

# Besiktningssprotokoll

Varudeklarerat - Försäkring som skyddar både säljare och köpare.

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



## Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Skytten 6	
Fastighetsägare: Nazila Sharifi och Mahmoud Mahmoudi	
Fastighetsadress: Sätträängsvägen 78	
Postnummer: 182 37	Ort: Danderyd

## Uppdragsgivare

Namn: Nazila Sharifi	
Adress: Sätträängsvägen 78	
Postnummer: 18237	Ort: Danderyd

## Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2025-04-09	Protokollnummer: 68957962
Temperatur: 6 °C	Väderlek: Molnigt
Tekniker: Nicklas Larsson	
E-post: nicklas.larsson@Anticimex.se	
Kontor: Stockholm Norr	
Närvarande: Fastighetsägare	

## Varudeklarerat Säljare



### Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:  
Trevligt hus byggt 1951

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

Läs om anmärkningar och brister i protokollet.

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.

Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderar jag att en besiktningsgenomgång tillsammans med en besiktningstekniker görs.

Kortare frågor om specifika noteringar i protokollet kan ställas per telefon 0708-190037 vardagar säkrast på eftermiddagar. Genomgång av hela protokollet beställs via mäklaren. Mvh Nicklas Larsson, Anticimex Stockholm Norr

68957962

# 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.



### Obesiktig 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 kryppgrunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.

68957962

## Varudeklarerat Säljare



### Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1951	Fönster: 2-glas kopplade fönster och energiglas
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdrag (S) förstärkt med mekanisk fläkt i våtrum och kök
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan med källare	Värmesystem: Bergvärmepump med vattenburen golvvärme och radiatorer, el-golvvärme, braskamin
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, råspont, underlagspapp, läkt och takpannor	Grundkonstruktion: Källare med betongplatta
Stomme, material: Betong/lättbetong/trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Puts	Garage: Vidbyggt garage uppbyggt med en lättbetong stomme och ett sadeltak med underlagspapp, läkt och takpannor

#### Övrigt:

Besiktningen har utförts in och utvändigt medsols med start vid entrén

Övriga byggnader på tomten har inte ingått i besiktningen

68957962

# Varudeklarerat Säljare

## Besiktningens utlåtande

### 1. Insamling av upplysningar och handlingar

Följande muntliga upplysningar och handlingar lämnades av säljaren vid besiktningen:  
Huset förvärvades 2016

Ca 2010-2015 gjordes bland annat följande av tidigare ägare

- byttes yttertaket
- dränerades huset om

Ca 2016 renoverades badrum på övervåningen

- nytt fönster

Ca 2016 målades fönster och dörrar

Ca 2016 renoverades köket

Ca 2017 byggdes altan

Ca 2018-2019 gjordes bland annat följande

- renoverades badrum på entréplan ( kvalitetsdokument saknades vid besiktningstillfället)
- renoverades badrum på källarplan ( kvalitetsdokument saknades vid besiktningstillfället)
- byggdes 2 st kök på källarplan

Ca 2022 skorsten sotad och kontrollerad

Ingen radonmätning fanns vid besiktningstillfället

Utöver de lämnade upplysningarna samt vad som framkommer av detta protokoll känner inte säljarna till att det finns skador eller problem i huset.

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

#### Utvändigt / Källartrapp



Utvändig källartrappa har en brunn, det är viktigt med noggrant underhåll i form av rengöring/rensning för att förhindra stopp  
Risk finns vid översvämning att vatten tränger in i angränsande konstruktioner med fuktrelaterade skador som följd



#### Utvändigt / Markförhållanden



Marken lutar mot huset.

Detta innebär en ökad fuktbelastning mot grunden vilket i sin tur kan orsaka fuktskador i huset.

68957962

## Varudeklarerat Säljare

Utvändigt fuktskydd ligger oskyddat ovan mark.

Risk finns att det utvändiga fuktskyddet skadas och funktionen försämras.




