Kunde:

Adresse:

Telefonnummer:

Email Adresse:

Inspektionsdato:

Dato: 24. mar. 2024

Den byggesagkyndiges vurdering af ejendommes generelle stand

God

Gennemsnits værdi 2.6

Kontakt info
kontakt@byggesagkyndig.nu
www.byggesagkyndig.nu

Åbningstider
Mandag til fredag
Kl. 08:00 - 16:00

Telefon
70 202 102

Hovedkontor
Lægårdsvej 14
8520 Lystrup

Kontor Sjælland
Lyskær 8
2730 Herlev

Kontor Fyn
Sivmosevænget 2L
5260 Odense

Kontor Kolding
Olaf Ryes Gade 7R
6000 Kolding

Indedning

Byggesagkyndig.nu har i dag foretaget en visuel besigtigelse samt gennemgang af udvalgte bygningsdele på ejendom beliggende:Kappelsdal

Besigtigelsen samt tilstandsvurdering er udført af byggesagkyndig:

Besigtigelse samt tilstandsvurdering er udført efter efter aftale med:

Formålet med denne rapport er jf. fremsendte ordrebekræftelse, at foretage en uvildig undersøgelse af ejendommens vedligeholdelsesstand, samt vurdere i hvilket omfang evt. skader eller vedligeholdelsesarbejder bør prioriteres økonomisk og tidsmæssigt i de kommende 5 år fra besigtigelsen.

Om Byggesagkyndig.nu

Byggesagkyndig.nu er en 100 % uvildig rådgivningsvirksomhed.

Vi har ingen samarbejder med hverken forsikring, håndværkere eller andre, og er derfor upartisk og uden indflydelse fra andre.

Jeres garanti for en uvildig byggetekniske bedømmelse.

Om besigtigelsen

Der kan ved besigtigelsen udover den visuelle gennemgang være foretaget fugtmålinger og/eller termografiske målinger.

Målinger foretages som overflade målinger og der laves ikke destruktive indgreb ved besigtigelsen.

Fugtmålinger

PROTIMETER 2

Fugtmålinger er udført med Protimeter 2

Måling af/på beton og murværk:

0 - 170 = normalt fugtniveau

170 - 200 = forhøjet fugtniveau

200 - 400 = meget forhøjet fugtniveau

400 - 600 = væsentligt forhøjet fugtniveau

600 - 999 = kraftigt forhøjet fugtniveau, (vådt)

TRAMEX

Fugtmålinger er også foretaget med TRAMEX overfladescanner.

Målinger indstilles til rette bygningsmateriale og læses således:

0 - 20 = tørt

20 - 40 = normalt fugtniveau

40 - 50 = lettere opfugtet

50 - 60 = forhøjet fugtniveau

70 - 90 = væsentligt forhøjet fugtniveau

> 90 = vådt

Målinger af træværk, indvendig:

Måling af træfugt måles indstiksmålere, bestående af to nåle, hvor man måler modstanden imellem de to nåle.

Målinger læses således:

8 – 12 % = normalt fugtniveau

12 – 16 % = let forhøjet fugtniveau

16 – 20 % = forhøjet fugtniveau

20 – 25 % = meget forhøjet fugtniveau

> 25 % = kraftigt forhøjet fugtniveau

Målinger af træværk, udvendigt og i tagrum:

Måling af træfugt i udvendigt træ, herunder spær på lofter mv. er yderst relativt og afhænger meget af årstiden, og ikke mindst det aktuelle vejr.

Træ der sidder udsat, eksempelvis vindskeder og lign. må forventes at have en generel høj træfugtighed.

Målinger læses således:

8 – 12 % = normalt fugtniveau

12 – 16 % = let forhøjet fugtniveau

16 – 20 % = forhøjet fugtniveau

20 – 25 % = meget forhøjet fugtniveau

25 - 30 % = kraftigt forhøjet fugtniveau, (vådt)

Besigtigelse omfatter følgende typisk følgende bygningsdele:

KLIMASKÆRM

TAGFLADE / TAGRENDER/NEDLØB

(vurderes i muligt omfang fra terræn og/eller stige)

INDDÆKNINGER OG/ELLER KVISTE (vurderes i muligt omfang fra terræn og/eller stige)

MURFLADER

(vurderes i muligt omfang fra terræn og/eller stige)

SOKKEL

(vurderes kun i synlige områder over terræn)

VINDUER/DØRE

(vurderes i muligt omfang fra terræn og/eller stige)

UNDERTAG/UNDERSTRYGNING

(vurderes i muligt omfang fra loftsrum)

OVERFLADER

INDVENDIGE OVERFLADER KÆLDER / KRYBEKÆLDER (Såfremt ejendommen har kælder/krybekælder) (ventilerede hulrum)

Lofter/Vægge/Gulve

(der udføres en kort/generel besigtigelse af synlige overflader / evt. krybekælder besigtiges i muligt omfang fra adgangslem)

ISOLERINGSTYKKELSER

Besigtiges kun i muligt omfang (typisk på loft eller ved krybekælder)

Om estimater

Udbedring af skader / vedligehold / renovering er prissat og vurderet ud fra bedste evne.

