

Besigtelsesrapport



Besigtigelse mandag d. 24. februar 2014

Anders Billes Vej 24, 7000 Fredericia

Matr. nr. 225r, Fredericia Stadsjorder

Udført for Fredericia Kommune

10. marts 2014

Indledning - formål med besigtigelsen

A.1 Formål

Ejendommen blev besigtiget med henblik på at vurdere:

- Om der ved ophold og anvendelse af boligerne er sundheds- eller brandfare for beboerne, jf. byfornyelseslovens § 76, og hvor alvorlig sundheds- eller brandfaren skønnes at være.
- Om eventuelt farlige forhold kan afhjælpes umiddelbart og uden sundheds- eller brandmæssig risiko for ejendommens beboere.

Besigtigelse, målinger og rapport er gennemført af Jens Ilum Bock fra Søren Garde Rådgivning. Det skal bemærkes at rapport og besigtigelse kun beskæftiger sig med sundheds- og brandfarlige forhold og ikke afdækker alle eventuelle svigt og mangler i bygningen.

Varsling af besigtigelse er udsendt af Fredericia Kommune.

Ved besigtigelsen deltog:

Lars Aabling, Fredericia Kommune

Jens Ilum Bock, Søren Garde Rådgivning

A.2 Generelle oplysninger.

Der er tale om en villa, der er oplyst som ejet af Bea Invest A/S.

Bygningen er opført i 138 i 2 etager med et samlet boligareal på 180 m² jf. BBR.

Bygningens facader er udført i blankt murværk, og tagbelægning oplyses som udført i tagpap.

Konklusion og anbefalinger.

B.1. Konklusion.

Der er konstateret ulovlige el-installationer i et omfang i den besigtigede bolig, som skønnes at udgøre sundhedsfare ved ophold og beboelse i strid med byfornyelseslovens (LBK nr. 504 af 16. maj 2013) § 75 stk. 5.

Der registreres fugtskade omkring skorsten på 1. sal. Skaden vurderes at ikke p.t. forårsage sundhedsfarlige forhold

Det vurderes, at de registrerede mangler kan udbedres, mens boligen er beboet.

B.2. Anbefaling.

Det vurderes med baggrund i besigtigelsen, at beboelse og ophold i bygningen Anders Billes Vej 24 er forbundet med sundhedsfare, som ej er nærliggende, i strid med byfornyelseslovens (LBK nr. 504 af 16/5 2013) § 75 stk. 5.

Det anbefales,

- At ejer opfordres til at fremsende tids- og handlingsplan på udbedring af sundhedsfarlige forhold til godkendelse hos Fredericia Kommune inden 2 måneder.
- At der, såfremt ejer ikke følger Fredericia Kommunes opfordring eller ikke udbedrer svigt der forårsager sundhedsfare i bygningen, udstedes forbud mod ophold i henhold til lovbekendtgørelse om byfornyelse og udvikling af byer af 16/5 2013 § 76 stk. 1, som bør træde i kraft med ca. 4 måneders varsel, pga. sundhedsfare jf. lovbekendtgørelse om byfornyelse og udvikling af byer af 16/5 2013 § 76 stk. 2.

Anbefaling begrundes med sundhedsfare som følge af:

- Ulovlige el-installationer i boligen

Observationer ved besigtigelsen

C.1 Beliggenhed og udearealer

Bygningen er beliggende i byzone ud mod offentlig vej. Forholdene på friarealerne skønnes ikke at være til gene for naboer eller forbipasserende.

C.2 Udvendig besigtigelse.

Der registreres brudte asbestplader på matriklen, der ikke er forseget for at hindre spredning af asbeststøv

C.3 Indvendig besigtigelse.

Der kunne ved besigtigelsen konstateres højt fugtindhold i murværk omkring skorsten på 1. sal. Fugtskaden har udviklet mindre misfarvninger i tapet, hvor der blev udtaget aftryksprøve til laboratorieanalyse, der viste begrænset sporeforekomst tilstede ved aftryksstedet. Fugtskaden er tydeligt sket fra tag, da kun øverste del af murværk tilstødende skorsten kan måles opfugtet. Skaden skyldes sandsynligvis utæt inddækning omkring skorsten

Der registreres flere elektriske udtag med samlinger uden lovpligtig samledåse i bygningen.

