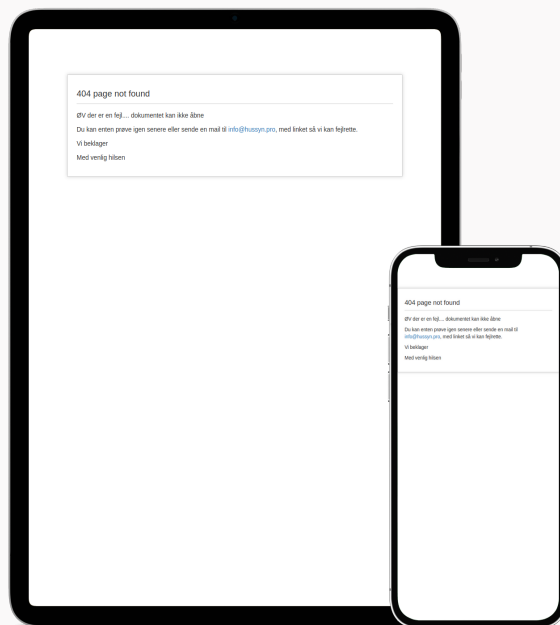


Dit produkt er klar

Realsyn+ for

REAL

Kelstrupvej 34,
6100 Haderslev



Klik på billedet for at se Realsyn+



Scan QR koden og
se rapporten



Produktet er udviklet af TÜV SÜD



Bygningsoversigt

Dato for besigtigelse: 06-08-2026

Bygning	Anvendelse	Opført
Litra A	Beboelse	1957
Litra B	Garage	1000
Litra C	Udhus/overdækning	2004
Litra D	Carport	1000
Litra F	Brændeskur	1000
Litra G	Værksted	1000



9



18



9



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



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.



Alvorlige skader

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



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

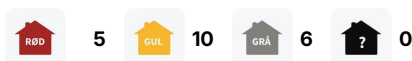
**Beboelse bygget 1957**

Skader på Lita A

Anvendelse: Beboelse

Bolig: 139 m²

Etager: 1

Bebyggelse: 105 m²Kælder: 9 m²**Tag****SKADE:**

Skorstenen fremstår med udfaldene fuger.

RISIKO:

Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.

**Murer****3:00 / Pr m2
tidsforbrug****Kr 25,00 / Pr m2** **1.595,00 Pr m2****Eftergang af fuger i skorsten**

Udbedringseksempel: Eftergang af fuger i skorsten. Fuger udbedres ved udkradsning og omfugning. Skadede skorstenensfuger udkradses i fuld bredde til dybde min. 25 mm fra den færdige fugeoverflade. Hele fugen udfyldes efterfølgende.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms

Kr. 510,00

Arbejds løn inkl. moms pr m2

Kr. 1.570,00

Materialer inkl. moms pr m2

Kr. 25,00

Opstarts løn (1,50 timer) for første m2

Kr. 760,00

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

LITRA A - Beboelse



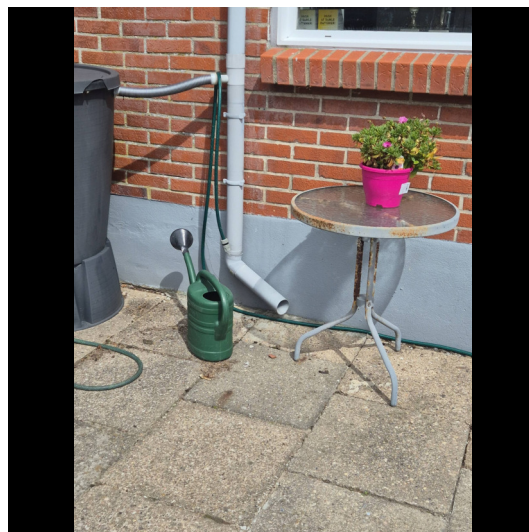
Tag

SKADE:

Tagvand bliver ledt ud på terræn ved nedløb

RISIKO:

Der er risiko for skade på andre bygningsdele (sokkel).



Tømrer



0:45 / Pr lbm*
tidsforbrug



Kr 356,00 / Pr lbm*



776,00 Pr lbm*

Udskiftning af tagnedløb

Udbedringseksempel: Udskiftning af let tagnedløbsrør. Tagnedløbsrør tilsluttes tagrendens tudstykke med bajonetknæ. Nedførsel og brøndkrave tilsluttes nedløbsbrønd. Tagnedløbsrøret monteres til murværk med 2 stk. rørholdere og hængselsstifter.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 500,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 420,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 356,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 500,00

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

LITRA A - Beboelse



Tag

SKADE:

Vindskede mod syd har nedbrydninger.

