

OMKOSTNINGSOVERSLAG

Udbedring af mangler

Vangmosen 5, 3500 Værløse · Enfamiliehus, 209 m², byggeår 1999

Overslaget samler de konstaterede mangler fra tilstandsrapport, el-rapport og besigtigelse. Beløbene er typiske håndværkerpriser inkl. moms for tilsvarende arbejder i Storkøbenhavn, 2026.

1. Samlet skema

Nr.	Post	Estimat
01	Punkterede termoruder i udestue / glasfacade	100.000 – 130.000 kr.
02	Bad — løse fliser og membran	20.000 – 30.000 kr.
03	Altan — revnet tagpap	40.000 – 55.000 kr.
04	Træterrasse — fuld udskiftning	80.000 – 100.000 kr.
05	Sokkel, vinduesfuger og facade	45.000 – 65.000 kr.
06	Hulmursisolering — skader flere steder	40.000 – 60.000 kr.
07	Udskiftning af forældet el-styresystem	55.000 – 70.000 kr.
08	Tag — resterende levetid	93.750 kr.
09	Indvendige gulve — slibning og oliering	40.000 kr.
10	Træbeklædning og øvrige udvendige arbejder	25.000 – 30.000 kr.
I alt		538.750 – 673.750 kr.

2. Gennemgang

2.1 Punkterede termoruder i udestue / glasfacade

Fotos viser dug og kondens mellem glassene i den store glasfacade. Forseglingen er brudt på langt hovedparten af ruderne. Udskiftning er nødvendig for isolering og udsyn.



Kondens mellem glassene i udestuen

Estimat: 100.000 – 130.000 kr.

2.2 Bad — løse fliser og membran

Tre røde skader i badene: løse gulvklinter ved begge brusenicher og løse vægfliser ved brusenichen i stueplan. Endeligt omfang af membranarbejde afklares ved åbning.

Estimat: 20.000 - 30.000 kr.

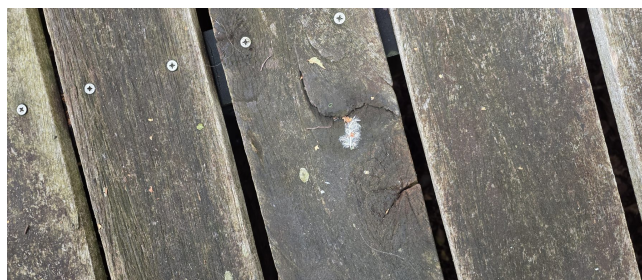
2.3 Altan — revnet tagpap

Tilstandsrapporten registrerer revnet tagpap ved døren til altanen. Risiko for at fugt og vand trænger til underliggende bygningsdele.

Estimat: 40.000 - 55.000 kr.

2.4 Træterrasse — fuld udskiftning

Terrassebrædderne viser råd, spaltning og nedbrydning. Punktvisse reparationer er ikke hensigtsmæssige.



Rådne terrassebrædder · Revnede brædder

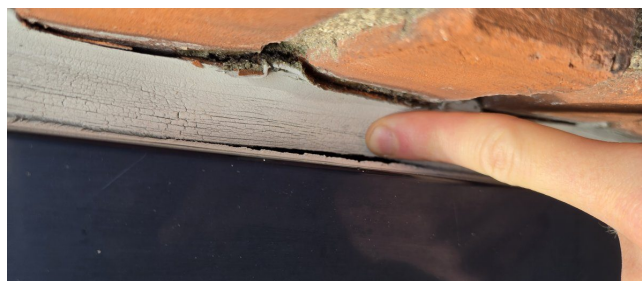
Estimat: 80.000 - 100.000 kr.

2.5 Sokkel, vinduesfuger og facade

Revner og manglende sokkelpuds mod nord og vest, porøse og åbne fuger omkring flere vinduer — også ved udestuen.



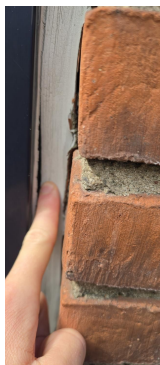
Revner i sokkel · Porøs fuge ved vindue



Estimat: 45.000 - 65.000 kr.

2.6 Hulfursisolering — skader flere steder

Mørtelfuger er smuldret, og hulfursisoleringen er ved at falde ud flere steder — blandt andet ved murværket ud mod udestuen. Der er åbne fuger ind til hulfuren og sprækker ved vindueskarmen. Udbedring dækker afrensning af løs isolering, ny hulfursisolering i de berørte felter og omfugning, så hulfuren igen er tæt.



Åben fuge ved karm · Manglende mørtel i facaden

Estimat: 40.000 - 60.000 kr.

2.7 Udskiftning af forældet el-styresystem

Elektrikeren oplyser, at styresystemet er af en ældre type, som ikke længere kan programmeres — og at det er et spørgsmål om tid, før det brænder sammen, vurderet inden for 5 år.



Eltavlen

Estimat: 55.000 - 70.000 kr.

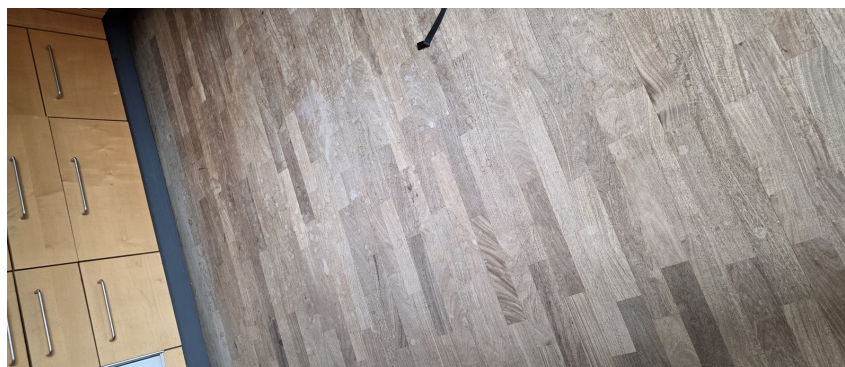
2.8 Tag — resterende levetid

Taget forventes at holde omkring 10 år endnu. Et nyt tag koster 125.000 kr. Da cirka tre fjerdedele af tagets levetid er brugt, medregnes 93.750 kr.

Estimat: 93.750 kr.

2.9 Indvendige gulve — slibning og oliering

De indvendige trægulve er slidsatte og trænger til fuld slibning og oliering i hele huset.



Slidsat trægulv

Estimat: 40.000 kr.

2.10 Træbeklædning og øvrige udvendige arbejder

Slid og begyndende nedbrydning på udvendig træbeklædning samt porøse mørtelfuger i enkelte områder.



Udvendig træbeklædning

Estimat: 25.000 - 30.000 kr.

3. Bemærkning

Ejerskifteforsikringen dækker ikke de registrerede skader. Estimatet er vejledende.