

ABC Fastighet & Besiktning

Bostadsrättshavare

Liv Martinsson

E-post

liv.martinsson@gmail.com

Adress

Vårvägen 7 Solna

Fastighetsägare

Bostadsrättsföreningen Vårvägen

Tel.nr

0702797994

Datum

2025-12-22

Lägenhetsnummer

1001

Protokoll

Okulär statusbesiktning av två våtrum

Ua = Utan synlig anmärkning

Anm = ej fackmannamässigt utförande och åtgärdas

Allv = Allvarlig brist/skada med risk för annans säkerhet/egendom

Pos		Ua	Anm	Allv
1	Våtrum 1			
1.1	Golvbrunn	X		
1.2	Rördragning, rör, klammer		X	
1.3	Golvbeklädnad, fall		X	
1.4	Väggbeklädnad	X		
1.5	Elinstallation		X	
1.6	Ventilation, frånluftsdon	X		
1.7	Blandare, VV-temperatur gr		X	
1.8	WC-stol	X		
1.9	Radiator/handdukstork		X	
1.10	Tvättmaskin/torktumlare anslutn.		X	
1.11	Spillvattenledning, täthetskontroll		X	
1.12	Tätskikt			
1.13	Målning, våtrumsfärg, inredning	X		
1.14	Rörschakt, fördelarskåp, fördelare		X	
	WC-rum Våtrum 2 uthyrningsdel			
2.1	Golvbrunn		X	
2.2	Rördragning, rör, klammer		X	
2.3	Golvbeklädnad, fall		X	
2.4	Väggbeklädnad	X		
2.5	Elinstallation		X	
2.6	Ventilation		X	
2.7	Blandare, VV-temperatur 52,1 gr	X		
2.8	WC-stol	X		
2.9	Radiator/handdukstork			
2.10	Tvättmaskin/torktumlare anslutn.			
2.11	Spillvattenledning, täthetskontroll		X	
2.12	Tätskikt			
2.13	Målning, våtrumsfärg, inredning		X	
2.14	Rörschakt, fördelarskåp, fördelare		X	
3	Pentry			
3.1	Diskmaskinsinstallation			
3.2	Rördragning, rör, klammer			
3.3	Avlopp, spillvattenledning			
3.4	Blandare, VV-temperatur gr		X	
3.5	Elinstallation			
3.6	Ventilation			X
3.7	Kökskåpa/fläkt			
3.8	Tätskikt, droppskydd		X	
3.9	Serviceöppning, fördelningslåda			
3.10	Tvättmaskin/torktumlare anslutn.			
3.11	Målning, ytskikt			
3.12	Kyl och frys, inredning		X	
3.13	Serviceöppning, rörschakt			

Angiven VVS-entreprenör

Frödin Rör AB, Åkerberga

Jesper Frödin

Auktoriserad av Säker Vatten?

Nej

Intyg om Säker Vatten-installation uppvisat?

Nej

Täthetskontroll av spillvattenledningar genomförd?

Oklat

Angiven el-entreprenör

Matz Breitholtz elservice, Sorunda, 550404-1178

Auktoriserad av Elsäkerhetsverket?

Ja

Elsäkerhetsintyg, mätprotokoll eller egenkontroll uppvisat?

Nej

Garantibevis för golvvärme har visats upp?

Nej

Frösunda Kakel och VVS AB 2015

Ld golv och platt AB gvk, Henry Karlsson

Avser WC-rum 2017.

Behörighet utfärdad av Svensk våtrumskontroll (GVK.se)?

Ja

Behörighet utfärdad av Byggkeramikrådet?

Kvalitetsdokument från Byggkeramikrådet (BKR) eller Svensk våtrumskontroll (GVK) uppvisat?

Ja

Samordnande byggentreprenör

Övriga

Bengt-Åke Lundin, sambo till bostadsrättshavaren Närvarande del av tid

Noteringar

Besiktning har gjorts med utgångspunkt från Boverkets Byggregler, Säker Vattens branschregler 2016:1 och 2011, Bygggeramikrådets branschregler BBV 16:1 14:1 / GVK:s branschregler 2016:1, Svensk Elstandards regler för badrum 2022, Målarvärdernas och SABO:s regler 2015.

