

Ort Datum
Göteborg 2026-08-18

Vår referens
O33338 Roger Gustafsson

**Karin Oldsberg
Kullbäckstorpsvägen 39
43542 Mölnlycke**

Uppdragsgivare:

Karin Oldsberg
Kullbäckstorpsvägen 39
435 42 Mölnlycke

Objekt:

Kullbäckstorp 2:262
Kullbäckstorpsvägen 39
435 42 Mölnlycke

Uppdrag:

Utredningsuppdraget är en utredning avseende förhöjda fuktvärden samt avvikande lukt i uppreglad golvkonstruktion.

Undersökningstillfälle:

2026-08-18

Närvarande:

Roger Gustafsson, OBM-Besiktning Väst AB
Caroline Ljung, fastighetsmäklare

Byggnadsbeskrivning:

1,5-plans hus byggt 1977. Grundläggning är betongplatta på mark med uppreglad isolerad golvkonstruktion. Stommen är av trä med träfasad. På taket ligger betongpannor. Huset värms upp via direktverkande el (2 st luft/luft-VP, el-radiatorer, el-golvvärme, el-takvärme) samt ventileras via självdrag.

Bakgrund:

I samband med överlåtelsebesiktningen uppmätte besiktningsteknikern förhöjda fuktvärden samt avvikande lukt i upptaget provhål i golv och rekommenderade då en fördjupad undersökning.

OBM-Besiktning Väst AB har ombetts undersöka orsaken och omfattningen till förhöjda fuktvärden samt avvikande lukt.

Iakttagelser:

Vid inträdet i huset noterades en instängd och något unken lukt (huset har under en varit obebott). Vi vill dock upplysa om att den instängda lukten medför att andra avvikande lukter kan vara svåra att identifiera.

Kontrollen påbörjades i kökets uppreglade golvkonstruktion genom att dörrtröskel mellan kök och matrum demonterades. Från upptaget provhål noterades en mikrobiell* lukt (*= samlingsnamn för ett flertal mikroorganismer, såsom bakterier, mögel och likvärdigt). Golvet är uppbyggt inifrån med ytskikt – 22 mm träfiberskiva – 45 x 45 mm träreglar med mellanliggande mineralullsisolering – træklossar – betongplatta. Fuktmätning utfördes i överkant träregel och fuktkvoten mättes till 18 % vilket är över det kritiska gränsvärdet för mikrobiell tillväxt.



Nästa provhål togs upp i golvet under tröskel mellan sovrum och vardagsrum. Ur provhålet noterades en mikrobiell lukt. Fuktmätning utfördes i överkant träregel och fuktkvoten mättes till 18,9 % vilket är över det kritiska gränsvärdet för mikrobiell tillväxt.



Nästa fuktmätning gjordes i en innerväggsyll mellan garage och allrum. Fuktkvot i mitten av syllen mättes till 20,3 % och i syll dikt an betongplattan 25,7 % vilket är över det kritiska gränsvärdet för mikrobiell tillväxt.



I tvättstugan fuktindikerades våtrumsmattan på golvet och normala indikationer konstaterades. Golvet bedöms inte vara uppreglat utan har gjutits upp med en finsats (betong).

I det intilliggande förrådet (pannrum) noterades missfärgningar och mikrobiell påväxt på ytterväggen under vattenutkastaren vilket tyder på ett läckage. Tapeten och våtrumsmattans uppvik har dessutom släppt från väggen. Väggen fuktindikerades och normala indikationer konstaterades. Dock indikerades höga värden konstaterades på golvet under läckan. Detta tyder på att väggen torkat ut men fukten i finsatsen på plattan har inte torkat ut. Vi rekommenderar därför att ytterväggen öppnas för vidare kontroll/undersökning. Aktuellt hemförsäkringsbolag kan också kontaktas för kontroll/reglering.



För att kontrollera fuktstatuten i husets ytterväggsyllar gjordes stickprovsvis fuktmätning från utsidan huset. Fuktkvoten i allrummets ytterväggsyll mättes till 12,7 %.



Fuktkvoten i kökets ytterväggsyll mättes till 15,4 %.



Fuktkvoten i sovrummets ytterväggsyll mättes till 13,4 %.





VISSA AVVIKELSER KAN FÖREKOMMA, RITNINGEN ÄR EJ SKALENLIG.

Analyser av mätvärden:

Risk för tillväxt av mögelsvampar föreligger, om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 % vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på ca 17 % (0,17 kg/kg). Kritisk fuktkvot för rötsvampstillväxt ligger vid ca > 28 % (0,28 kg/kg).