RISIKO:

Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.



Tømrer



1:00 / Pr lbm*
tidsforbrug



Kr 198,00 / Pr lbm*



718,00 Pr lbm*

Udskiftning af vindskede

Udbedringseksempel: Udskiftning af vindskede. Vindskede med dækbræt udføres af ru brædder af fyrretræ, 5. sortering - kvinta, trykimprægneret iht. NTR-klasse AB. Vindskeden afsluttes med dækbræt.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 500,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 520,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 198,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første løbende meter	Kr. 750,00

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

LITRA A - Beboelse



Tag

SKADE:

Der ses en defekt/utæt endebund i tagrende mod nord.

RISIKO:

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



Tømrer



0:30 / Pr styk
tidsforbrug



Kr 66,00 / Pr styk



366,00 Pr styk

Montering af endebund

Udbedringseksempel: Montering af endebund på tagrendens ende. Uden endebund kan det forårsage utilsigtede opfugtning af underliggende bygningsdele.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 500,00
Arbejds løn inkl. moms pr styk	Kr. 300,00
Materialer inkl. moms pr styk	Kr. 66,00
Opstarts løn (0,00 timer) for første styk	Kr. 0,00

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 styk og 4 styks Alle priser er inkl. Moms

LITRA A - Beboelse

**Døre/vinduer/porte****SKADE:**

Der er defekte fuger i sålbænke ved vinduer f.eks. mod syd

RISIKO:

Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.

**Murer**

**0:30 / Pr lbm*
tidsforbrug**



Kr 12,00 / Pr lbm*



272,00 Pr lbm*

Eftergang af fuger

Udbedringseksempel: Eftergang af fuger. Forvitrede/løse fuger udbedres ved udkradsning og omfugning. Sålbænkens fuger udkradses i fuld bredde til dybde min. 15 mm fra den færdige fugeoverflade. I ældre murværk udkradses til dybde min. 25 mm. Efter rengøring og vanding efterfuges med fyldte fuger.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 510,00
Arbejdsløn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 260,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 12,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 510,00

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 løbende meter og 8 løbende meter Alle priser er inkl. Moms

LITRA A - Beboelse



Døre/vinduer/porte

SKADE:

Fuger omkring døre og vinduer har mistet elasticiteten.

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*****343,00 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 ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 500,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 290,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 53,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 500,00

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

LITRA A - Beboelse

**Døre/vinduer/porte****SKADE:**

Der er nedbrydning i vinduerne enkelte steder, mest mod nord

RISIKO:

Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt.

**Snedker****4:15 / Pr styk
tidsforbrug****Kr 396,00 / Pr styk****2.736,00 Pr styk****Udskiftning af nedbrudt træ**

Udbedringseksempel: Udskiftning af nedbrudt træ. Det nedbrudte træ skæres væk og et stykke træ af samme sort og densitet tildannes nøjagtigt og indsættes i stedet for det beskadigede. Det reparerede område grundes og malebehandles på begge sider. Det udskiftede træværk afvaskes, slibes og males en gang.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 500,00
Arbejds løn inkl. moms pr styk	Kr. 2.340,00
Materialer inkl. moms pr styk	Kr. 396,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første styk	Kr. 500,00

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 styk og 2 styks Alle priser er inkl. Moms

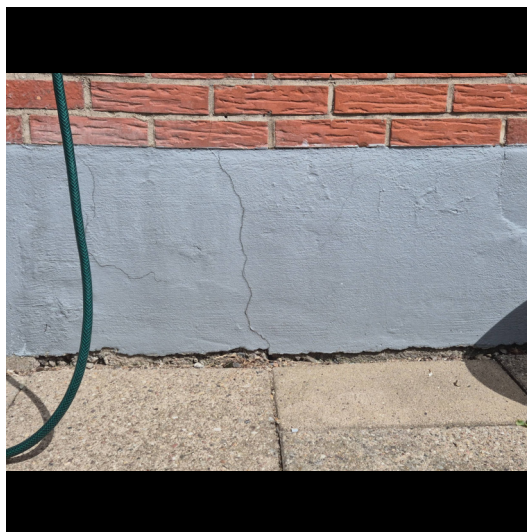
LITRA A - Beboelse

**Fundament/sokkel****SKADE:**

Sokkelpuds er ikke ført under terræn og der ses revnedannelser som fortsætter i murværket, ses mod syd.

