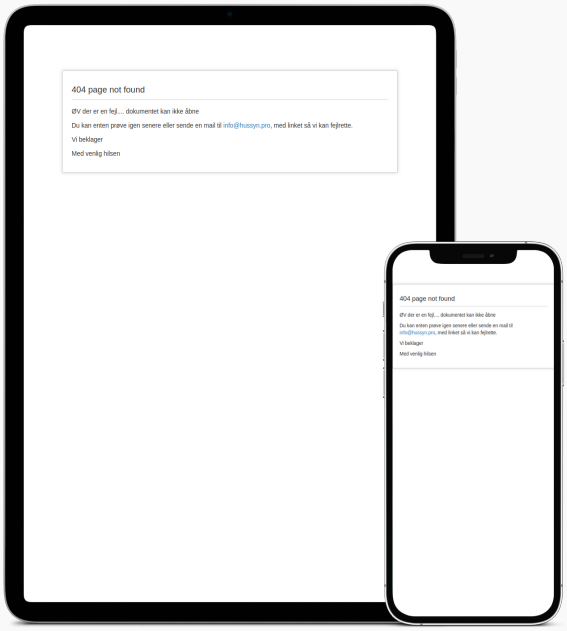
Dit produkt er klar

Realsyn+ for

Overgade 10,
5700 Svendborg



Klik på billedet for at se Realsyn+



Scan QR koden og
se rapporten

Produktet er udviklet af TÜV SÜD

REALSYN+

Overgade 10, 5700 Svendborg

Tilstandsrapport udført af:
TÜV SÜD
Johanne Møllers Passage 1, 3 1799 København
Tlf: 60 555 444
Mail: info.dk-BLS@tuvsud.com



Bygningsoversigt

Dato for besigtigelse: 18-11-2026

Bygning	Anvendelse	Opført
Litra A	Beboelse	1910
Litra B	Orangeri	2021

RØD 3 GUL 6 GRÅ 5 ? 0

Introduktion til VTR rapporten

Den visuelle tillægsrapport er et digitalt tillæg, der præsenterer ejendommens skader og mangler fra tilstandsrapporten på en mere forståelig måde. Det gøres ved at visualisere med konkrete billeder fra ejendommen, hvor en skade helt præcis er. Med den visuelle tillægsrapport bliver tilstandsrapporten dermed mere overskuelig og kan give mere tryghed for alle parter i hushandlen.

Hvad betyder farverne

RØD

Kritiske skader
Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.

GUL

Alvorlige skader
Skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

GRÅ

Mindre alvorlige skader
Skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

?

Mulige skader

Forhold ved bygningsdelen, som bør undersøges for at afklare, om det er en skade. Det kan være en kritisk eller en alvorlig skade. Derfor bør du afklare den mulige skades omfang og konsekvenser. Hvis du vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer du selv risikoen.

Forbehold & ansvarsfraskrivelse

Den visuelle tilstandsrapport kan alene betragtes som et hjælpeværktøj til illustration af skader. Det er den indberettede tilstandsrapport, der er det juridiske dokument som danner udgangspunkt for ejendomshandlen. Den visuelle tilstandsrapport er ikke omfattet af huseftersynsordningens regler og kan således ikke erstatte tilstandsrapporten.

LITRA A - Beboelse



Beboelse bygget 1910

Skader på Lita A

Anvendelse:	Beboelse
Bolig:	129 m²
Etager:	1
Bebyggelse:	77 m²
Kælder:	12 m²

RØD 3 GUL 4 GRÅ 5 ? 0

GRÅ

Tag

SKADE:
Udvendigt træværk ved og omkring tag har påbegyndende nedbrudt træ. Forholdet er konstateret i træværk over hoveddør

NOTE:
Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nærliggende risiko for skade.



Tømrer

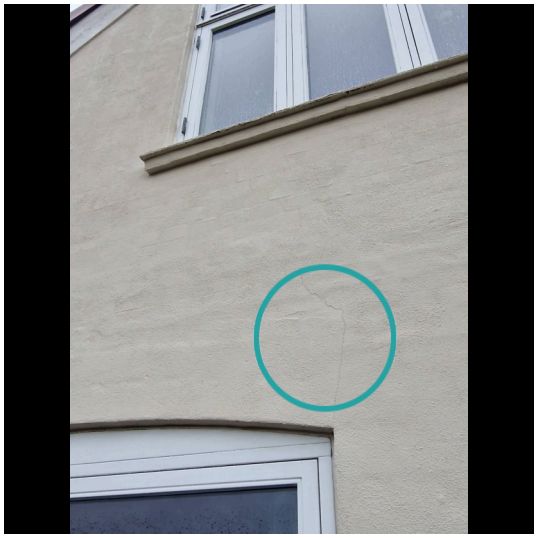
\- \- **Indhent tilbud**

Indhent tilbud fra tømrer

Opgaven har ikke været mulig at prissætte, det anbefales at kontakte en tømrer med henblik på udredning af opgaven og tilbud på udbedring.