WC-rum har nyttjandeförbud p.g.a. bristfällig VVS-installation. Bostadsrättshavaren uppger att WC-rum i uthyrningsdel renoverades 2017. Våtrum 1 renoverades 2015. Bostadsrättshavaren har ägt lägenheten sedan 2020. Beställaren skall boka efterbesiktning efter åtgärder.

Lägenheten är fd lokal. Kontroll skall göras om bygglov finns för bostadslägenhet i det aktuella utrymmet.

1.2 Klamrar sitter lösa. Detta avser vid WC-stol och vid duschstång.

1.3 Klinkerplatta i duschhörn har flera sprickor.

1.3 Fogsprång utöver Bygggeramikrådets norm och AMA Hus finns utbrett för klinkerplattor. Särskilt i duschplats.

1.5 Belysning vid tvättställ fungera ej.

1.5 Tvättmaskinsinstallation saknar fast elanslutning.

1.7 Vid sil i tak finns vattenläckage. Samma sak gäller vid handdusch.

1.7 Bengt-Åke Lundin, sambo till bostadsrättshavaren, uppger att duschblandaren ger ojämn vattentemperatur.

1.9 Handdukstork sitter löst.

1.10 Tvättmaskinens avloppsslang är fäst med buntband. Fästanordning är ej monterad.

1.11 Spillvattenledning i komod är ej fastsatt i klammer som sitter bredvid densamma.

1.14 Läckageindikering är placerad < 60 mm från golvet's tätskikt.

1.14 Serviceöppning har lucka under 40x40 cm. Föreningens framtida underhållsarbete försvåras.

1.14 Rörschaktets läckageindikering har en innerdiameter < 20 mm

2.1 Golvbrunn och bräddavlopp saknas i utrymme med duschkabin.

2.2 Tappvattenledningars skyddsror har kontakt med risk för värmeövergång och förhöjda bakteriehalter i kallvattnet

2.2 Värmeövergång avser under tvättställ och för tappvattenledningar till duschkabin.

2.3 Även om golvbrunn funnits i WC-rummet är inte Bygggeramikrådets krav på golvlutning uppfyllda.

2.3 Bygggeramikrådets krav på fall på golv är ej uppfyllda. Detta skall vara 7-20 mm/m för ytor som vattenbegjuts.

2.3 Fogning vid tröskel saknas eller är inte intakt. Risk finns att vatten på golvet rinner ner i byggnadskonstruktionen.

2.5 Oskyddade och ledningar utan skyddskapsling finns ovan serviceöppningar i tak.

2.6 Ventilationsspalt vid dörr eller öppning på dörr för tilluft saknas.

2.11 Spillvattenledning under tvättställ läcker vid spolning.

2.11 Spillvattenledning under duschkabin läcker vid spolning.

2.11 Normflöden från pentry, duschkabin och handfat kräver större dimension än 32 mm för spillvattenledningar.

2.13 Dörr slår i karm.

2.13 Täcklock saknas för karmskruvar.

1.14 Serviceöppning har lucka under 40x40 cm. Föreningens framtida underhållsarbete försvåras.

1.14 Takluckor är ej av dränerande typ. Detta gäller även tackluckor i hallen.

3.4 Blandarens pip kan svängas ut utanför hon.

3.6 Imkanal vid matlagingsplats saknas.

3.8 Tätskikt på botten av diskbänksskåp saknas.

3.12 Droppskydd under kyl saknas.

Golvlutning i våtrum har mätts med digitalt vattenpass 60 cm och med vattenpass med libell 25 cm.