I bygningens udestue ses flere fugtskader i væg og loftskonstruktion. Der ses flere vækstområder med skimmel. Da udestuen ikke er klassificeret som opholdsrum falder denne ikke ind under Byfornyelseslovens bestemmelser vedr. sundhedsfare.



Der måles forhøjet fugtindhold i ydervægge bag radiatorer i stueplan. Det vurderes at fugten er opstået pga. væggenes nedsatte tykkelse i dette område og for lidt brug af radiator. Da væggen tykkelse er mindre bag radiatorer end bygningens øvrige ydervægge kan der ved normal luftfugtighed ske kondensering på vægge, når den varme rumluft møder nedkølet luft og konstruktioner. Herved fortættes luftmolekylerne og den i luften ophobede rumfugt afgives til de omkringliggende omgivelser som kondens. Således vil en relativ luftfugtighed (RF) på blot 50% ved 22°C i opholdsrum resultere i 80% RF ved 15°C, idet luften møder den kolde væg. 75% RF anses normalt som mindstekravet for nyvækst af skimmelsvampe. Ved normal brug af radiator modvirkes den nedkølingen af ydervæggen og kondens og opfugtning undgås.

Der ses mindre områder af fugt og vækstområder i vinduesrammer i stueplan. Skaderne vurderes opstået i forbindelse med høj luftfugtighed i boligen, der kondenserer på vinduesglas.

Målinger ved besigtigelsen

D.1. Generelt om fugtmålinger

Forekomst af fugt er bedømt ud fra nedenstående skema:

Bygningsdel	Normal	Let Fugtig*	Meget fugtig**	Våd***
Træværk/gips (%)	< 13	13-15	15-17	Over 17
Murværk (digits)	20-45	45-60	60-75	>75

* Let forøget fugtbelastning indikerer muligt svigt i konstruktionen.

**Høj fugtbelastning anses for at være sundhedsfarlig og medfører på kortere eller længere sigt betydelig risiko for skimmelangreb.

***Meget høj fugtbelastning med højere risiko sundhedsfare og organiske konstruktioner under nedbrydning.

Note omkring målinger i murværk og beton: Ved fugtmålinger i tunge vægge måles et større areal med flere målinger. Dette gøres for at undgå enkeltstående målinger der viser fugt, men hvor fugtmåleren i virkeligheden giver udslag pga. af andre omstændigheder f.eks. indmurede armeringsjern mm. Derfor afkrydses den enkelte kategori ud fra en samlet vurdering af konstruktionen i stedet for at oplyse enkeltværdier.

Fugtmålinger tjener til at give et samlet overblik over fugtbelastningen, til at påvise eventuelle svigt i konstruktionerne samt vise årsager til eventuelle skimmelangreb. De enkelte målinger er forbundet med en vis usikkerhed og fugtmålinger i sig selv kan ikke dokumentere sundhedsfare.

D.2 Registrerede fugtmålinger

Rum/Bygningsdel	Normal	Fugtig*	Meget fugtig**	Våd***
Skorsten og tilstødende murværk, 1. sal				X
Ydervægge bag radiatorer, stueplan		X	X	
Ydervægge, generelt	X			

D.3 Aftryksprøver, skimmelsvamp.

Der blev udtaget 1 aftryksprøve til skimmelanalyse på adressen. Aftryksprøven viste ikke skimmelvækst ud over det normalt forventede.



Goritas A/S har fremsendt resultatet af de udtagne skimmelpøver d. 25.02.2014
Laboratorierapport er vedlagt rapporten som bilag

Den 10. marts 2014

Søren Garde Rådgivning

Udarbejdet af:

Jens Ilum Bock

Bygningskonstruktør

Tlf. 22 76 47 55 – e-mail: jib@garderaad.dk

- Bilag:
1. Besigtigelsesmetode
 2. Skimmelundersøgelser
 3. Billeder fra besigtigelsen
 4. Laboratorieanalyse

Bilag

1. Besigtigelsesmetode

Besigtigelsen er sket visuelt, og der er ikke foretaget destruktive undersøgelser på adressen.