---

### Utvändigt / Sockel



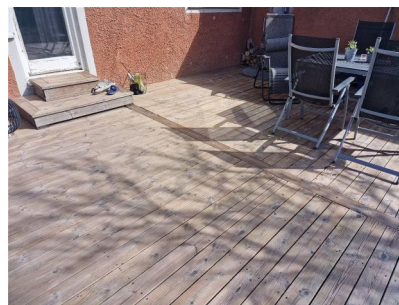
Då altan döljer del av sockeln är den inte besiktigad tillfullo. Av det som gått att besiktiga noteras inga avvikelser

---

### Utvändigt / Altan



Inget att notera.



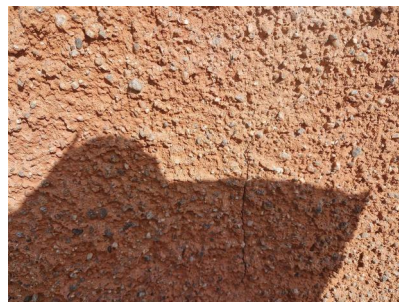

---

### Utvändigt / Fasad



Några få tunna sprickor finns i fasaden.

Detta kan leda till fukt- och frysskador i konstruktionen. Rekommenderas att laga i sprickor för att minska risken för framtida putssläpp



Vattenutkastaren är trasig och bör bytas  
Rekommenderas att kontakta en rörmokare för åtgärdsförslag

68957962

## Varudeklarerat Säljare

### Utvändigt / Fönster/dörrar



Fönster/dörrar är i varierande grad behov av målning/underhåll. Fönster/dörrar och karmar 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.



### Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Stuprör är bristfälligt anslutet till markledning.

Stuprör som avslutas intill huset (ovan mark) kan medföra en ökad fuktbelastning på grundmur/sockel som i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.



Lövsilar saknas vid garaget

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

För att hindra stopp i dagvattenledningar rekommenderas komplettering av lövsilar.

### Utvändigt / Balkong



Inget att notera.

68957962

## Varudeklarerat Säljare

### Utvändigt / Vind



Följande noteras på vinden

- Vinden är tilläggsisolerad och uppvärmningssystem har bytts till bergvärme

Eftersom vindsbjälklaget tilläggsisolerats och uppvärmning bytts så kommer klimatet på vindsutrymmet att ändras, främst vintertid. Detta i sin tur kan leda till uppfuktning av underlagstakets insida vilket kan resultera i mikrobiella skador.

Vid kontroll av vinden har fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt uppmätts, dock finns mikrobiell påväxt på underlagstak.

Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 15 %.

Den upptäckta mikrobiella påväxten på underlagstaket är ett tecken på att vinden har tillförts eller tillförs fukt inifrån bostaden. Observera att besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget.

För att komma tillrätta med detta kan fuktillförseln 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 uppvärmda vindsutrymmen för tips och råd.

Gränsvärden för mikrobiell tillväxt.

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 %.



### Utvändigt / Tak



Följande noteras på yttertaket

- äldre takfönster och plåtdetaljer som ej är utbytta vid takbytet
- plåtdetaljer har färgsläpp
- mindre mosspåväxt (takkupa)
- masonitbården på takfoten har släppt på några ställen
- vindskivor har målningsbehov

Anmärkningarna utgör en ökad risk för fuktskador i takkonstruktionen



68957962

## Varudeklarerat Säljare

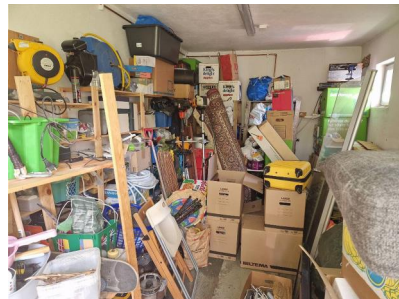
---

### Utvändigt / Garage invändigt



Garaget är fullt med saker och har inte gått att besiktiga. Rekommenderas att göra en kompletterande besiktning när garaget är tömt.

Då lucka saknas till garage vinden är den inte besiktigad. Rekommenderas att göra en kompletterande besiktning när lucka till vinden installerats.



