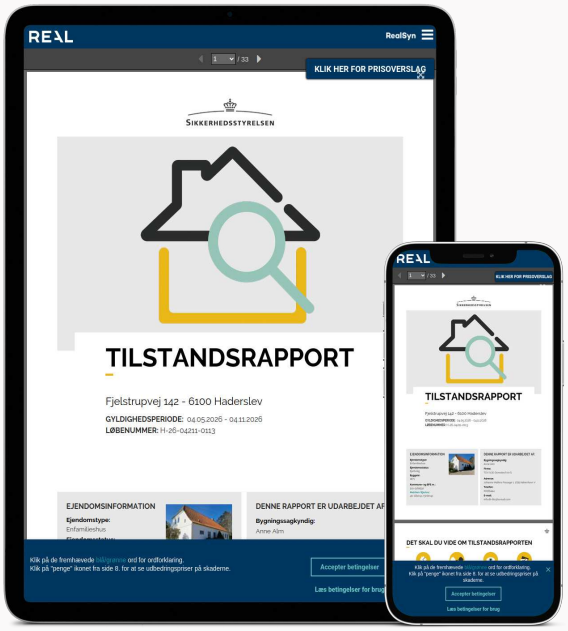
Dit produkt er klar

Realsyn+ for

Fjelstrupvej 142,
6100 Haderslev



Klik på billedet for at se Realsyn+

Scan QR koden og
se rapporten

Produktet er udviklet af TÜV SÜD

REALSYN+

Fjelstrupvej 142, 6100 Haderslev

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: 30-04-2026

Bygning	Anvendelse	Opført
Litra A	Beboelse	1871
Litra B	Stald	1877
Litra C	Garage	1877

RØD 5 GUL 15 GRÅ 31 ? 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 1871

Skader på Lita A

Anvendelse:	Beboelse
Bolig:	333 m²
Etager:	1
Bebyggelse:	208 m²
Kælder:	0 m²

RØD 5 GUL 3 GRÅ 21 ? 0

GRÅ

Tag

SKADE:

Tagsten har mindre frostskader ses mest mod syd ved skorsten

NOTE:

Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes nærliggende risiko for skadeudvikling.

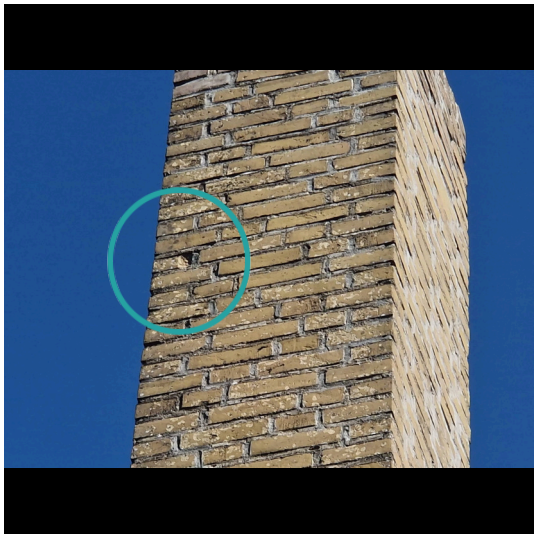
LITRA A - Beboelse

GRÅ

Tag

SKADE:
Skorstenen i gavl fremstår med mindre skader i sten og lidt udfaldne fuger

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

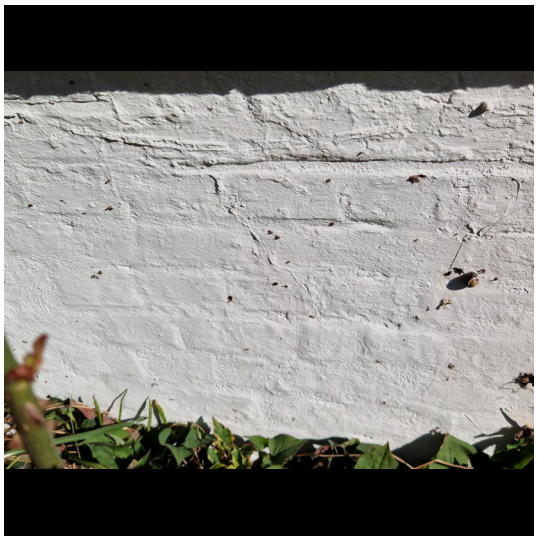


GRÅ

Ydervægge

SKADE:
Ydervægge har flere revner, der løber fra sokkel og videre op i gesims bl.a. mod syd og nord

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.annelse efter reparation kan dog forekomme. Revnedannelser af denne karakter er almindelig forekommende og giver kun sjældent anledning til større konstruktionsmæssige problemer.