LITRA A - Beboelse

Ydervægge



SKADE:
Ydervægge har enkelte revner, bl.a. over terrassedør mod vejen

NOTE:
Nævnte revner er af begrænset størrelse – mindre bevægelse over en længere årrække vil givet forekomme – også efter evt. reparationer. Denne type revner er ikke unormale.

Murer

6:45 / Pr m2
tidsforbrug

Kr 362,00 / Pr m2

4.122,00 Pr m2

Udskiftning af defekte mursten i murværk

Udbedringseksempel: Udskiftning af defekte mursten af tegl. Defekte sten udhugges manuelt, maks. 3-4 sten i bredden uden understøtning. Nye/brugte hårdtbrændte, frostfaste sten indmures i mørtel efter rengøring og vanding. Der fuges med fugetype og mørtel som det øvrige murværk.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet udfra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 540,00
Arbejdsløn inkl. moms pr m2	Kr. 3.760,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 362,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første m2	Kr. 810,00

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 m2 og 5 m2 Alle priser er inkl. Moms

LITRA A - Beboelse

GUL

Ydervægge

SKADE:
Læmurens murværk har udfaldne fuger, revnedannelser og frostsprængte sten. Forholdet ses mod nord

RISIKO:
Det må påregnes at forholdet kan udvikle sig på længere sigt.



Murer

6:45 / Pr m2
tidsforbrug

Kr 362,00 / Pr m2

4.122,00 Pr m2

Udskiftning af defekte mursten i murværk

Udbedringseksempel: Udskiftning af defekte mursten af tegl. Defekte sten udhugges manuelt, maks. 3-4 sten i bredden uden understøtning. Nye/brugte hårdtbrændte, frostfaste sten indmures i mørtel efter rengøring og vanding. Der fuges med fugetype og mørtel som det øvrige murværk.

Beregningsgrundlag

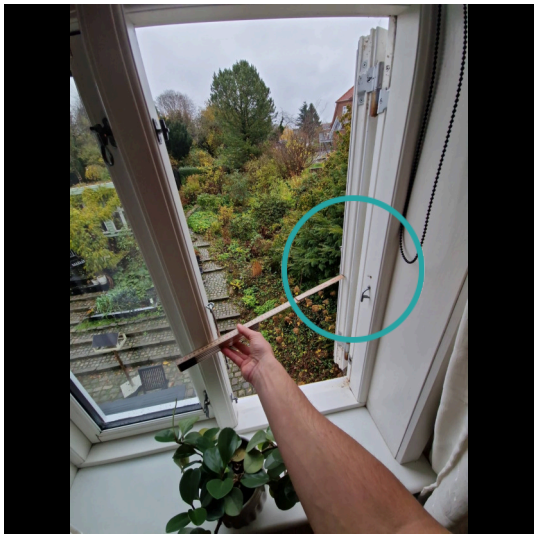
Prisen er beregnet udfra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 540,00
Arbejdsløn inkl. moms pr m2	Kr. 3.760,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 362,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første m2	Kr. 810,00

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 m2 og 5 m2 Alle priser er inkl. Moms

LITRA A - Beboelse

RØD

Døre/vinduer/porte



SKADE:
Der er ikke den påbudte redningsåbning i soveværelse mod nordøst

RISIKO:
Der er risiko for personskade i tilfælde af brand.

NOTE:
Anmærkningen fremgår af tilstandsrapporten, da der ikke er monteret røgalarm tilsluttet el-nettet, jf. BR18.

Tømrer

-

-

Indhent tilbud

Etablering af godkendt redningsåbning

Opgaven har ikke været mulig at prissætte, det anbefales at kontakte en tømrer med henblik på udredning af opgaven og tilbud på udbedring.

LITRA A - Beboelse

Døre/vinduer/porte



SKADE:
Der er enkelte punkterede termoruder, f.eks. terrassedør mod vejen

NOTE:
Ruden er derfor ikke længere funktionel, og vil med tiden blive uklar.