Estimater er et erfaringsmæssigt skøn vurderet uden forudgående prisindhentning fra entreprenør mm. Priser opgives som forbrugerpriser inkl. moms, arbejdsløn samt materialer

Bygesagkyndig.nu tager derfor forbehold for oplyst priser, da dette kan variere alt efter udbud, efterspørgsel samt hvor længe der er gået efter rapporten er udarbejdet.

Opsummering budget:

Område	Vurderet udbedringstidspunkt		
	Nu	1-3 år	3-5 år
Prisoverslag i alt	0 kr.	0 kr.	0 kr.

Ønskede forbedringer anslået

Forbedringer	Antal
Grønne tiltag - forbedringer.	192.500,00 kr.
Vedligehold	46.250,00 kr.

Opsummering budget fordelt på håndværkere:

Håndværkere	Nu	1 til 3 år	3 to 5 år
Murer	0,00 kr.	0,00 kr.	11.875,00 kr.
Tømrer	0,00 kr.	34.375,00 kr.	290.000,00 kr.
VVS	0,00 kr.	12.500,00 kr.	25.000,00 kr.
Andet	0,00 kr.	0,00 kr.	142.500,00 kr.
	0,00 kr.	46.875,00 kr.	469.375,00 kr.

A. Primær bygning

Fuldmuret hus med brune facadestan og vand-skurede vægge indvendigt. Taget er eternit med asbest. Der er integreret carport mod vejen. Der er skur i haven, som er udført som let konstruktion med asbestfri eternit som udvendig beklædning, punkt-fundamenter som sokkel og tagpap på taget.

1 Fundament/sokkel

1.1 Sokkel

Sokkel tung/pudset

Problemstillingen:

Der ses enkelte svindrevner, som ikke har har nogen konstruktionsmæssig betydning. Kosmetisk udbedring kan foretages.

Håndværkere	Udbedring	Pris overslag inkl. moms
Murer	3-5 år	3.750,00 kr.

Note/uddybende kommentarer:

4 Ydervægge/ Murflader

4.1 Facader/gavle

Blankt murværk

Problemstillingen:

Manglende / porrøse / revnede mørtelfuger udkradses i nødvendigt omfang og der omfuges med mørtel afstemt eksisterende forhold. Ved bevægelser/sætninger armeres i nødvendigt omfang. Der må forventes farveafvigelser ved lokale reparationer. Principielle byggetekniske anvisninger, Murerhåndbogen gældende udgave

Håndværkere	Udbedring	Pris overslag inkl. moms
Murer	3-5 år	6.250,00 kr.

Note/uddybende kommentarer:

På gavl er der enkelte studsfuger med udvaskning (manglende mørtel). Ved yderligere slid vil indtrængen af vand blive mulig.

5 Døre og vinduer

5.1 Vinduer

Træ, termo/energi

Problemstillingen:

Vinduer udskiftes. Principielle byggetekniske anvisninger, vinduesindustrien.dk håndværker og brugervejledninger gældende udgave

Håndværkere	Udbedring	Pris overslag inkl. moms
Tømrer	3-5 år	75.000,00 kr.

Note/uddybende kommentarer:

Der er 2 nye træ/alu vinder med trelags energi glas ved hems og 3 nyere trævinduer i ed tolags energiglas.

5.2 Døre

Træ, termo/energi

Problemstillingen:

Døre udskiftes. Principielle byggetekniske anvisninger, vinduesindustrien.dk håndværker og brugervejledninger gældende udgave

Håndværkere	Udbedring	Pris overslag inkl. moms
Tømrer	3-5 år	15.000,00 kr.

Note/uddybende kommentarer:

Terrassedør i stue er med begyndende rød nederst.

5.3 Fuger (vinduer/døre)

Fugebånd

Problemstillingen:

Der er isat fugebånd af gummi.

Håndværkere	Udbedring	Pris overslag inkl. moms
Andet	Ingen	0,00 kr.

Note/uddybende kommentarer:

Nye fuger ved udskiftning af vinduer.