Mätning av fuktkvoter har utförts med elektrisk resistansmätare, Bollman H.DI. 3.10 och Testo 606-2.

Fuktindikering utfördes med fuktindikator Surveymaster.

Utvärderingar och analyser:

Husets grundkonstruktion är betongplatta på mark utan underliggande termisk isolering samt regler, syllar och isolering (uppreglat) i kontakt med betongplattan. Detta är en känd riskkonstruktion avseende mikrobiell påväxt i organiskt material i kontakt med betongplattan som i sin tur kan orsaka luktproblem i golvkonstruktion samt inomhusmiljön. Mikrobiell aktivitet kan även förekomma i mineralull, träspån, smuts etc. pga. bristfällig rengöring av betongplattan. Anledningen är att betongplattan oavsett kapillärbrytande skikt och fungerande dränering saknar en tillräcklig temperaturgradient respektive en ångspärr under betongplattan som förhindrar diffusiv uppfuktning av betongplattan från marken.

Det finns också golvkonstruktioner i huset som inte är uppreglade utan där har golvet gjutits upp med en finsats. Dessa golv finns i stora entréhallen och våtutrymmen. Ur fuktsynpunkt bedöms dessa golv inte påverkas av markfukt förutsatt att det inte finns ingjutna träreglar/syllar i konstruktionen. Detta måste givetvis vidare kontrolleras när de uppreglade golven har rivits ut, se åtgärdsförslag.

Åtgärdsförslag:

Eftersom vi uppmätt förhöjda fuktvärden i uppreglad golvkonstruktion samt mikrobiell lukt rekommenderar vi att samtliga uppreglade golv rivs ut ner till ren betongplatta. Inget organiskt material som inte är fuktskyddad mot betongen får lämnas kvar. Alla frilagda ytor skall noggrant rengöras. I samband med detta kontrolleras angränsande konstruktioner såsom pågjutna golv och ytterväggsyllar noga från fukt och lukt. Därefter monteras en ny typgodkänd golvkonstruktion, antingen ett luftspaltbildande tätskikt och flytande golv eller specialreglar på distanser av plastskruv. Reglarna skall då monteras så att en luftspalt erhålls mellan värmeisolering och betongplattan. Luftspalten skall i båda fallen ventileras mekaniskt. Detta är den säkraste åtgärden, eftersom man bortför allt skadat material, förhindrar vidare skador, åstadkommer uttorkning, omhändertar kvarvarande emissioner i betongplattan samt får en kontrollerbart lufttät konstruktion som ej medför kalla golv.

Uppskattad kostnad för utrivning av alla golv (v-rum 37 m², kök 21 m², sovrum 1 17 m², sovrum 2 17 m², groventré 3 m²) och inmontering av en ny typgodkänd ventilerad golvkonstruktion är ca 390 000 kr inkl moms (95 m² x 4100kr/m²). Eventuella kostnader för utrivning och återställning golv med pågjutning tillkommer med uppskattas till ca 4200 kr/m².

För bästa pris rekommenderas anbud och offert av entreprenör till föreslagna åtgärder. Aktuellt hemförsäkringsbolag bör också kontaktas gällande fuktskadan i förrådet (pannrum).

Det finns också en annan lösning. Den är billigare men är ur fuktsynpunkt inte lika säker med det handlar om att sätta befintlig uppreglad golvkonstruktion i undertryck.

Arbetet utförs genom att det monteras en fläkt med en ventilationskanal ner i ett upptaget hål i golvet. Kanalen leds sen vidare ut genom ytterväggen eller taket. Systemet skall innan och efter montage flödes- och tryckjusteras för att erhålla minsta möjliga luftflöde med bibehållen luftkommunikation i hela golvytan.

Risker med en dylik ventilationslösning i en befintlig konstruktion är att man inte fullständigt kan undersöka hur golvkonstruktionen är uppbyggd och vilka ev. brister som kan finnas. Bl.a. bör det finnas en god lufttätning kring ytterväggssyllen så att det inte tränger in kall uteluft i golven. Vidare kan det finnas omständigheter som gör att man ej lyckas erhålla luftflöde/undertryck i samtliga ytor.

Dock är avsikten med en dylik ventilationslösning att få bort den mikrobiella lukt som kan upplevas i golven och möjligheter finns att man med denna lösning skall lyckas med avsett uppsåt. Kostnader för detta är ca 45 000 kr inkl moms.

Med vänlig hälsning
OBM-Besiktning Väst AB

Roger Gustafsson

