

Bedömning och åtgärdsprioritering

Kärrdalsvägen 36, 417 27 Göteborg (Tuve 15:87) · Min genomgång av mitt eget utlåtande, daterat 2025-05-30

Sammanfattning

Jag har gått igenom mitt utlåtande för Kärrdalsvägen 36 en gång till, den här gången med köparens glasögon på, för att peka ut vad jag tycker väger tyngst och ungefär vad det kostar att åtgärda.

Huset är en enplansvilla med källare från 1946, tillbyggd och till stora delar renoverad 2023 (tak, fasadmålning, el, badrum m.m.). Överlag håller huset förväntat skick för åldern. Det jag fastnar mest för är fuktbilden i källaren: en oförklarad lukt och missfärgning i sovrum 4, och ett våtrum på entréplan som jag inte bedömer är fackmässigt utfört trots att det bara är några år gammalt. Det är de två punkterna som ska ligga överst på listan.

Missfärgningen på vindens takundersida har jag flyttat ner. Jag bedömer det som 95 procent sannolikt att den beror på att ventilationssystemet inte var igång vid besikten, och då är det ingen idé att sanera vinden förrän orsaken är åtgärdad. Först ventilationen, sedan vinden.

Kostnaderna nedan är grova uppskattningar utifrån 2026 års marknadspriser. De är inte offerter för just det här huset.

De viktigaste bristerna

Prioritet 1, tas snarast

1. **Lukt och missfärgning, golv/vägg i sovrum 4 (källare).** Det här är den punkt jag redan i utlåtandet rekommenderar fortsatt teknisk utredning för (punkt 4.1). Den bör göras först av allt, innan man vet vad man faktiskt har att göra med.
2. **Våtrum på entréplan, byggt 2023, som jag inte bedömer är fackmässigt utfört.** Tätskiktet är enligt min bedömning inte uppdraget på hela väggarna, jag noterade felaktiga rördragningar genom tätskiktet, elinstallationer nära duschzonen och sprickbildning i ytskikten (riskanalys 3.5). Att ett tre år gammalt våtrum har den här

typen av brister väger tungt, både för fuktrisken och för att ett försäkringsbolag kan komma att begränsa försäkringsskyddet.

3. **Tätskikt och golvbrunn saknas helt i pannrummet (allrum, källare).** Rummet räknas som våtrum eftersom det har värmepanna och rörkopplingar i sig, men saknar tätskikt och golvbrunn (riskanalys 3.5). Samma typ av risk som punkt 2, fukt och begränsat försäkringsskydd.
4. **Ventilationssystemet var inte igång vid besiktningen.** Det här bör åtgärdas innan man går vidare med punkt 5. Ett FTX-system som står stilla ger sämre inomhusklimat och är sannolikt orsaken till missfärgningen på vinden.

Prioritet 2, tas inom rimlig tid

5. **Missfärgning/påväxt på vindens takundersida.** Jag lägger den här efter ventilationen (punkt 4) med flit. Jag bedömer det som 95 procent sannolikt att bristande ventilation ligger bakom, och att sanera vinden innan dess är att åtgärda symptomet före orsaken.
6. **Flera monteringsbrister i yttertaket,** trots att det är nytt från 2023: pannorna är inte spikade i randzonen enligt gällande anvisningar, tunn ströläkt har använts, underbeslag saknas vid skorstenen (riskanalys 3.4), nedersta pannraden vilar direkt på underlagspappen, och det stod vatten i hängrännan vid besiktningen.
7. **Otäta fönster- och dörrumfattningar,** fönster utan överbleck, fönsterbleck utan uppvikta gavlar och ett tröskelbleck på altandörren som inte är fackmässigt utfört (riskanalys 3.3). Ökar risken för fuktskador i karmar över tid.
8. **"Sjunkhål" i asfalten i garagedriften.** Orsaken är okänd enligt utlåtandet, och bör utredas innan man vet vad en åtgärd faktiskt kostar.
9. **Fuktfläck/missfärgning på vägg i vardagsrummet,** vid dörr till sovrum. Torr vid besiktningen, men orsaken är inte klarlagd.
10. **Glipor i fasaden** mellan originalhuset och tillbyggnaden (riskanalys 3.2). En tydlig otäthet som bör tätas.
11. **Lutningar i mellanbjälklaget** vid murstocken, okänd orsak. Jag flyttar upp den här. Bör kontrolleras närmare, gärna av en konstruktör, för att utesluta att det är mer än en skönhetsfläck.

Prioritet 3, planera in eller håll under uppsikt

12. **Källarens våtrum, från 1998.** Tätskiktet närmar sig eller har passerat sin tekniska livslängd. Risken är begränsad eftersom ytskikten sitter på betong, men jag skulle budgetera för en framtida renovering.
13. **Färg- och putssläpp på garageväggar**, som kan tyda på fuktvandring i betongen. Går inte att se om det pågår eller inte. Håll utrymmet under uppsikt.
14. **Dagvattenbrunnar** vid garagedfart och källartrappa behöver rensas regelbundet, och dränerings-/dagvattenledningarna bör filmas och spolas med jämna mellanrum.
15. **Skvellerskydd saknas** i diskbänkskåp och under kyl/frys/diskmaskin i både kök och pentry. Enkel och billig åtgärd.
16. **Sprickbildning i källargolvet.** Bedöms som normalt förekommande och påverkar inte bärigheten just nu. Håll under uppsikt.
17. **Garaget var belamrat** vid besiktningen och gick inte att kontrollera fullt ut. Bör synas när utrymmet är tomt.