5.4 Sålbænke

Pudset/rulleskifte

Problemstillingen:

Omfugning kan blive nødvendig om nogle år. Sålbænk på gavl.

Håndværkere	Udbedring	Pris overslag inkl. moms
Murer	3-5 år	1.875,00 kr.

Note/uddybende kommentarer:

6 Tagkonstruktion

6.1 Tagbelægning

Fibercement, bølgeplader

Problemstillingen:

Tagflade efterses efter behov her vurderes tag-plader, rygningsplader, samt grater, skotrender, inddækninger

Håndværkere	Udbedring	Pris overslag inkl. moms
Tømrer	3-5 år	200.000,00 kr.

Note/uddybende kommentarer:

Der er ca 15-20 tagplader, som er med afskallinger og som kan blive utætte snart. Ejer siger, at disse bliver udskiftet i år, hvorved der kan holdes “liv i taget” nogle få år endnu.

6.2 Tagrender og nedløb

Tagpap

Problemstillingen:

Der er begyndende slid af tagpap i renderne.
Tagrender bør renses snarest.

Håndværkere	Udbedring	Pris overslag inkl. moms
Andet	3-5 år	5.000,00 kr.

Note/uddybende kommentarer:

7 Loftrum

7.2 Andet

Ventilering af tagkonstruktion

Problemstillingen:

Der er for lidt ventilering ved tagfod, men der ses ikke tegn på skader på spær.
I en del af rygningen ses meget dagslys og der er ikke tætning i bølgerne under rygning. Det anbefales, at der ilægges rygningselementer med ventilation under rygningen.

Håndværkere	Udbedring	Pris overslag inkl. moms
Tømrer	1-3 år	12.500,00 kr.

Note/uddybende kommentarer:

Der etableres bedre ventilation ved tagfod.

Tæthed

Problemstillingen:

Der ses dagslys ved den lille gavl mod taget og det vurderes, at der kan trænge slagregn og fygesne ind.

Håndværkere	Udbedring	Pris overslag inkl. moms
Tømrer	1-3 år	4.375,00 kr.

Note/uddybende kommentarer:

Tæthed etableres.

8 Grønne tiltag

Fjernvarme

Problemstillingen:

Der er krydsvarmeveksler og der ses ikke rust eller andre skader på installationen.

Håndværkere	Udbedring	Pris overslag inkl. moms
VVS	Ingen	0,00 kr.

Note/uddybende kommentarer:

Efterisolering af vand- og varmeinstallationer

Problemstillingen:

Håndværkere	Udbedring	Pris overslag inkl. moms
Andet	Ingen	0,00 kr.

Note/uddybende kommentarer:

Efterisolering facader

Problemstillingen:

Huset er med 35 cm muret hulmur med 125 mm mineraluld. Dette anses for en ganske god isolering, selvom det ikke lever op til nutidens krav, som er 190 mm isolering i hule mure.

Håndværkere	Udbedring	Pris overslag inkl. moms
Andet	Ingen	0,00 kr.

Note/uddybende kommentarer:

Efterisolering tag

Problemstillingen:

Det anbefales at der etableres ny og bedre isolering i tagrummet, i form af helt eller delvis udskiftning af eksisterende isolering.
Dette vil dog kræve sikring af korrekt og tæt dampspærre.
Principielle byggetekniske anvisninger, SBI 266, Småhuse Indeklima og Energi, SBI 257 småhuse klimaskærmen, SBI 239, Efterisolering af Småhuse Energibesparelser og planlægning Principiel energiteknisk vejledning byggeriogenergi.dk
Loftet er isoleret med 200 mm mineraluld. Det anbefales, at der pålægges yderligere 100 mm isolering.
Gangbroen må hæves, så der bliver plads til den nye isolering.

Håndværkere	Udbedring	Pris overslag inkl. moms
Tømrer	1-3 år	17.500,00 kr.

Note/uddybende kommentarer:

Vedligehold

Håndværkere	Udbedring	Pris overslag inkl. moms
Ingen	Ingen	0,00 kr.

Note/uddybende kommentarer:

Vandbesparelser på brugsvand

Problemstillingen:

Montage af perlator/vandbegrænser på armaturer anbefales, samt montage af vandbesparende installation på WCér.
Hel eller delvis udskiftning af armaturer mm. kan være nødvendig.
Dette vil medføre en væsentlig besparelse på op til 15% på jeres vandforbrug.

Håndværkere	Udbedring	Pris overslag inkl. moms

VVS	1-3 år	12.500,00 kr.