Glarmester

3:00 / Pr m2
tidsforbrug

Kr 607,00 / Pr m2

2.097,00 Pr m2

Udskiftning af punkterede termorude

Udbedringseksempel: Udskiftning af termorude med lydreducerende energirude. 100 cm x 100 cm, glaslister udtages fra vinduesramme. Monteres på opklodsninger i vinduesrammen. Bundglasliste af eloxeret aluminium, som Dafa type 16 x 23,5. Glaslisterne monteres med gummitætningsliste.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet udfra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 490,00
Arbejdsløn inkl. moms pr m2	Kr. 1.490,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 607,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første m2	Kr. 490,00

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 m2 og 5 m2 Alle priser er inkl. Moms

LITRA A - Beboelse

GUL

Døre/vinduer/porte



SKADE:
Fuger omkring døre og vinduer har mistet elasticiteten og er revnede i overfladen f.eks. mod syd

RISIKO:
Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner på længere sigt.

Snedker

0:30 / Pr lbm* tidsforbrug

Kr 53,00 / Pr lbm*

363,00 Pr lbm*

Eftergang af fuger

Udbedringseksempel: Eftergang af fuger. Kontaktflader mellem fuge og omgivende bygningsdele afrenses. Udrensning/udkradsning af eksisterende fuge, stopning, fugeunderlag og elastisk fuge.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet udfra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 530,00
Arbejdsløn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 310,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 53,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 530,00

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 løbende meter og 10 løbende meter Alle priser er inkl. Moms

LITRA A - Beboelse

GUL

Fundament/sokkel

SKADE:
Antal og placering af ventilationsriste er ikke i overensstemmelse med gældende regler for ventilation af krybekældre.

RISIKO:
Dette kan medføre til opfugtninger og skader på gulvkonstruktioner på længere sigt.

NOTE:
Der er ikke tegn på skade ved besigtigelsen



Murer

1:00 / Pr styk
tidsforbrug

Kr 736,00 / Pr styk

1.396,00 Pr styk

Optimering af ventilation

Udbedringseksempel: Etablering af ventilationshuller. Montering af ventilationsriste i fundamentssokkel. Der bores Ø 125 mm hul i sokkel, tykkelse 350 mm, ved diamantboring, for ventilation af krybekælder. Jalousirist af støbt aluminium, Ø 125/151 mm, med spurvenet, 10 x 10 mm, som Lindab ydervægsrist type YGC 125, monteres med underkant min. 100 mm over terræn.

Beregningsgrundlag

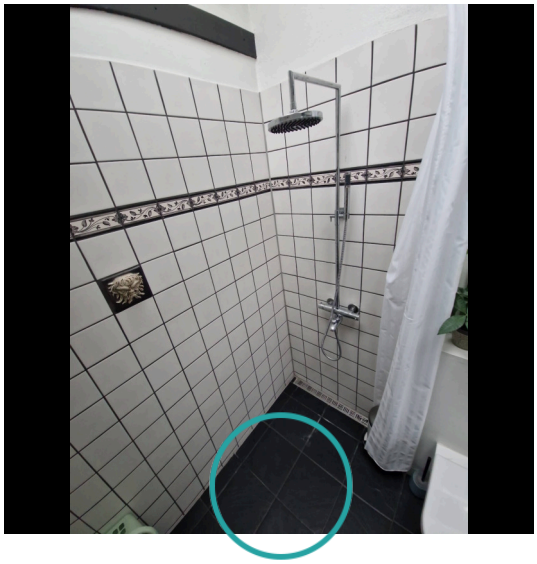
Prisen er beregnet udfra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 540,00
Arbejdsløn inkl. moms pr styk	Kr. 660,00
Materialer inkl. moms pr styk	Kr. 736,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første styk	Kr. 540,00

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 styk og 5 styks Alle priser er inkl. Moms

LITRA A - Beboelse

RØD

Stueplan



SKADE:
Der er enkelte gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i brusenichen

RISIKO:
Der er tale om gulv med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.