LITRA A - Beboelse

GUL

Ydervægge

SKADE:
Facadepudsen omkring huset fremstår flere steder med mangelfuld vedhæftning, skadede sten og afskalninger. Forholdene kan eksempelvis konstateres på den sydvendte facade

RISIKO:
Processen vil udvikle sig over mange år, hvor vand og frost påvirker revner og løst puds.

Murer

2:00 / Pr m2
tidsforbrug

Kr 100,00 / Pr m2

1.130,00 Pr m2

Eftergang af puds

Udbedringseksempel: Eftergang af puds på ydervæg. Løst (hult) puds afhugges til præcis begrænsning. Afrenset ydervæg udkastes med mørtel, der afrettes og glattes med trækbræt og slutpudses.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet udfra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 510,00
Arbejdsløn inkl. moms pr m2	Kr. 1.030,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 100,00
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

GRÅ

Døre/vinduer/porte

SKADE:
Fuger omkring døre og vinduer er stedvist manglende i bund ved vindue mod sydvest og ved entredør mod nord

GRÅ

Fundament/sokkel

SKADE:
Der er flere mindre revner i sokkel bl.a. mod syd og nord. Revnerne fortsætter op i ydervæggen

NOTE:
Revnedannelsen skønnes at være i ro - mindre udvikling over en længere årrække kan dog forekomme. Mindre revner er almindeligt forekommende i ældre bygninger.

LITRA A - Beboelse

Fundament/sokkel

SKADE:
Trappe til entre har revnedannelser og trappe mod bryggers har afskalninger i trinkanter

Stueplan

SKADE:
Der er monteret for mange forhøjerrammer mellem afløbsskål og rist i gulvafløb ved dør

NOTE:
Gulvafløbet er ikke vandbelastet fra gulvoverfladen, og der skønnes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.

LITRA A - Beboelse

GRÅ

Stueplan

SKADE:
Der der er en skadet klinke samt gulvklinker med mangelfuld vedhæftning ca. midt på gulv

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

GRÅ

Stueplan

SKADE:
Vægfliser mangler fuld vedhæftning til underlaget og der er revnede fuger bl.a. ved vask

LITRA A - Beboelse

RØD

Stueplan

SKADE:
Der er revede fuger omkring badekar

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. Eksisterende fuger udskæres. Underlaget rengøres omhyggeligt, fugesider affedtes.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet udfra flg. nøgletal

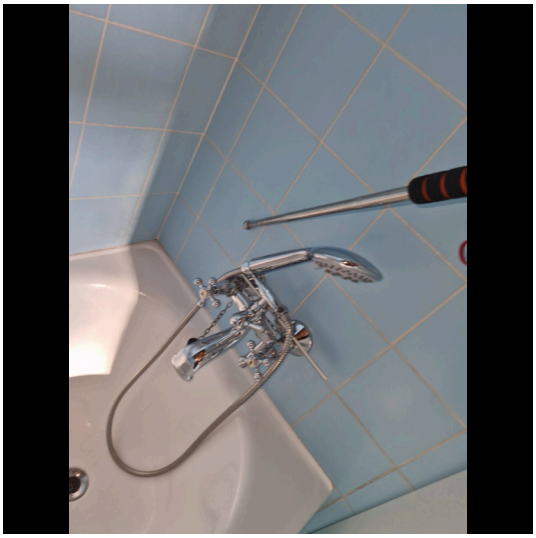
Timeløn inkl. moms	Kr. 510,00
Arbejdsløn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 320,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 12,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 510,00

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

LITRA A - Beboelse

RØD

Stueplan



SKADE:
Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget ved badekar

RISIKO:
Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på kortere sigt.