Note/uddybende kommentarer:

Genanvendelse af overfladevand

Problemstillingen:

Opsamling af regnvand til genanvendelse i boligen anbefales, da det kan reducere vandforbruget med op til 30%.
De største mængder vand i det daglige forbrug går på toilet, tøjvask og haven, hvor regnvand nemt kan anvendes i stedet for vores kostbare grundvand.
En installation som denne vil reducere vand-forbruget ikke uvæsentligt, men også spare på vandafledningsafgiften.

Håndværkere	Udbedring	Pris overslag inkl. moms
VVS	3-5 år	25.000,00 kr.

Note/uddybende kommentarer:

Solceller

Problemstillingen:

Etablering af solceller anbefales som tilskud til el-produktion.
Husets tagopbygning og placering er egnet til instal-lationen.
Installation med lagringskapacitet (Batteri) til elpro-duktion bør overvejes.

Håndværkere	Udbedring	Pris overslag inkl. moms
Andet	3-5 år	137.500,00 kr.

Note/uddybende kommentarer:

Der regnes med 6 kan anlæg og et batteri. Ejer vil vente til han skifter fra dieselbil til elbil.

B. Skur

1 Fundament/sokkel

1.1 Sokkel

Sokkel let/sokkelplade

Problemstillingen:

Skuret er kun 3 år gammelt.

Håndværkere	Udbedring	Pris overslag inkl. moms
Tømrer	Ingen	0,00 kr.

Note/uddybende kommentarer:

4 Ydervægge/ Murflader

4.1 Facader/gavle

Let beklædning, fibercement

Problemstillingen:

Skuret er kun 3 år gammelt.

Håndværkere	Udbedring	Pris overslag inkl. moms
Tømrer	Ingen	0,00 kr.

Note/uddybende kommentarer:

5 Døre og vinduer

5.1 Vinduer

Træ, termo/energi

Problemstillingen:

Vinduer er 3 år gamle.

Håndværkere	Udbedring	Pris overslag inkl. moms
Tømrer	Ingen	0,00 kr.

Note/uddybende kommentarer:

5.2 Døre

Træ, termo/energi

Problemstillingen:

Håndværkere	Udbedring	Pris overslag inkl. moms
Tømrer	Ingen	0,00 kr.

Note/uddybende kommentarer:

5.3 Fuger (vinduer/døre)

Fugebånd

Problemstillingen:

Håndværkere	Udbedring	Pris overslag inkl. moms
Tømrer	Ingen	0,00 kr.

Note/uddybende kommentarer:

5.4 Sålbænke

Alu/andet

Problemstillingen:

Håndværkere	Udbedring	Pris overslag inkl. moms
Tømrer	Ingen	0,00 kr.

Note/uddybende kommentarer:

6 Tagkonstruktion

6.1 Tagbelægning

Tagpap

Problemstillingen:

Tagpap er 3 år gammelt.

Håndværkere	Udbedring	Pris overslag inkl. moms
Andet	Ingen	0,00 kr.

Note/uddybende kommentarer:

6.2 Tagrender og nedløb

Plast

Problemstillingen:

Håndværkere	Udbedring	Pris overslag inkl. moms
Tømrer	Ingen	0,00 kr.

Note/uddybende kommentarer:

Forbehold

Der gøres opmærksom på, at vores besigtigelse alene omhandler stikprøvekontroller på besigtigelsestidspunktet, og der ifm. gennemgangen af ejendommen afsat op til 2 timer, hvorfor vi ikke nødvendigvis har gennemgået eller kontrolleret alt. På samme måde er nærværende notat ikke udtømmende for emner som der er blevet talt om ved den mundtlige rådgivning, og må derfor ikke betragtes som et referat.

Prisforbehold

Fejl og mangler er, (hvis nævnt) prissat og vurderet ud fra bedste evne, og er et erfaringsmæssigt skøn vurderet uden prisindhentning fra håndværkere, hvorfor der tages forbehold for denne vurdering.

Indboforbehold

Der tages forbehold for skjulte fejl og skader pga. utilgængelige rum eller områder. Herunder værende områder som har været dækket med tæpper, møbler, andet indbo, beplantning, mv.

Juridiske forbehold

Byggesagkyndig.nu yder udelukkende byggeteknisk rådgivning. Juridiske forsikringsmæssige forhold, skal derfor drøftes og vurderes af egen advokat.

Billede forbehold

De i notatet brugte billeder og målinger er udført dags dato. Ved brug af bygherres eller arkivfoto, vil dette fremgå af teksten ved foto.

Skrive- og tastefejl

Nærværende notat er skrevet på stedet på en iPad. Der tages forbehold for mindre stave- eller tastefejl samt for underlige eller sjov pga. autokorrektur mv.