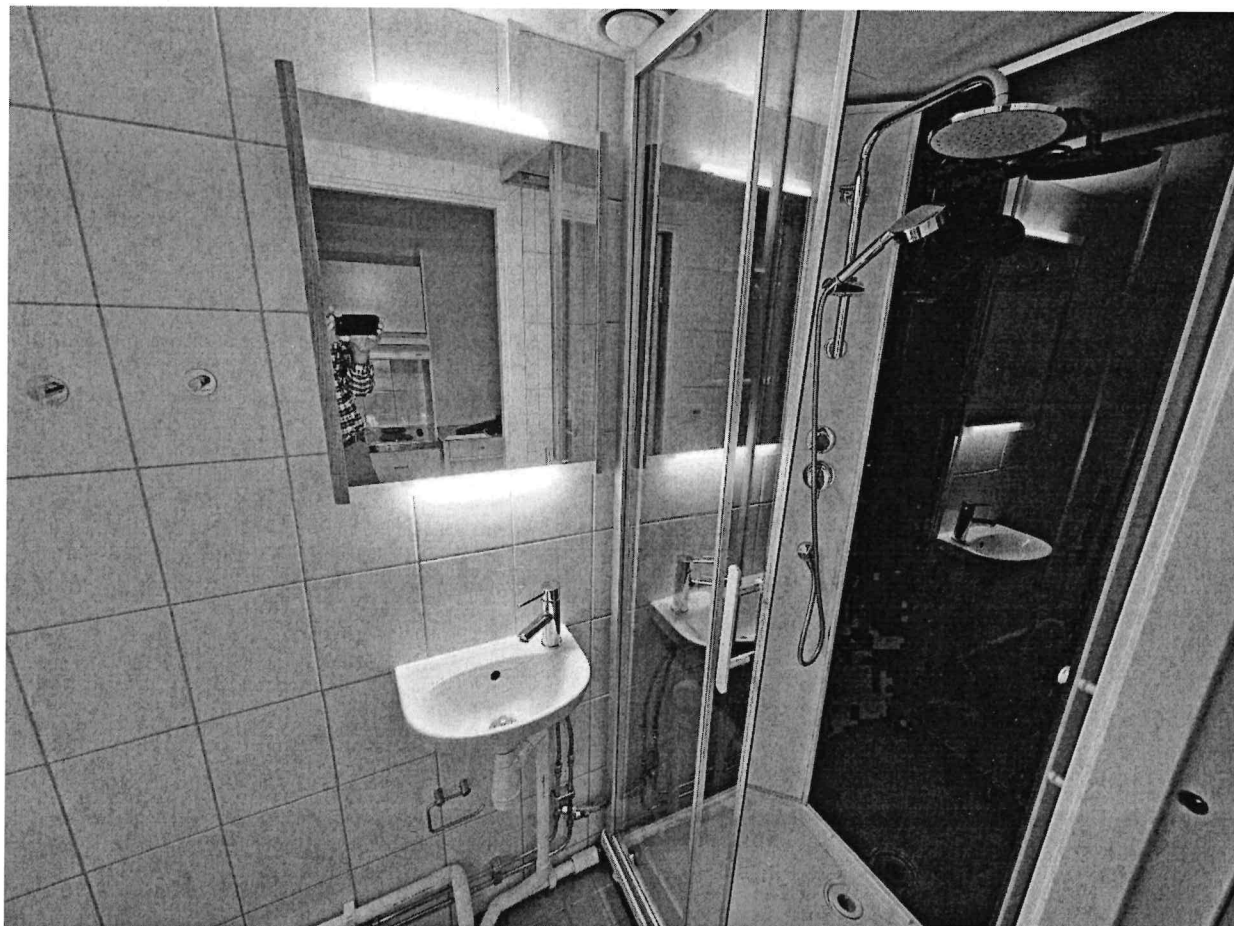
Åtkomliga eluttag har kontrollerats med uttagsprovare. Jordfelsbrytare har provats med testpuls från uttagsprovare.

