



Fortsatt teknisk utredning

Fastighetsbeteckning: Växjö Bilen 8	
Adress: Gamla vägen 8, 35240 Växjö	Beställare: Anders Bjerkhoel
Ordernr: 2026-207	Datum: 2026-04-09
Besiktningsman: Gustaf Björkman	Närvarande: Per Bjerkhoel
Uppdrag: Fortsatt teknisk utredning	



1. Uppdrag och bakgrund

Bakgrund och muntliga upplysningar

Vid tidigare överlåtelsebesiktning (Anticimex) har det påtalats att avvikande lukt av kemisk karaktär förekommer i bostadens tillbyggnad. Kemisk lukt och tryckimpregnerat trä noterades även i tillbyggnadens krypgrund.

Uppdragsgivare har kontaktat Besiktningsbolaget för att utföra en vidare kontroll av tillbyggnadens krypgrund. I uppdraget ingår att lämna en bedömning gällande luktsens orsak och föreslå lämpliga åtgärder.

Uppdragsgivare har upplyst om att det finns en äldre fuktskada i köksgolvet (framför kyl/frys) och att denna möjligen kan utgöra orsak till luktavvikelse (t.ex. pga. fuktpåverkat lim). Uppdraget omfattar därför även en fuktmätning (fuktindikering) och okulär kontroll gällande köksgolvet.

Tillhandahållna handlingar

Besiktningsprotokoll Anticimex, 2026-03-03



Byggnadsinformation

Byggnadstyp	2 planshus, delvis med källare
Byggnadsår	1923
Ombyggd/tillbyggd	1969
Status vid besiktningstillfället	Möblerad
Grundkonstruktion	Källare och krypgrund
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel & tegel
Fönster	2-glas, samt isolerglas
Yttertak	Betongpannor Takpapp på tillbyggnad
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdreg

2. Noteringar från besiktningen

Allmänt

-Vid inträde i bostadens äldre del (köksentré) noterades ingen avvikande lukt vid besiktningen. Luften i bostaden bedöms dock vara instängd. Bostadens allmänventilation är bristande och bör förbättras, t.ex. genom tilluftsventiler i husets sov-/allrum.

-Vid inträde till bostadens tillbyggda del (1969) förekommer en avvikande lukt av kemisk karaktär. Lukten är svag vid besiktningstillfället. Man bör dock vara medveten om att luktavvikelser kan variera i omfattning över olika årstider.

Kök

-I köket noterades spår av tidigare fuktbelastning (resning) i golvytan i anslutning till kyl/frys. Vid besiktningen uppmättes inga avvikande fuktindikeringar på ytskikten. Man kan dock inte utesluta att viss fuktpåverkan kan ha uppstått i underliggande material vilket bör kontrolleras i samband med renovering.

Krypgrund

Krypgrunder bedöms generellt som en fuktkänslig konstruktion där ingående trädetaljer kan få fuktrelaterade skador som t.ex. mikrobiella angrepp och sprida luktavvikelser till ovanliggande bostad.

-Vid besiktningen uppmättes 14 % fuktkvot i bjälklaget. Kritiskt värde gällande fuktkvoten (FK) ligger vid 17 % för i gran och furuvirke. Man bör dock beakta att fuktbelastningen varierar över året och vanligen är högst under sommaren. Generellt rekommenderas alltid att vidta fuktdämpande åtgärder, t.ex. installation av en krypgrundsavfuktare.

-I befintlig krypgrund förekommer en kemisk lukt. Lukten bedöms kunna härledas till det tryckimpregnerade material som förekommer vid bjälklag och syllar. Detta är ett känt problem i byggnationer från 1960/70-talet. De träskyddsmedel som användes för att skydda träkonstruktionen kan skapa emissioner (luktgaser) som riskerar att påverka bostaden negativt. Behandlat trä kan avge lukt vid lägre fuktbelastning och behöver alltså inte överstiga gränsvärdet (17 %) för att avge lukt.

-Materialprov togs från bjälklagets trä, isolering och vindpapp. Samtliga prover avgav en kemisk lukt vid okulär kontroll i neutral miljö.

-Skiva på bjälklagets undersida består av asbest.

- Krypgrunden har mindre byggrester (organiskt material) mot marken vilket kan bidra till luktproblematik.





Övrigt

-Källare vid ursprungshuset är en råkällare med murade väggar och betonggolv. Äldre källare blir ofta naturligt fuktbelastade. Frånsett enstaka trädetaljer (t.ex. trösklar, hyllor, etc.) så saknar källaren riskkonstruktioner. Ingen avvikande lukt noterades i utrymmet vid besiktningen.

-Materialprov togs från träfasader vid husets äldre del och tillbyggnad. Dessa prover avgav ingen avvikande lukt vid okulär kontroll i neutral miljö.

3. Sammanfattning

I bostadens tillbyggda delar finns en avvikande lukt. Denna lukt bedöms sannolikt kunna härledas till krypgrunden där impregnerat trä avger lukt vilket har konstaterats genom materialprov och okulär analys.

I husets äldre del noterades ingen avvikande lukt vid besiktningen.

I köket finns äldre fuktpåverkan i golvet framför kyl/frys. Vid besiktningen noterades inga avvikande fuktindikeringar på golvytan.

Besiktningen har begränsats till följande delar: krypgrund, tillbyggnad, källare och kök. Några materialprover eller kontroller i takkonstruktionen har inte utförts.

Lämpliga åtgärder:

- En lämplig åtgärd är att installera en avfuktare med undertrycksfunktion i krypgrunden. Denna åtgärd är vedertagen för att dämpa den luktspridning som sker från krypgrunden. Detta ger ofta bra resultat men innebär inga garantier att lukten försvinner. Principen bygger på att avfuktarens fläktssystem dels håller grunden torr för att undvika fuktangrepp. Samtidigt skapar avfuktaren en luftomsättning (svagt undertryck) i grunden. Tanken är att förhindra luft/lukt att vandra från krypgrunden och upp i bostaden. För korrekt utförande och åtgärdsförslag, kontakta fackman.
- Vill man säkerställa att lukt från grunden inte påverkar bostaden så rekommenderas det att bjälklaget renoveras och att impregnerat och luktsmittat material (t.ex. isolering) byts ut. Man bör dock poängtera att många krypgrunder ändå behöver en avfuktare för att fungera bra i längden.
- Bostadens allmänventilation bör förbättras. Tillse att det finns tilluftsventiler i husets sov-/allrum. Frånluft från våtrum kan med fördel sättas i kontinuerlig drift.



Växjö 2026-04-16

Gustaf Björkman
Besiktningsman SBR

0733220625
gustaf@besiktningsbolaget.se