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 udfra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 510,00
Arbejdsløn 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

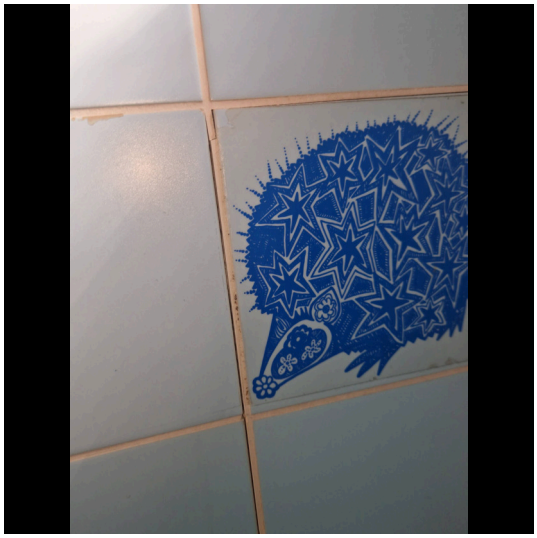
LITRA A - Beboelse

GRÅ

Stueplan

SKADE:
Der er revner i fuger/hjørnefuger mod ydervæg

NOTE:
Der er tale om mindre revnedannelser i områder, som ikke er vandbelastede. Der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.



GRÅ

Stueplan

SKADE:
Samlingen mellem afløbsskål og rist er ikke tætsluttende i gulvafløb

LITRA A - Beboelse

GRÅ

Stueplan

SKADE:
Der er gulvmosaikker i et mindre omfang med begrænset vedhæftning til underlaget, og er konstateret ved dør

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

GRÅ

Stueplan

SKADE:
Der er monteret for mange forhøjerrammer mellem afløbsskål og rist i gulvafløb mod vask

NOTE:
Gulvafløbet er ikke vandbelastet fra gulvoverfladen, og der skønnes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.

LITRA A - Beboelse

RØD

Stueplan

SKADE:
Der er revnede vægfliser og vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i brusenichen

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

Murer

3:45 / Pr m2 tidsforbrug

Kr 1.608,00 / Pr m2

3.538,00 Pr m2

Udskiftning af belægning

Udbedringseksempel: Udskiftning af belægning og vådrumsbehandling. Belægningen aftages. Underlaget rengøres omhyggeligt. Belægningen vådrumsbehandles. Der skal anvendes et komplet system til vandtætning med produkter fra samme godkendelse. Overflader primes og forsegles i hjørner, omkring rørgennemføringer og ved overgang væg/gulv. Heldækkende tætningsmasse påføres. Belægningen opsættes, fuges og afrenses. I hjørner, og i overgang væg og gulv, samt omkring sanitære installationer fuges med elastisk, vådrums siliconefugemasse.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet udfra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 510,00
Arbejdsløn inkl. moms pr m2	Kr. 1.930,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 1.608,00
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

GRÅ

Stueplan

SKADE:
Radiator har overfladerust

NOTE:
Der er tale om overfladisk korrosion/rustdannelse, hvilket er almindeligt forekommende på ældre installationer.

GRÅ

Stueplan

SKADE:
Der er flere vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget bl.a. ved toilet mod gulv

LITRA A - Beboelse

Stueplan

SKADE:
Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning og der mangler gulvklinker i et mindre område

NOTE:
Det vurderes ikke, at skaden vil udvikle sig yderligere.

LITRA A - Beboelse

GUL

Stueplan

SKADE:
Der kan konstateres opfugtning af vægge bl.a. i spisestue mod stue og i fyrrum mod bryggers

RISIKO:
Forholdet skønnes pga. manglende fugtsikring, og det må påregnes, at forholdet udvikler sig.

NOTE:
Fugtopstigning i indvendige ældre vægge, er almindeligt for en ejendom, der ikke er sikret mod opstigende grundfugt.

Fugttekniker

-

-

Indhent tilbud

Indhent tilbud fra fugttekniker

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

LITRA A - Beboelse

GUL

1. Sal

SKADE:
Undertaget fremstår med enkelte lapninger og mangler undertagskraver ved gennemføring af aftræksrør / skorsten

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

Tømrer

0:45 / Pr m2 tidsforbrug

Kr 106,00 / Pr m2

526,00 Pr m2

Udbedring/reparation af undertag

Udbedringseksempel: Aftagning af tagbelægning, reparation, opstramning af undertag og genudlægning af tagbelægning. Undertaget repareres og strammes op, så det højst hænger 10-15 mm. Fjedre til fastholdelse af undertag monteres på taglægterne udefra. Den nedtagne tagbelægning genoplægges på lægteunderlaget.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet udfra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 500,00
Arbejdsløn inkl. moms pr m2	Kr. 420,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 106,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første m2	Kr. 750,00

