m.m. bör utföras löpande inom det normala löpande underhållet.
- 7. Grundläggning:** Byggnaden är uppförd på en äldre grund med grundmurar av natursten (granitblock). Osäkerhet om när bygganden senast helt dränerats föreligger. Inläckage har förekommit. Dränering av grunden bör utföras snarast för att säkerställa byggnadens fortsatta goda bestånd.

- 8. Fasader:** Byggnaden har putsade fasader vilka erfordrar sedvanlig kontroll, åtgärder och uppdateringar över tid inom ramen för det normala löpande underhållet.
- 9. Yttertak:** Yttertak med täckning av betongpannor och plåt. Olika delar är omlagda vid olika tillfällen. För att säkerställa takets funktion och goda bestånd över tid bör taket snarast läggas om i sin helhet.
- 10. Fönster/  
ytterdörrar:** Kopplade 2-glasfönster med karmar och bågar i trä. Samtliga fönster har ett eftersatt målningsunderhåll och röta förekommer på sina ställen. Fönsterbleck med eftersatt målningsunderhåll. Detsamma gäller ytterdörrar.  
Undertecknad bedömer att samtliga fönster och ytterdörrar skall renoveras snarast. Dock kan byte till moderna fönster övervägas då sådana har en bättre isolerande förmåga och ger en bättre energiprestanda till byggnaden.  
Åtgärder skall utföras snarast.
- 11. Balkonger:** Byggnaden samtliga balkonger uppvisar trädetaljer med eftersatt målning och rötskador. Samtliga tätskikt (golv) är äldre och med nedsatt funktion. Från balkong ovan entré har läckage skett med skador som följd.  
Samtliga balkonger skall renoveras snarast.
- 12. Eldstäder:** Byggnadens eldstad i byggnaden har en osäker funktion. Rökgångar bör, inom ramen för det normal löpande underhållet, kontrolleras för brandsäkerhet och provtryckas av skorstensfejarmästare.
- 13. Övrigt:** Tillbyggd köksingång uppförd med enkla material utifrån tidigare farstukvist. Konstruktionen uppvisar omfattande brister och bör rivas och ersättas med ny köksingång alternativt farstukvist.

## **8 SAMMANFATTNING**

Den aktuella byggnaden uppvisar en blandad standard och ett varierande underhåll. Generellt är övervåning samt kök på bottenvåning renoverade ca 2012 – 2013 och uppvisar en normal nutida standard och ett gott skick.

I övriga utrymmen uppvisar byggnaden genomgående ett eftersatt underhåll och är i behov av renovering och modernisering av i princip alla delar. För att nå en normal nutida standard och för att säkerställa byggnadens goda bestånd över tid erfordras åtgärder av varierade slag i all övriga utrymmen i källare, bottenvåning och vind.

## 9 KOSTNADSANALYS

En kostnadsanalys är en analys av erforderliga kostnader för extraordinära underhållsåtgärder vilka ligger utanför det normala löpande underhållet för en byggnad. Kostnadsanalysen löper normalt över en tid av 10 år och är uppdelad på de åtgärder som anses akuta och bör utföras inom de närmaste tre åren och de åtgärder som inte är av akut natur och som kan utföras på sikt.

I nedan upprättad kostnadsanalys anges således åtgärder, vilka inte ryms inom det för objektet normalt löpande underhållet och som skall utföras på kort och lång sikt.

Redovisade kostnader är erfarenhetsmässiga normalkostnader i dagens nivå och kan endast användas för överslagsmässiga kalkyler. För inhämtande av mer exakt kostnadsunderlag bör anbudsförfarande tillämpas.

**Akuta behov som bedöms åtgärdas inom den närmaste 3-års-perioden förutom löpande underhåll.**

|                  |                                  |           |
|------------------|----------------------------------|-----------|
|                  |                                  |           |
| 7                | Dränering av grund               | 500 000   |
| 9                | Omläggning av yttertak           | 800 000   |
| 10               | Renovering av fönster och dörrar | 500 000   |
| 11               | Renovering av balkonger          | 800 000   |
|                  |                                  |           |
| Summa exkl. moms |                                  | 2 600 000 |
| Summa inkl. moms |                                  | 3 250 000 |

Inga åtgärdsbehov, förutom det normalt löpande underhållet, har identifierats inom perioden 4 – 10 år efter denna besiktnings upprättande.

Furusund 2025-10-10

JÆGER & J:SON



Jan Persson

Byggingenjör SBR



**BILAGA I                      FOTOGRAFIER**



*Kök*



*Kök*



*Väggnära brunn badrum*



*Ej färdigställd ventilation badrum*



*Ej bytt avloppsledning wc bv*



*Delvis bytta VA-installationer kv*





Äldre radiator



Äldre vred



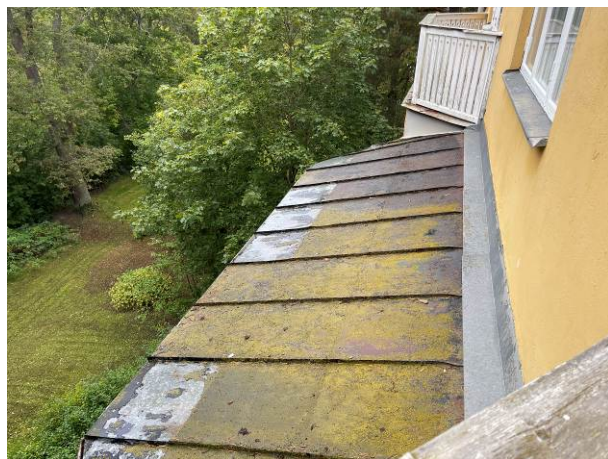
Bergvärmeanläggning



Äldre elsinstallation



Oskyddad elinstallation



Tak ovan burspråk





*Fönster*



*Ytterdörr kv*



*Balkong bv*



*Läckage från ovanliggande balkong farstukvist*



*Eldstad*



*Köksingång*