Prioriteringslista, översikt

#	Brist	Plats	Prioritet
1	Lukt/missfärgning golv-vägg	Sovrum 4, källare	1
2	Våtrum ej fackmässigt utfört	Entréplan	1
3	Tätskikt/golvbrunn saknas	Pannrum, källare	1
4	Ventilation ej i drift	Hela huset	1
5	Påväxt på takundersida (efter punkt 4)	Vind	2
6	Monteringsbrister yttertak	Yttertak	2
7	Otäta fönster/dörromfattningar	Fasad, fönster, altandörr	2
8	Sjunkhål i asfalt	Garagedfart	2
9	Fuktfleck på vägg	Vardagsrum, entréplan	2

#	Brist	Plats	Prioritet
10	Glipor i fasad	Skarv original/tillbyggnad	2
11	Lutning i bjälklag	Vid murstocken	2
12	Tätskikt vid slutet av livslängd	Våtrum, källare (1998)	3
13	Färg-/putssläpp	Garage	3
14	Dagvattenbrunnar/ledningar	Garagenedfart, källartrappa	3
15	Skvallerskydd saknas	Kök, pentry	3
16	Sprickbildning i golv	Källare	3
17	Ej fullt kontrollerbart utrymme	Garage	3

Kostnadsuppskattning

Priser är ungefärliga marknadspriser 2026, inklusive moms, för Göteborgsregionen. ROT-avdrag (30 % av arbetskostnaden, max 50 000 kr/person/år) kan användas på husets äldre delar, se punkten om tillbyggnaden nedan.

#	Åtgärd	Uppskattad kostnad (kr)
1	Fuktutredning, sovrum 4 (källare)	6 500–12 000
2	Ombyggnad våtrum, entréplan (tätskikt, rör, el)	80 000–150 000
3	Tätskikt och golvbrunn, pannrum	25 000–50 000
4	Service/injustering av FTX-ventilation	5 000–12 000

#	Åtgärd	Uppskattad kostnad (kr)
5	Utredning + ev. sanering, vind (görs efter punkt 4)	8 000–20 000
6	Korrigerig av takets monteringsbrister	15 000–35 000
7	Tätning/bleckarbete fönster och altandörr	15 000–40 000
8	Utredning + lagning, sjunkhål asfalt	8 000–50 000
9	Utredning fuktfläck vardagsrum (om separat)	2 000–5 000
10	Tätning av fasadglipor	3 000–8 000
11	Konstruktörsbedömning av bjälklaget, vid behov	5 000–10 000
12	Framtida ombyggnad källarvåtrum (ej akut)	60 000–100 000
14	Filmning/spolning dagvattenledningar	2 800–5 000
15	Skvallerskydd, kök och pentry	1 500–4 000

Punkterna 13, 16 och 17 bedömer jag inte kostar något i nuläget, bara fortsatt uppsikt eller egen arbetsinsats.

Summa, prioritet 1 (punkt 1-4): ca 116 500–224 000 kr

Summa, prioritet 1+2 (punkt 1-11): ca 172 500–392 000 kr, spannet är brett mest på grund av punkt 8, där kostnaden beror helt på vad orsaksutredningen visar.

Saker jag vill flagga extra

1. Taket är bara ett par år gammalt (2023). Innan punkt 6 bekostas av köparen skulle jag kolla om entreprenören som lade om taket lämnat garanti, eller om felen går att reklamera. Spikning i randzon,

underbeslag och ströläkt är utförandefel som normalt är entreprenörens ansvar, inte något köparen ska betala för.

2. ROT-avdrag gäller normalt inte arbete på en byggnadsdel som är yngre än fem år från slutbesked. Våtrummet på entréplan (punkt 2) ligger i delen som byggdes 2023, så det är osäkert om ROT går att använda där förrän tidigast kring 2028. Värt att kolla med Skatteverket eller utföraren innan man räknar med avdraget.
3. Utlåandet är daterat 2025-05-30 och gäller bara mellan mig och säljaren om inte köparen gjort en köpargenomgång med mig inom sex månader, det vill säga senast 2025-11-30. Om det inte skett har köparen inte juridiskt övertagit utlåandet. Värt att stämma av det här innan man går vidare.
4. Alla kostnader ovan är grova uppskattningar utifrån generella branschpriser, inte en bedömning av just det här objektet. Innan beslut om åtgärd tar jag in offerter från hantverkare med F-skattsedel, särskilt för punkt 2, 6, 7 och 8 där omfattningen kan variera mycket beroende på vad som upptäcks vid närmare undersökning.
5. Punkt 1, 5, 8 och 9 bör i normalfallet utredas innan man bestämmer åtgärd och kostnad. Där är utredningen en förutsättning för att kunna prissätta själva jobbet.

Källor för kostnadsuppgifter

- [Badrumsrenovering kostnad - byggkostnader.se](https://byggkostnader.se)
- [Fuktutredning pris - Läckageteamet](#)
- [Byta golvbrunn kostnad - Sonochar](#)
- [Ventilationsrengöring villa pris - Hantverkaskollen](#)
- [Vad kostar det att lägga om tak - Hantverkaskollen](#)
- [Snickare pris guide - Hitta Snickare](#)
- [Asfaltering pris 2026 - LeadHive](#)
- [Rörinspektion pris - Spolbildirekt](#)