Murer

2:45 / Pr m2
tidsforbrug

Kr 885,00 / Pr m2

2.375,00 Pr m2

Udskiftning af klinker/fliser

Udbedringseksempel: Udskiftning af fliser/klinker Aftagning af fliser/klinker. Underlaget rengøres omhyggeligt. Svummelag af cement og fint sand 1:1 arbejdes ind i underlaget. Afretningslag af slidlagsbeton 0-4 mm udlægges, komprimeres og afrettes, lagtykkelse 20 mm. Fleksibel fliseklæb, 3,5 kg/m², påføres. Fliser/klinker udlægges, fuges med cementbaseret fugemasse og afrenses. I overgang væg og gulv fuges med silicone fugemasse.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet udfra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 540,00
Arbejdsløn inkl. moms pr m2	Kr. 1.490,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 885,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første m2	Kr. 540,00

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 m2 og 10 m2 Alle priser er inkl. Moms

LITRA A - Beboelse

GRÅ

Stueplan

SKADE:
Gulvbrædder er skadet af borebiller. Trægulvet knirker / fjedrer og er eftergivende ved belastning f.eks. mod brændeovn

NOTE:
Forholdet er begrænset og vil formentlig ikke udvikle sig. Let ujævne, knirkende og fjedrende gulve er almindeligt forekommende i ældre bygninger.



Tømrer

-

-

Indhent tilbud

Indhent tilbud fra tømrer

Opgaven har ikke været mulig at prissætte, det anbefales at kontakte en tømrer med henblik på udredning af opgaven og tilbud på udbedring.

LITRA A - Beboelse

RØD

1. Sal



SKADE:
Der er utæthed omkring rør ved brusearmatur i brusenichen

RISIKO:
Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner.

Murer

\- \- **Indhent tilbud**

Indhent tilbud fra murer

Opgaven har ikke været mulig at prissætte, det anbefales at kontakte en murer med henblik på udredning af opgaven og tilbud på udbedring.

LITRA A - Beboelse

Kælder

SKADE:
Der kan konstateres afskalninger og opfugtninger i bunden af vægge, samt løst og afskallet puds, bl.a. mod syd

NOTE:
Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes nærliggende risiko for skade. Opstigende og indtrængende grundfugt i ældre kældervægge er almindeligt forekommende.



Fugttekniker

-

-

600,00 Timepris

Udbedring af fugt i kælder

Opgaven vurderes at kunne udbedres af en fugttekniker. Vi anslår at arbejdslønnen er den største del af udbedringsomkostningen og materialer udgør en mindre del. Det anbefales derfor at lade en geotekniker udbedre opgaven på regning.

LITRA A - Beboelse

GUL

Kælder

SKADE:
Bærende træsøjle fremstår enkelte steder med nedbrudt træ i bunden. Forholdet ses under bjælke i kælderen

RISIKO:
Forholdet skønnes at udvikle sig på længere sigt.



Tømrer

-

-

Indhent tilbud

Indhent tilbud fra tømrer

Opgaven har ikke været mulig at prissætte, det anbefales at kontakte en tømrer med henblik på udredning af opgaven og tilbud på udbedring.

LITRA B - Orangeri



Orangeri bygget 2021

Skader på Lita B

Anvendelse:	Orangeri
Bolig:	0 m²
Etager:	0
Bebyggelse:	17 m²
Kælder:	0 m²

RØD 0 GUL 2 GRÅ 0 ? 0

GUL

Tag

SKADE:
Tagrende mangler endebund er fremstår med utætheder

RISIKO:
Forholdet skønnes ikke at give anledning til skader på andre bygningsdele, men vil på længere sigt udvikle sig.



Tømrer

0:30 / Pr lbm* tidsforbrug

Kr 264,00 / Pr lbm*

614,00 Pr lbm*

Udskiftning/montering af tagrende

Udbedringseksempel: Udskiftning af let tagrende. Den nederste række tagsten/tagplader demonteres/afløftes. Tagrenden nedtages. Tagrende monteres, endebunde og tudstykke monteres ved overgang til nedløb. Tagsten/tagplader genmonteres.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet udfra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 530,00
Arbejdsløn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 350,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 264,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første løbende meter	Kr. 790,00

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 løbende meter og 25 løbende meter Alle priser er inkl. Moms

LITRA B - Orangeri

GUL

Døre/vinduer/porte



SKADE:
Der er nedbrydninger i glaslister på vinduer f.eks. mod syd

RISIKO:
Nedbrydningen i glaslisterne vurderes at fortsætte og kan medføre nedbrydning i vinduesrammen på længere sigt.

Snedker

0:30 / Pr lbm* tidsforbrug

Kr 132,00 / Pr lbm*

462,00 Pr lbm*

Montering af glaslister

Udbedringseksempel: Montering af glaslister. Evt. eksisterende lister aftages og erstattes af nye lister af vakuumimprægneret fyrretræ. Listen stryges på begges sider med træbeskyttelse og monteres.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet udfra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 530,00
Arbejdsløn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 330,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 132,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 530,00

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 løbende meter og 16 løbende meter Alle priser er inkl. Moms