---

### Hela huset / Allmänt



Det kan finnas äldre el kvar i huset. Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.

Delar av vatten/avloppsledningar är äldre. Rekommenderas att filma och kontrollera skicket på dessa delar

---

### Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

---

### Entréplan / Innre hall



Inget att notera.

---

### Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

---

### Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

68957962

## Varudeklarerat Säljare

---

### Entréplan / Matplats



Inget att notera.

---

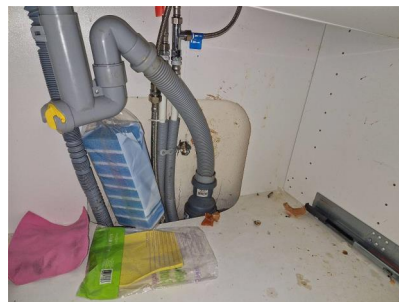
### Entréplan / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänksskåp och under diskmaskin

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

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

---

### Entréplan / Dusch/Toalett



Inget att notera

Normala fuktvärden indikerades mot klinker/kakel.

Fuktindikering mot kakel och klinker som regelbundet vattenbegjuts är svårt att utföra då även det underliggande fästmassan kan ge utslag på instrumentet utan att skada föreligger. Fuktindikering har dock utförts i delar av utrymmet som ej vattenbegjuts samt i angränsande rum/konstruktioner, utan avvikelser.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

68957962

## Varudeklarerat Säljare

---

### Entréplan / Trapphus



Fuktläck på parkettgolv samt runt takfönster.  
- förhöjda fuktvärden noteras vid fönster  
Enligt säljaren kan det ibland droppa in vatten när det regnar från takfönster.  
Rekommenderas att kontakta plåtslagare/snickare för att göra en fördjupad undersökning för att kontrollera orsak och omfattning.



---

### Övre plan / Hall



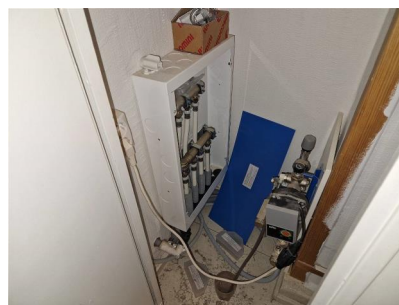
Inget att notera.

---

### Övre plan / Garderob i hallen



Golvvärmefördelare saknar vattenlarm för att upptäcka eventuella smygläckage.  
Rekommenderas att installera ett vattenlarm.



---

### Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.

---

### Övre plan / Sovrum 3



Inget att notera.

---

### Övre plan / Sovrum 4



Inget att notera.

68957962

## Varudeklarerat Säljare

### Övre plan / Badrum/Wc



- Följande noteras i utrymmet
- fönster är olämpligt placerat
  - mekanisk frånluft saknas ( se även punkten vind)

Anmärkningarna utgör en ökad risk för fuktskador i omkringliggande konstruktioner



Normala fuktvärden indikerades mot klinker/kakel.

Fuktindikering mot kakel och klinker som regelbundet vattenbegjuts är svårt att utföra då även det underliggande fästmassan kan ge utslag på instrumentet utan att skada föreligger. Fuktindikering har dock utförts i delar av utrymmet som ej vattenbegjuts samt i angränsande rum/konstruktioner, utan avvikelser.

### Källarplan / Allmänt



- På källarplan finns följande riskkonstruktioner
- påreglade källarytterväggar som ligger under marknivå
  - flytande golvkonstruktion ovanpå platonmatta som tyvärr inte är mekanisk ventilerad

Kontroll av konstruktion utfördes på två ställen, På ett av ställena uppmättes fuktvärden över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och mikrobiell lukt upplevdes i provhål.

Vid provhål i väggen i gästrum/kök uppmättes den relativa fuktigheten till 59%

Vid provhål i väggen i uthyrningsdel kök uppmättes den relativa fuktigheten till 85%

Väggens uppbyggnad: gips,osb,plåtregel, grundmur

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

Gränsvärden för mikrobiell tillväxt.

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 %.



68957962