Vattentemperaturen mättes med temperaturmätare ET-959

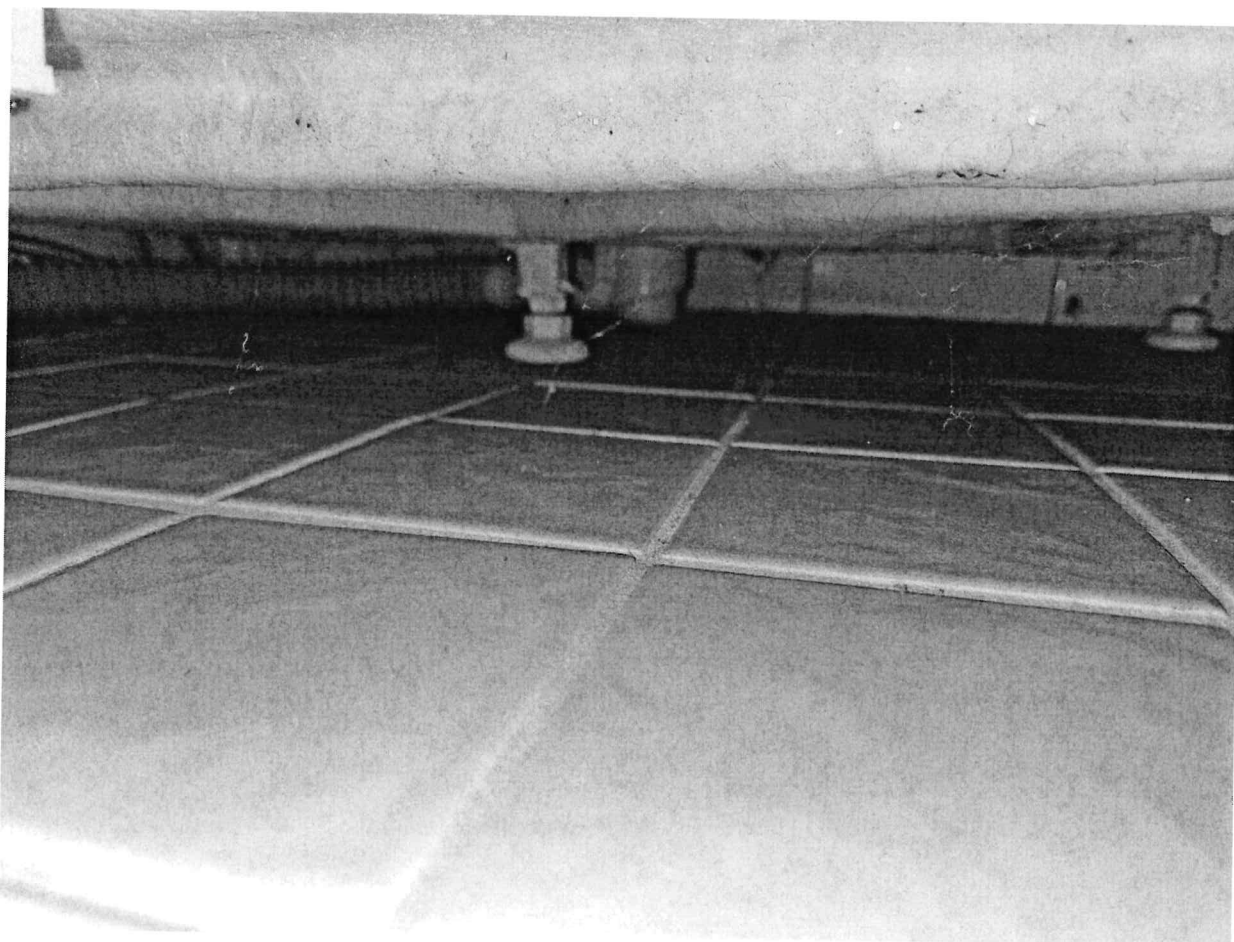
WC-rum i uthyrningsdel