RISIKO:

Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.

**Murer**

**1:00 / Pr lbm*
tidsforbrug**



Kr 150,00 / Pr lbm*



710,00 Pr lbm*

Eftergang af sokkelpuds

Udbedringseksempel: Eftergang af sokkelpuds. Evt. porøs, løstsiddende puds afhugges. Fundamentet afrenses, grundes og slutpudses med mørtel af samme type som den øvrige sokkelpuds. Mørtelen føres min. 100-150 mm under terræn. Maks synlighed på sokkelhøjde 200 mm.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 510,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 560,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 150,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 510,00

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

LITRA A - Beboelse

**Fundament/sokkel****SKADE:**

Trappeværn ved terrasse mangler

RISIKO:

Da den samlede niveauforskel overstiger 0,5 meter, medfører det manglende værn en direkte risiko for styrt og personskade.

**Blikkenslager**

-



-

**550,00 Timepris****Eftergang/etablering af værn**

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

LITRA A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

Der er gulvklinter og vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i brusenichen

RISIKO:

Der er tale om gulv og væg 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



2.295,00 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 ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 510,00
Arbejds løn inkl. moms pr m2	Kr. 1.410,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 885,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første m2	Kr. 510,00

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

LITRA A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

Der er defekte/revnede fuger i bruseniche ved gulv

RISIKO:

Der er tale om fuger, som er direkte vandbelastede, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.



Murer



0:30 / Pr lbm*
tidsforbrug



Kr 12,00 / Pr lbm*



332,00 Pr lbm*

Eftergang af fuger

Udbedringseksempel: Eftergang af fuger i vådrum. Eksisterende fuger udskæres. Underlaget rengøres omhyggeligt, fugesider affedtes. Fugemassen påføres ved brug af flisebræt, og smøres ud for at fylde mellemrummet mellem fliser og klinker.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 510,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 320,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 12,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 510,00

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

LITRA A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget

NOTE:

Der er tale om et mindre område, som ikke er vandbelastet.
Der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.



Stueplan

SKADE:

Der ses generelt flere fugtskjolder i lægter.

NOTE:

Forholdet var tørt ved fugtmåling.



LITRA A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

Der ses en revnede rude, mod øst

NOTE:

Forholdet skønnes ikke at medføre nogen risiko.



Stueplan

SKADE:

Der er registreret revner i væg mod øst.

NOTE:

Konstruktionen har henstået sådan i en længere årrække uden følgeskader, der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skade.



LITRA A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

Skotrende mod nord er utæt.

RISIKO:

Der er risiko for skade på den underliggende konstruktion.



Tømrer



1:45 / Pr lbm*
tidsforbrug



Kr 568,00 / Pr lbm*



1.578,00 Pr lbm*

Udskiftning af skotrende

Udbedringseksempel: Udskiftning af skotrende. Tagbelægningen langs med skotrende nedtages.

Skotrendebræddeunderlag nedtages. Skotrendeunderlag udføres af ru pløjede brædder, kantlægter i dimension som øvrige taglægter. Brædderne sømmes til spær. Skotrende af zink 12, snit 500 mm, monteres.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 500,00
Arbejdsløn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 1.010,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 568,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første løbende meter	Kr. 750,00

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

LITRA A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

Der er konstateret revnedannelser og mindre gennembrud i skifertagbeklædningen. Der er observeret ukyndigt forsøg på symptom reparation i form af indvendig tætning med tagmasse.

RISIKO:

Indvendig tætning forhindrer ikke vandet i at trænge ind i selve tagpladen udefra, hvilket spærrer fugten inde og accelererer materialenedbrydningen. Forholdet medfører nærliggende risiko for skjulte rådskafer i det omgivende træværk samt risiko for fremtidig vandindtrængen og skimmelvækst.

