

Børnebissen
Vinkelvej 2
4243 Rude

Besigtigelse 06. november 2017



Bygningsrapport:

Undertegnede har gennemgået nævnte ejendom og efterfølgende er beskrevet konstruktioner, skader ved ejendommen eller risiko for at skader på sigt kan opstå, samt forslag til afhjælpning og skønnet økonomi til afhjælpning inkl. 25% moms.

I det omfang konstruktioner ikke er synlige uden destruktive indgreb er beskrivelse af konstruktioner hentet fra tegninger der danner grundlag for byggetilladelse i 1982.

Ejendommen: Vinkelvej 2 4243 Rude
Ejendoms nummer 330-11478
Matr. /ejerlav 36fz, Bisserup By, Holsteinborg

Dokumenter til rådighed: Tegninger tilhørende byggetilladelse 1982
Tilstandsrapport H-13-01490-00
Energimærkning nr. 100251134
BBR dateret 08.11.2017

Bygning 1 beboelse, bygningsgennemgang:

Fundamenter:

Ejendommen er funderet på sribefundamenter i beton.

Der er enkelte små svindrevner i sokkelpuds, har kun kosmetisk betydning.

Terrændæk:

Terrændæk udført i beton med 125 mm isolering og leca beton samt kappilarbrydende lag
Ingen forhold at bemærke.

Ydermure:

Udført som hulmur med 125 mm isolering. Bagmure er dels mursten og dels letbeton.

Der ses enkelte afskalninger på mur udvendig, revner i mur og stik under brandtrappe mod øst, se billede.



1. Skønnede omkostninger til afhjælpning

kr. 5.000

Vinduer og døre:

Udført i træ med tre lags termoruder, enkelte ruder er 3 lags energiruder.

Ved små tilbage liggende vinduer er fuger under bundkarm lagt for langt fremme, drypnot i bundkarm er ikke respekteret, fald på sålbænke er for lille, vand er for længe om at løbe af.

Der er ikke konstateret nedbrydning i vinduer og henset til at vinduer sidder dybt i ydermur skønnes det ikke nødvendigt at gøre noget ved forholdet.

Terrassedør 1. sal mod øst er med begyndende delaminering i bund af dør, bør holdes under

observation.

Ovenlyst vinduer mod vest i udestue, hævet terrasse er flere ruder punkterede.

2. Skønnede omkostninger til afhjælpning

kr. 8.000

Tagkonstruktion:

Udført som saddeltag med hanebåndsspær og tagdækning med vingetegl.

Muret skorsten med afdækning.

Flere steder på tagfladen samt ved rygning ses mosbegrøninger, der bør fjernes for at beskytte tegl mod risiko for fugtafskalninger.



Enkelte tegl ved skotrende bør udskiftes, tilrettes så de ligger korrekt i forhold til skotrende. Rygninger bør eftergås med hensyn til rygningsskit, begyndende nedbrydning og udfald ses på Steder.



Skorsten er en del afskallet på udvendige mur overflader, afdækning på skorsten er revnet mod nord.



3. Samlede skønnede omkostninger til afhjælpning udvendig tagflade m.m.kr. 20.000

Indervægge:

Indvendige vægge er dels murede vægge og dels lette vægge, skrå- og skunkvægge er gipsplader på forskalling.

Skunkvæg mod øst ved tagterrasse er i mindre god stand, dør lukker ikke tæt og den anvendte dampspærre er for tynd og har ikke en tilstrækkelig dampmodstand, såfremt rummet tænkes, anvendt som helt eller delvis opvarmet rum med risiko for damp fra inde luften trænger ud i skunk. Nuværende hvor rummet ikke er opvarmet ingen risiko.

Indvendig tag rum:

Tagrum er med gangbro og jævnt udlagt isolering på lofter monteret oven på hanebånd, tagrum er vel ventileret.