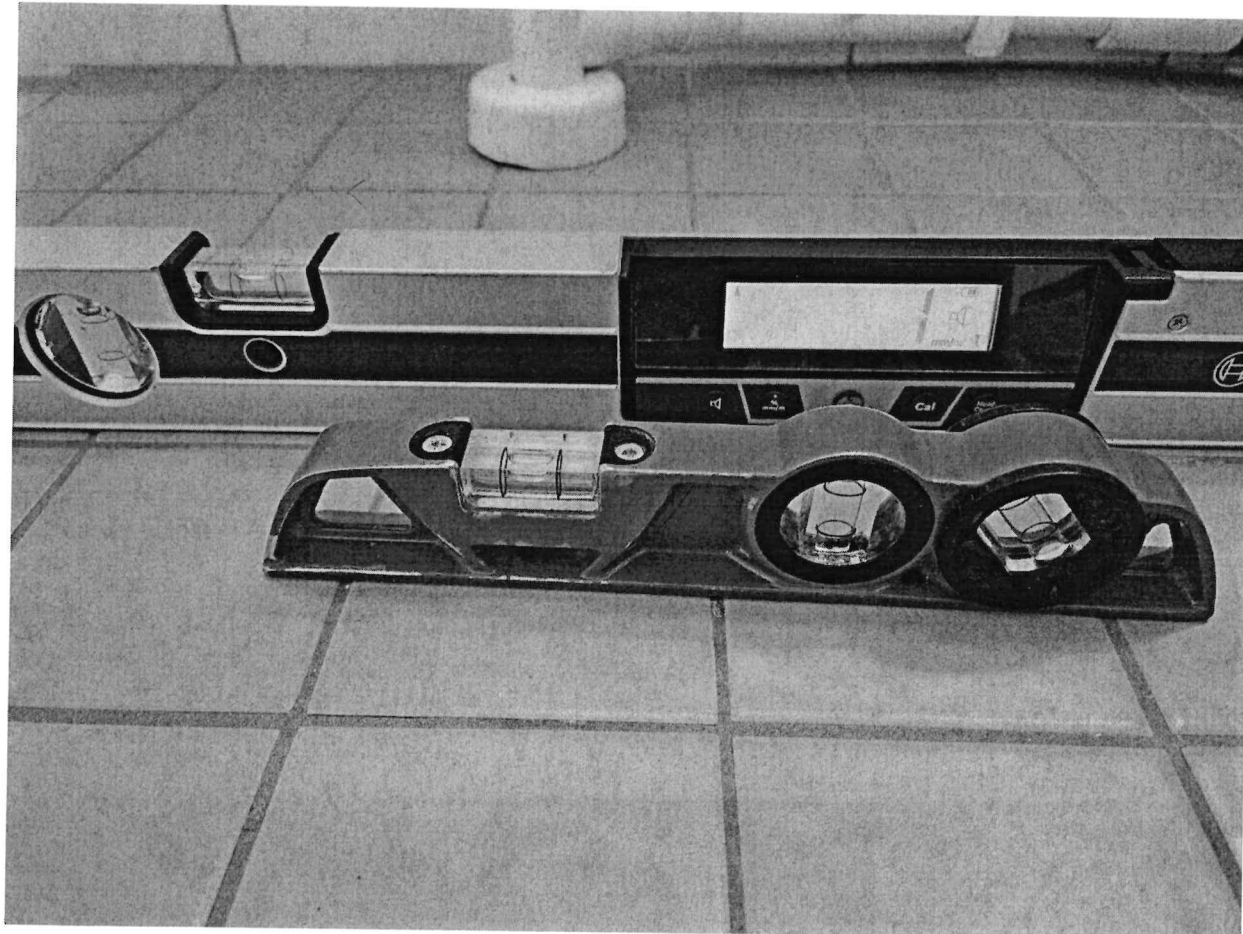
Duschkabin i WC-rum



Duschkabinens spillvattenledning är dragen till dito för tvättstället.