**Tømrer**

-



-

 500,00 Timepris**Udbedring af skade/fejl/mangler**

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

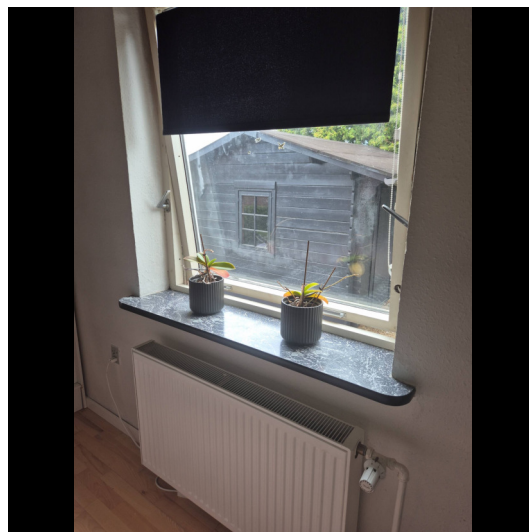
LITRA A - Beboelse

**Stueplan****SKADE:**

Der ses en punkteret rude i værelse mod nord.

NOTE:

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



LITRA A - Beboelse



Kælder

SKADE:

Aftapning, overløb eller kondensvand fra varme-/vandinstallationen er ikke ført til et fast, lovligt gulv afløb. Vandet afledes i stedet via midlertidige slanger til en spand på gulvet udstyret med en dykpumpe.

RISIKO:

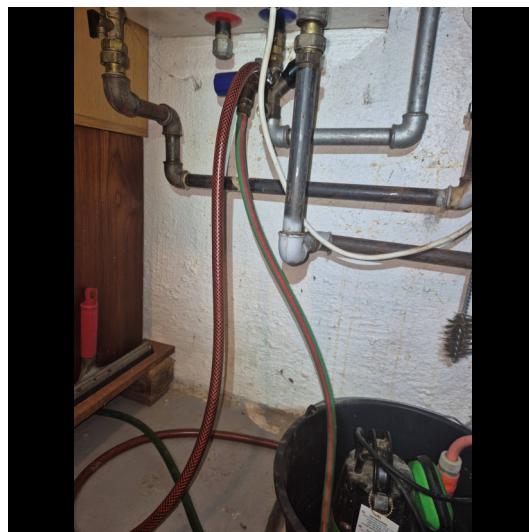
Der er en betydelig risiko for svigt i den midlertidige pumpeløsning (f.eks. ved strømsvigt, stoppet pumpe eller hvis svømmearmen sætter sig fast). Dette vil medføre overløb på kældergulvet med efterfølgende risiko for fugtskader, opfugtning af vægge og skimmelvækst i kælderen.

**Vvs**

-



-

 **550,00 Timepris**

Udbedring af skade/fejl/mangler

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

LITRA A - Beboelse

**Kælder****SKADE:**

Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge ved trappen.

NOTE:

Konstruktionen har henstået sådan i en længere årrække uden følgeskader, der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skade.



LITRA A - Beboelse

**1. Sal****SKADE:**

Skorstensoverfladen fremstår med revnedannelser og misfarvninger fra løbesod

RISIKO:

Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.

**Skorstenrenser**

-



-

**440,00 Timepris****Afrensning af løbesod**

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

LITRA B - Garage

**Garage bygget 1000**

Skader på Lita B

Anvendelse: Garage
Bolig: 0 m²
Etager: 0
Bebyggelse: 41 m²
Kælder: 0 m²



0



6



2



0

**Tag****SKADE:**

Sternbeklædningen sidder løs mod vest

RISIKO:

Udviklingen skønnes at fortsætte, og det kan medføre svigt på længere sigt.



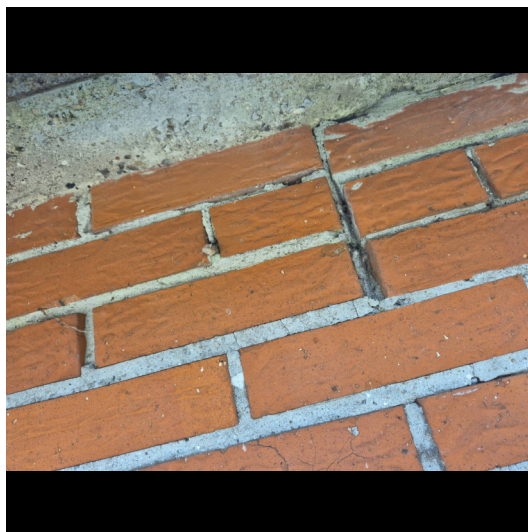
LITRA B - Garage

**Ydervægge****SKADE:**

Der ses porøse fuger mod vest

RISIKO:

Skaden kan udvikle sig over en længere årrække.