Der er taget fugt- og temperaturmålinger i alle tilgængelige opholdsrum.

Der er anvendt:

- Gann Blueline Compact B kapacitiv fugtmåler
- Gann Blueline Compact træfugtighedsmåler
- Elmo 619 IR Videotermometer

2. Skimmelundersøgelser

Der er taget aftryksprøver til laboratorieanalyse (skimmelundersøgelser) følgende steder:

Prøve nr. 1, aftryksprøve, udtaget på skorstensvæg i værelse, 1. sal

Aftryksprøve er analyseret af Goritas A/S. Laboratoriets rapport vedlægges.

3. Billeder fra besigtigelsen



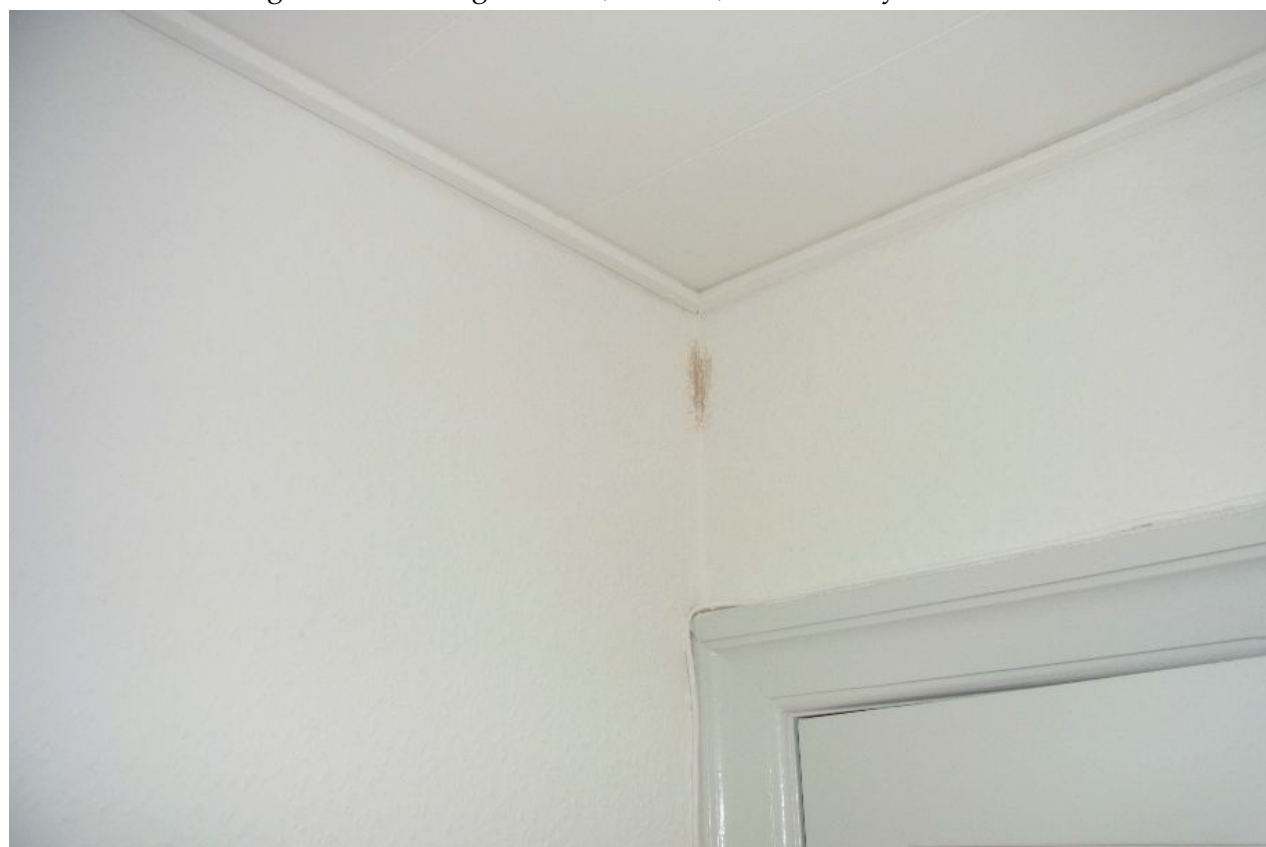
Brudt asbestplade på altan



Fugtskade omkring skorsten, gang, 1. sal



Fugtskade omkring skorsten, værelse, 1. sal – Aftrykssted nr. 1



Fugtskade omkring skorsten, værelse, 1. sal



Forhøjet fugtindhold i murværk tilstødende skorsten



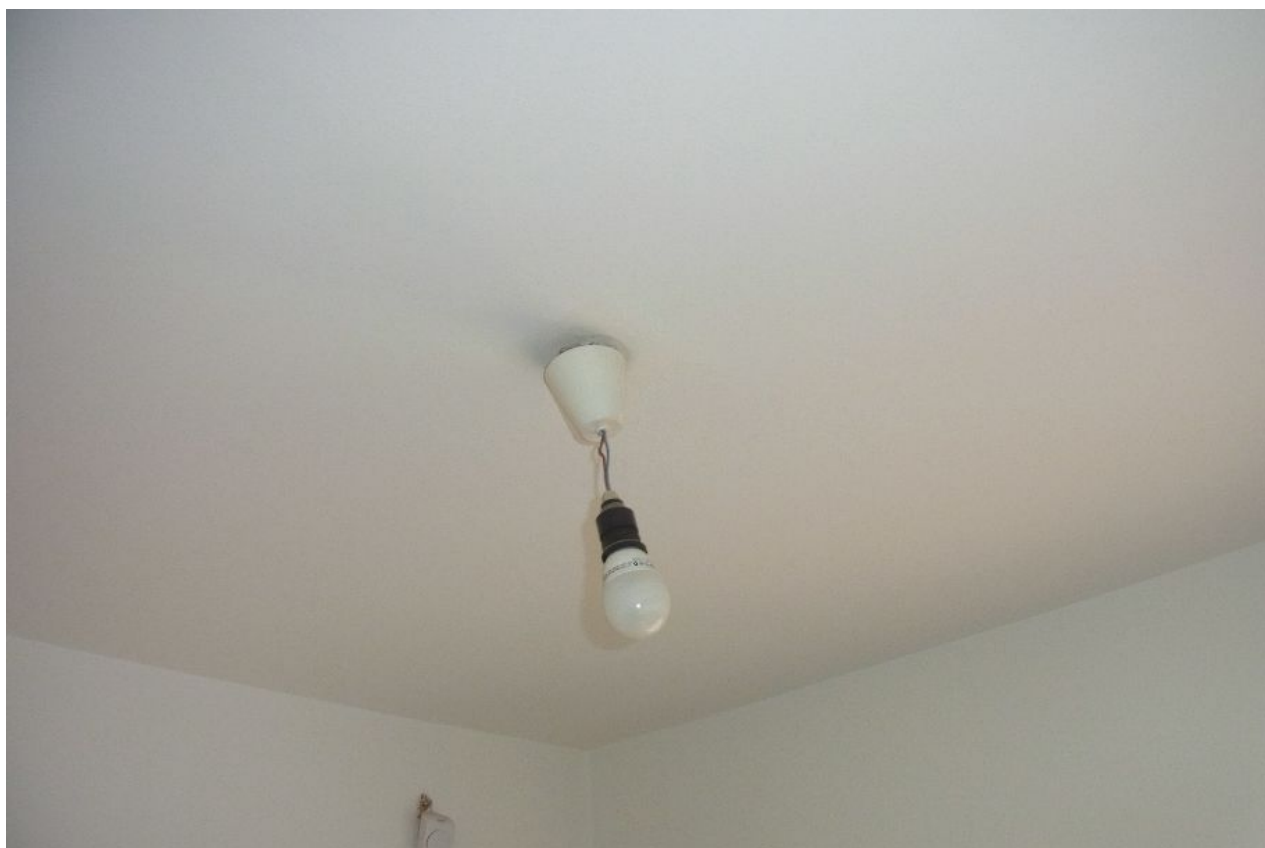
Forhøjet fugtindhold i murværk tilstødende skorsten