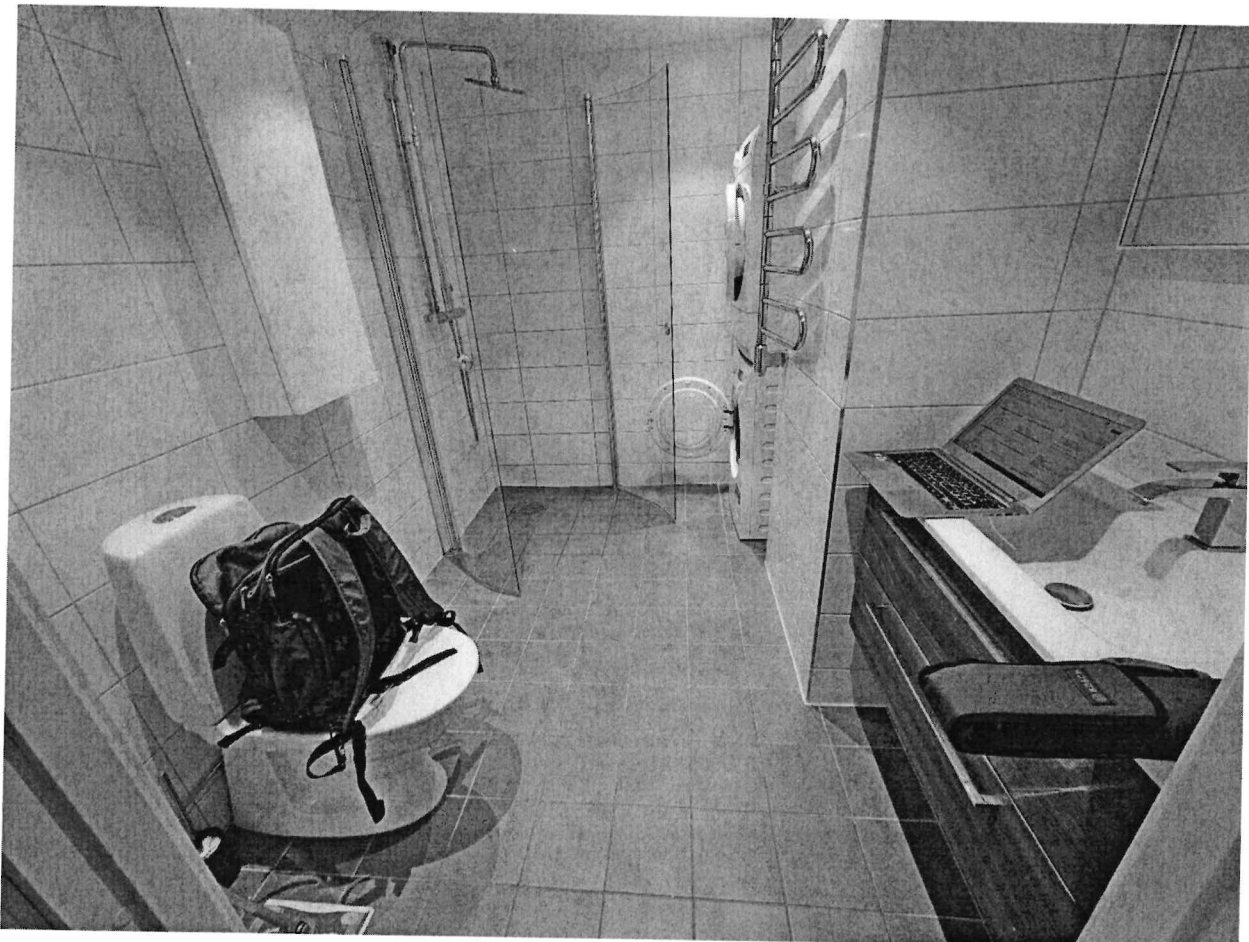
Golvlutning saknas i WC-rummet



Vatten från läckande spillvattenledning under duschkabin.



Våtrum 2



Montage med buntband.



Endast noterade punkter är besiktigade. Vitvaror ingår ej.

Henrik Albrecht

Henrik Albrecht,

Civ.ing. KTH, Byggingenjör SBR

abcfastighet.se