**Ydervægge****SKADE:**

Fibercement brædder fremstår med afskalninger og revnedannelser mod sydøst.

RISIKO:

Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.



LITRA B - Garage

**Døre/vinduer/porte****SKADE:**

Der er nedbrydninger i karm og ramme på døre mod nord

RISIKO:

Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt.

**Døre/vinduer/porte****SKADE:**

Der ses revnede rude, mod syd

NOTE:

Forholdet skønnes ikke at medføre nogen risiko.



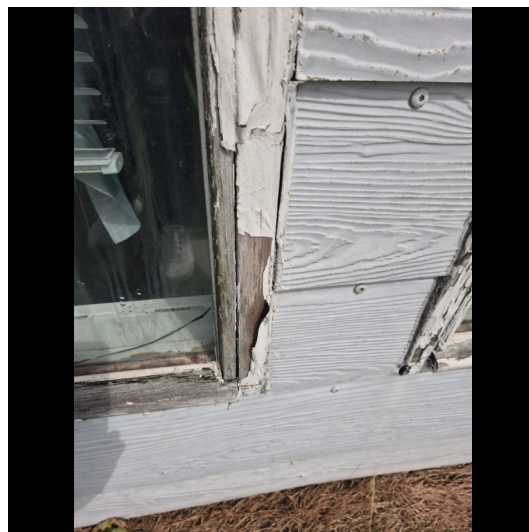
LITRA B - Garage

**Døre/vinduer/porte****SKADE:**

Der er nedbrydning af vinduernes overfladebehandling flere steder bl.a. mod syd

RISIKO:

Skaden kan udvikle sig over en længere årrække.

**Døre/vinduer/porte****SKADE:**

Fuger omkring vinduer har mistet elasticiteten mod øst.

RISIKO:

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



LITRA B - Garage



Stueplan

SKADE:

Loftbeklædning har mindre nedbøjninger.

NOTE:

Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nogen risiko.



LITRA C - Udhus/overdækning

**Udhus/overdækning bygget 2004**

Skader på Lita C

Anvendelse: Udhus/overdækning

Bolig: 0 m²

Etager: 0

Bebyggelse: 26 m²Kælder: 0 m²

1



1



0



0

**Ydervægge****SKADE:**

Der er konstateret et markant vandret gab og manglende tæthed i samlingen mellem facadebeklædningen og det underliggende vandbræt (vandnæsen) over sokkelen.

RISIKO:

Det åbne gab medfører en nærliggende risiko for, at slagregn og overfladevand ledes direkte ind i den bagvedliggende vægkonstruktion med fare for opfugtning, skjulte rådskader og skimmelvækst i bundrem eller træskelet



LITRA C - Udhus/overdækning

**Døre/vinduer/porte****SKADE:**

Der mangler fuger omkring vinduer mod nord.

RISIKO:

Defekte eller manglende fuger giver risiko for fugtindtrængen og træk på kort sigt. Forholdet vil udvikle sig yderligere med risiko for følgeskader.



LITRA D - Carport



Carport bygget 1000

Skader på Lita D

Anvendelse: Carport
Bolig: 0 m²
Etager: 1
Bebyggelse: 30 m²
Kælder: 0 m²

0

0

0

0

LITRA F - Brændeskur

**Brændeskur bygget 1000**

Skader på Lita F

Anvendelse: Brændeskur

Bolig: 0 m²

Etager: 1

Bebyggelse: 40 m²Kælder: 0 m²

1



0



0



0

**Tag****SKADE:**

Plasttagplader er ikke tætte i samlinger, og har defekter enkelte steder bl.a. mod syd

RISIKO:

Der er nærliggende risiko for skader på de underliggende bygningsdele.



LITRA G - Værksted

**Værksted bygget 1000**

Skader på Lita G

Anvendelse: Værksted

Bolig: 0 m²

Etager: 1

Bebyggelse: 12 m²Kælder: 0 m²

2



1



1



0

**Tag****SKADE:**

Der ses flere åbne skruehuller i tagbelægningen

RISIKO:

Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele.



LITRA G - Værksted

**Ydervægge****SKADE:**

Ydervægge har enkelte revner, bl.a. mod øst

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.

**Døre/vinduer/porte****SKADE:**

Der er nedbrydninger i karm og ramme på dør til værksted.

RISIKO:

Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt.



LITRA G - Værksted



Stueplan

SKADE:

Loftsbeklædning er nedbøjede

RISIKO:

Nedbøjningen er markant.