Loftsudtag med samlinger uden samledåse



Samlinger uden samledåse



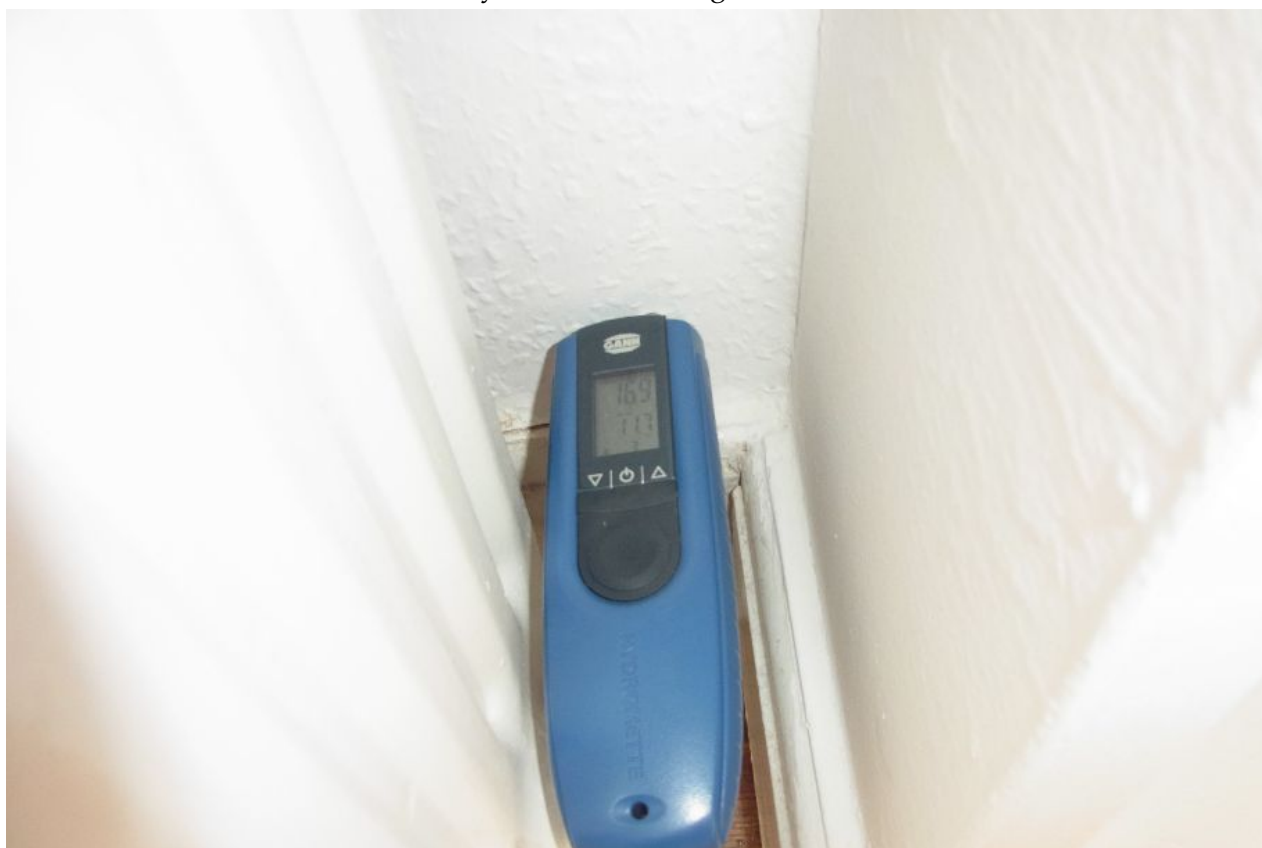
Ledninger uden dobbelisolering



Loftsudtag med samlinger uden samledåse



Murtykkelse nedsat bag radiatorer



Fugtmåling på 16% i væg bag radiator



Skimmel og fugtskader i udestue



Fugtskade i udestue



Fugt og vækstområder på vinduer i stueplan



Søren Garde Rådgivning

Søren Garde Rådgivning arbejder med juridisk, byggeteknisk og administrativ rådgivning for kommunerne omkring sundhedsfarlige og forfaldne huse - med kondemnering, nedrivningspåbud, oprydning m.v.



