

VERÐSKRÁ FAGMATS

Flokkur	Stærð	Verð með vsk
Ástandsskoðanir	Íbúðarhúsnæði 0-150m ²	110.730 kr.
	Íbúðarhúsnæði 150-250m ²	135.730 kr.
	Íbúðarhúsnæði 250-350m ²	155.730 kr.
	Íbúðarhúsnæði 350-450m ²	175.730 kr.
	Íbúðarhúsnæði yfir 450m ²	Tilboð
	Fjölbýli/sameignir	Tilboð
	Atvinnuhúsnæði	Tilboð
Sýnataka	Sýnataka fyrir myglugreiningu	3.200 kr./sýni
	Greining á sýnum	Skv. verðskrá NÍ
	Umsýsla sýna	4.900 kr.
Tækjagjald	Dróni/flygildi grunnjald	20.000 kr.
	Hitamyndavél grunnjald	7.800 kr
Sérvinna	Grunnjald/Grunnskoðun*	83.730 kr.
	Tímagjald eftir fyrsta klukkutíma	19.880 kr./klst
	Skýrslugerð með ítarlegum upplýsingum	19.880 kr./klst
	Akstur utan höfuðborgarsvæðisins	135 kr./km
	Yfirvinnuálag**	+45%

* Fari heildartími skoðunar ásamt akstri og einföldu minnisblaði yfir 2 klst. bætist við tímagjald samkvæmt verðskrá. Sé óskað eftir umfangsmeiri ritaðri skýrslu er innheimt samkvæmt tímagjaldi.

** Verð miðast við að unnið sé í dagvinnu frá 08:00-18:00 á virkum dögum. Utan þess tíma er bætist yfirvinnuálag við tímagjald.

SKILMÁLAR

Markmið ástandsskoðunar

Markmiðið með ástandsskoðun er að upplýsa viðskiptavinum um raunverulegt ástand fasteigna. Við gerum það með hlutlausri skoðun og stöðluðum verkferlum. Almennt ástand byggingahluta er metið, viðhaldsþörf metin, byggingarhlutar rakamældir með viðmiðunar rakamælum og sýni tekin ef grunur er um örveruvöxt í samráði við eigendur. Byggingarsýni eru yfirleitt ekki tekin í ástandsskoðunum fyrir sölu/kaup nema að skráður eigandi fasteignar sé samþykkuður því. Sýni eru greind hjá NÍ

Framkvæmd

Eignin er skoðuð að utan sem innan og þeir gallar sem skoðunarmaður tekur eftir eru skráðir niður. Að utan eru einungis aðgengileg svæði skoðuð annars eru þau skoðuð frá jörðu. Byggingahlutar ofar en 3 metra frá jörðu eru ekki skoðaðir vegna fallhættu. Sérstakar ráðstafanir þarf að gera ef skoða á slíka byggingahluta og greiða þarf sérstaklega fyrir þá vinnu. Allur kostnaður við tækjaleigu fellur á viðskiptavin. Skoðunarmaður framkvæmir rakamælingar á byggingahlutum en einnig notar hann hitamyndavél sér til stuðnings. Viðmiðunarrakamælarnir gefa skoðunarmanni vísbendingu um hækkaðan raka en ekki raungildi raka í byggingarhlutanum. Hver ástandsskoðun tekur u.þ.b. 2 klukkustundir með ferðatíma. Skýrsla er innifalin í verði ástandsskoðana fyrir kaup/sölu en í skýrslunni eru ljósmyndir og athugasemdir skoðunarmanns. Ef óskað er eftir ítarlegum verklýsingum og kostnaðaráætlun er sú vinna unnin í tímavinnu og helst í hendur við umfang.

Við ástandsmat bygginga er árangurrikast að notast við nokkrar aðferðir og skoða ástand í samhengi við aldur, sögu, notendur og notkun bygginga. Mikilvæg skref eru sjónræn skoðun, upplýsingaöflun frá notendum, rakamæling og sýnataka svo eitthvað sé nefnt.

Sjónræn skoðun

Sjónræn skoðun fer þannig fram að teknar eru ljósmyndir af fasteign, skoðað er eftir flötum með vasaljósi og ummerki um raka merkt í gæðakerfi/teikningar sem og aðrar athugasemdir skráðar.

Upplýsingar frá notendum

Mikilvægt skref er að afla upplýsinga er varða fasteignina, fyrri framkvæmdir, viðhaldssögu auk sögu um leka og vatnstjón. Það er mikilvægt fyrir skoðunarmann að ræða við notendur fasteigna sem telja sig finna fyrir einkennum vegna rakaskemmda. Þá skiptir máli að vita hvort að öll fasteignin sé undir grun eða ákveðin rými. Notendur þekkja oft fasteignina vel, m.t.t. leka, ólyktar, meindýra en hafa einnig áttað sig á því hvort það sé dagamunur á einkennum eða hvort þau haldist í hendur við veðráttu.

Rakamælingar

Raki byggingarefna, s.s. gólfi, veggjum, lofti, þak- og gluggavið er almennt mældur með snerti rakamælum (non-invasive) og/eða leiðnimælum. Niðurstöður eru birtar með ljósmynd af rakamæli sem er merktur inn á teikningu af tiltekinni fasteign ef hún liggur fyrir. Í sumum tilfellum er hlutfallsrakamælum komið fyrir í steinsteyptum gólfplötum og er stöðlunum ASTM F2170/BS820:2011 fylgt. Niðurstöður liggja yfirleitt ekki fyrir fyrr en 24 klst síðar og greiða þarf sérstaklega fyrir þessa vinnu.