Undertag mod vest er med mindre defekter og med begyndende nedbrydning, partielle reparationer er påkrævet.

Isolering på skråvægge er lagt tæt til undertag hvilket betyder at der ikke er den anbefalede luft mellem undertag og isolering, ca. 50 mm.

Der er gjort forsøg på at skabe luft med lister der stoppet ned mellem undertag og isolering, uden dog det haft nogen nævneværdig virkning.

Der bør i hvert spærfag monteres 2 stk. 50 mm korrugerede drænrør fra tagfod til tagrum så der skabes luft mellem undertag og isolering.



4. Samlede skønnede omkostninger til afhjælpning af tagrum

kr. 20.000

Gulve:

Stueplan er beton i hobbyrum og klinker på pudslag i øvrige rum.

Enkelte klinker har sluppet vedhæftning til underlaget, det kan på sigt betyde at klinker kan revne ved belastning, men der er nuværende ikke grund til at gøre noget.

Gulve 1. sal er tæpper på undergulve af træ, gulv tagterrasse er asfalt behandlet.

Vådrum:

Badeværelse 1. sal er nedtaget og en del konstruktioner er fjernet.

Ved genetablering bør der være fokus på at gøre det rigtigt så krav til vådrum er opfyldt, det kan anbefales at bruge SBI anvisninger 224 og 252 som grundlag

5. Samlede skønnede omkostninger til genetablering af badeværelse 1. sal.kr. 60.000

I bad i stueplan har enkelte klinker på gulvet sluppet vedhæftning til underlaget,

Gulv afløb er udført med overstøbning på afløbsskål, risiko for fugt indtrængen i gulv.



Gulv afløb i bryggers er udført tilsvarende med overstøbning på afløbsskål.

6. Samlede skønnede omkostninger til afhjælpning klinker og gulv afløb. kr. 20.000

På begge badeværelser mangler der luft (100 cm²) fra adgangsrummet.

Installationer:

Huset er opvarmet med varmepumper, der er endnu 2 el radiatorer.

Installationer er ikke afprøvet.

Udvendige elinstallationer ved lampe mod nord og ledning på væg ved indgang med vest er ulovlige installationer.



Kabler skal beskyttes i- og over jorden og stikprop der hænger i ledning uden afbryder er ikke lovlig.



7. Samlede skønnede omkostninger til afhjælpning af el.

kr. 5.000

Bygning 2 udhuse, bygningsgennemgang:

Udhus med fundering på punktfundamenter på beton.

Bærende konstruktion med stolper på beton, samt bjælkespær.

Flere stolper er med nedbrydning mod jorden og det må skønnes er svigt inden for overskuelig kan forekomme.

8. Samlede skønnede omkostninger til afhjælpning

kr. 10.000

Tagdækning med vingetegl på taglægter.

Tagsten er lagt med mindre hældning end producenten foreskriver og den foretagne understrykning er mangelfuld.

Det må anbefales at montere et fast undertag med pap og genmontering af tagsten på lægter.

9. Samlede skønnede omkostninger til montering af undertag og genmontering af tagsten på lægter

kr. 20.000

Der mangler inddækning til bygning 1. Er ikke en skade men mere et helhedsindtryk.

Bemærkninger til BBR:

Under energioplysninger er oplyst El ovne eller El paneler, BBR bør rettes til Varmepumper.
Under materiale oplysninger for bygning 2 er tagdækning anført som Built-up, bør rettes til Tegl

Konklusion:

Efter gennemgang må det konkluderes at ejendomme er i god og sund stand, men veludførte bygningskonstruktioner af gode og sunde materialer.

De nævnte bemærkninger er i vidt omfang følge af manglende vedligeholdelse, samt for tagkonstruktionen mindre fejl i udførelsen.

Såfremt nærværende giver anledning til uddybning eller spørgsmål, kontakt venligst undertegnede.

Med venlig hilsen

Niels Christoffersen
Rådgivende Ingeniør