Goritas®

AS/SA
25.02.14
Sag:76733

Haderslevvej 108
DK 6000 Kolding

Telefon: + 45 75 52 21 00
Telefax: + 45 75 52 26 27
E-mail: lab@goritas.dk

Søren Garde Rådgivning
Jens Ilum Bock
Torvegade 1, 2. sal
8540 Hammel

Vedr.: Anders Bille Vej 24

Vi har den 25.02.14 modtaget 1 aftryksplade fra Dem til analyse på vort laboratorium.

Metode

Aftryksprøver udføres ved at trykke en aftryksplade mod overfladen, der skal undersøges. Herved opsamles svampesporer på pladen, der er et vækstmedie (V8-agar tilsat antibiotika) hvorpå sporer kan vokse.

Aftrykspladerne inkuberes ved 25 °C i ca. en uge, og herved kan mængden af levedygtige svampesporer (CFU) på prøvestedet bestemmes. Desuden kan skimmelsvampenes slægt og/eller art bestemmes ved mikroskopi.

Analyseresultat

I dyrkningssvarene er skimmelsvampene primært nævnt ved slægtsnavn (f.eks. Penicillium) efterfulgt af sp., spp. eller et artsnavn (f.eks. Aspergillus versicolor, hvor versicolor er artsnavnet). Mængden af levedygtige svampesporer (CFU) er angivet for hver art /slægt, og der er angivet et samlet antal CFU.

Ballerup:
Lautrupvang 8
DK 2750 Ballerup
Telefon: +45 44 85 86 00
Fax: +45 44 85 86 09
E-mail: goritas@goritas.dk

Goritas A/S
CVR nr.: 28114257
www.goritas.dk

Danske Bank konto:
4183-3001549820
Swift kode: DABADKKK
IBAN nummer:
DK07 3000 3001 5498 20



AS/SA
25.02.14
Sag:76733
Side: 2

Prøve nr.	Lokale / Bygningssdel	Konstaterede skimmelsvampe	Antal levedygtige sporer / CFU
1	skorsten 1. sal	Penicillium chrysogenum Penicillium glabrum	2 2 I alt 4 CFU

0 CFU : Ingen levedygtige svampesporer.
Mindre end 10 CFU : Begrænset forekomst af levedygtige svampesporer.
Mellem 10 og 50 CFU: Moderat forekomst af levedygtige svampesporer.
Over 50 CFU. Høj forekomst af levedygtige svampesporer.

Beskrivelse af konstaterede skimmelsvampe

Penicillium kaldes på dansk penselskimmel, da deres opretstående, forgrenede konidiophorer har et pensellignende udseende. Penicillium-slægten består af et utal af arter, hvoraf mange er udbredt over hele jorden, dog hyppigst i tempererede egne. Penicillium kolonier er blågrønne, gulgrønne, gule eller helt hvide med pulveragtig overflade og dårligt udviklet luftmycelium. Penicillium foretrækker middeltemperaturer og kan tåle udtørring. Penicillium forekommer hyppigt indendørs bl.a. på fugtige bygningsoverflader så som tapet, lim, maling og træ. Sporerne lagres gerne i støv. Penicillium-arterne er i stand til ved givne betingelser at producere toxiner, som kan give anledning til sundhedsmæssige gener.

Det skal bemærkes, at analyseresultaterne alene viser forholdene i prøvetagningsstederne.

Vi er altså ikke i stand til at rapportere om forholdene andre steder, eller at give en samlet vurdering af skimmelforekomsterne i bygningen, herunder omfanget og eventuelle nødvendige udbedringsarbejder.

Ønsker De yderligere oplysninger, er De fortsat velkommen til at kontakte os.

Faktura vedlagt.

Med venlig hilsen
Goritas
Angela Steinfurth
Cand.scient., mikrobiolog