Framkvæmd rakamælinga

Rakamælarnir (non-invasive) sem skoðunarmaður notar gefa til kynna efnisraka og eru þeir lagðir á byggingarefni þar sem ekki er grunur um raka en þannig finnur skoðunarmaður viðmiðunarrakastig. Í kjölfarið eru framkvæmdar kerfisbundnar mælingar viðmiðunarrakamælingar í leit að hærri gildum. Gildin sem eru ýmist frá 0-100 á Trames ME5, 0-999 með Protimeter MMS2 og 0-20 á Testo 616 en hafa skal í huga að ekki er um raun rakastig að ræða. Til þess að finna mæla hlutfallsraka í byggingarefnum á ákveðnum svæðum þarf að rjúfa byggingarefni, staðsetja mæla í steypu, múr og/eða inn fyrir klæðningu/dúk með tilheyrandi raski. Viðmiðunarrakamælingarnar gefa því einungis fyrstu vísbendingu og nýtast á þann hátt við rannsókn fasteignar.

Athugasemdir eftir sjónræna skoðun og rakamælingar eru settar fram með því að merkja inn á teikningar þau svæði sem þar sem rakamælir sýndi hækkuð gildi og önnur frávik eins og ummerki um raka.

Rakamælingar þar sem mælur eru boraðir niður í steypu (invasive)

Rakamælur sem notaðir eru til að kanna raunverulegt rakaástand í steypu eru boraðir niður í steypu samkvæmt stöðlum (ASTM F2170 / BS8201:2011) og þeir eru hafðir þar þangað til jafnvægisástand kemst á mælana áður en lesið er af þeim. Áður en farið er í að bora niður mæla er notast við snerti rakamælur til að fá fyrstu hugmynd um rakaástand byggingarhluta og staðsetja þannig hvar bora á niður mæla.

Rakamælar og tæki notuð við skoðun

- Tramex ME5
- Tramex CMEX5
- Protimeter MMS2
- Extech MO257
- Flir MR77
- IR hitamyndavélar frá Flir

Sýnataka úr byggingarefnum

Með hliðsjón af rakamælingum eru sýni tekin bæði á svæðum þar sem raki mælist mikill go einnig á svæðum þar sem ekki mælist raki við skoðun. Þetta er gert til þess að kanna hvort að það sé hægt að álykta um hvort mygla finnist þar sem raki er hækkaður og síðan hvort að einhverja myglu sé að finna á þurrum svæðum. Einnig eru tekin sýni úr veggjum og gólfi þar sem raki er mikill til þess að kanna ástand byggingarefna og hversu langt inn í byggingarhluta má finna myglusveppi. Sýni eru tekin beint af byggingarefnum til þess að skoða hvaða örveruvöxtur er í vexti og til staðar við skoðun. Þessi sýni eru ekki sett í ræktun og því ekki rækтуð upp þau gró sem ef til vill eru til staðar á yfirborði byggingarefna. Með þessari aðferð er skoðaður sá örveruvöxtur sem hefur vaxið á yfirborði og inn í byggingarefnum. Þessi sýnataka er ekki magnbundin og niðurstöður endurspeglar eingöngu magn sem er greinanlegt á þeim hluta byggingarefnis sem er skoðaður. Til þess að ákvarða eða koma með tillögur um umfang og magn þá eru þessar niðurstöður notaðar til þess að álykta um sambærileg svæði. Sýnatökustaðir eru merktir inn á teikningar á hverri hæð og niðurstöður birtar grófluga í niðurstöðukafla og ítarlega í viðauka. Uppbygging byggingarhluta stýrir því hvar sýni eru tekin og hversu djúpt er farið í sýnatöku. Sveppasérfræðingur skoðar sýnin en einna helst er notast við Náttúrufræðistofnun Íslands eða ByggMyco í Svíþjóð.

Niðurstöður og athugasemdir

Viðskiptavinur ræður því hvort hann fái senda skýrslu með niðurstöðum eða munnlega umsögn. Greiða þarf aukalega fyrir skriflega skýrslu, verð fer eftir umfangi skýrslunnar því hún er unnin í tímavinnu. Öðrum en viðskiptavini er óheimil afnot af skýrslu nema með leyfi Fagmats og gegn greiðslu samkvæmt gjaldskrá.

Fyrirvarar

Ekki er skoðað inn í vegg, né heldur undir gólfefnum eða á bakvið innréttingar, sturtubotna og baðkör. Ekki er skoðað bakvið ýmiss konar klæðningar, fasta spegla, listaverk eða stóra fataskápa/kommóður. Raf-, neyslu-, dren og fráveitulagnir eru ekki skoðaðar nema sérstaklega sé beðið um það. Þá þarf að kalla til sérfræðinga á því sviði og greitt er fyrir það sérstaklega. Ástandsskoðunarskýrsla er unnin á grundvelli þeirra gagna og upplýsinga sem skoðunarmaður aflaði og hafði aðgang að á þeim tíma er fasteignin var skoðuð og vísað er til í skýrslunni. Allar niðurstöður og ályktanir skoðunarmanns sem fram koma í skýrslunni byggjast á því að fyrrnefnd gögn og upplýsingar séu viðhlítandi og réttar. Ástandsskoðunarskýrsla á aðeins við um þá fasteign sem skoðuð er og skýrslan tekur til. Varast skal að horfa einvörðungu til efni skýrslunnar þegar tekin er ákvörðun um fasteignakaup. Óheimilt er að nota skýrsluna í öðrum tilgangi en í tengslum við ákvarðanatöku um kaup á fasteign eða upplýsingaöflun um ástand eigin eignar.

Í samræmi við skilmála Fagmats ehf. takmarkast öll hugsanleg skaðabótaábyrgð félagsins og starfsmanna þess við fjárhæð sem nemur að hámarki heildarþóknun Fagmats ehf. vegna skoðunar og skýrslugerðar.