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 m2 og 25 m2 Alle priser er inkl. Moms

LITRA A - Beboelse

GRÅ

1. Sal

SKADE:
Undertaget har mindre misfarvninger flere steder, og der måltes ikke forøget fugt ved besigtigelsen

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

GRÅ

1. Sal

SKADE:
Tagkonstruktionens træværk har spor efter angreb af borebiller. Det ses f.eks. i spær

NOTE:
Insektangreb af denne karakter er almindeligt forekommende i ældre træværk og giver sjældent anledning til styrkesvækkelser i fulde trædimensioner, da angrebene som oftest er i overfladen af træet.

LITRA A - Beboelse

RØD

1. Sal

SKADE:
Aftrækskanal fra emhætte og badeværelser er ikke isoleret i tagrum

RISIKO:
Dette kan medføre kondensafsætning og fugtskader.

Isolatør

1:15 / Pr lbm* tidsforbrug

Kr 132,00 / Pr lbm*

902,00 Pr lbm*

Isolering af aftrækskanal

Udbedringseksempel: Isolering på aftrækskanal. Aftrækskanal isoleres ved omvikling med lamelmåtter, lagtykkelse 50 mm, afsluttet med Isogenopak.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet udfra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 510,00
Arbejdsløn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 770,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 132,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 510,00

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 løbende meter og 4 løbende meter Alle priser er inkl. Moms

LITRA A - Beboelse

GRÅ

1. Sal

SKADE:
Undertaget er ikke alle steder sikret mod blafring

LITRA A - Beboelse

RØD

1. Sal

SKADE:
Ovenlysvinduerne overholder ikke kravet til redningsåbninger mod syd

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

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

GRÅ

1. Sal

SKADE:
Indvendige vægge har revner i pladesamlinger bla. ved trappe

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

GRÅ

1. Sal

SKADE:
Skorstensoverfladen fremstår med afskallet puds

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

LITRA B - Stald

Stald bygget 1877

Skader på Lita B

Anvendelse:	Stald
Bolig:	0 m²
Etager:	0
Bebyggelse:	129 m²
Kælder:	0 m²

RØD 0 GUL 6 GRÅ 8 ? 0

GUL

Tag

SKADE:
Tagpladerne har begyndende nedbrydning, blandt andet langs kanter og på overflader. Det ses på begge tagflader

RISIKO:
Der er risiko for at skaden kan udvikle sig på længere sigt, og der kan komme utætheder i taget, som kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele.

LITRA B - Stald

GUL

Tag

SKADE:
Vindskeder og underbrædder er nedbrudte og vindskede mangler delvist mod vest

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

GUL

Tag

SKADE:
Der er konstateret nedbrydning i udragende spær fx mod syd

RISIKO:
Der vurderes at være risiko for yderligere udvikling på længere sigt.

LITRA B - Stald

GRÅ

Ydervægge

SKADE:
Ydervægge har flere revner, der løber fra sokkel og videre op bl.a. mod syd og nord

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.annelse efter reparation kan dog forekomme. Revnedannelser af denne karakter er almindelig forekommende og giver kun sjældent anledning til større konstruktionsmæssige problemer.

GUL

Ydervægge

SKADE:
Facadepudsen omkring huset fremstår flere steder med mangelfuld vedhæftning, skadede sten og afskalninger. Forholdene kan eksempelvis konstateres på den sydvendte facade

RISIKO:
Processen vil udvikle sig over mange år, hvor vand og frost påvirker revner og løst puds.

LITRA B - Stald

GRÅ

Døre/vinduer/porte

SKADE:
Der er flere revnede og manglende ruder, f.eks. mod øst og nord

GUL

Fundament/sokkel

SKADE:
Sokkelpuds er i områder revnet og afskallet og har mangelfuld vedhæftning til underlaget, f.eks. mod nord

RISIKO:
Der er risiko for at forholdet kan udvikle sig på længere sigt.

LITRA B - Stald

GRÅ

Fundament/sokkel

SKADE:
Der er områder, hvor sokkelpuds har begrænset vedhæftning til underlaget. Ses f.eks. mod nord

GRÅ

Stueplan

SKADE:
Tagkonstruktionens træværk har spor efter angreb af borebiller. Det ses f.eks. i bjælker og deslige samt i spær

NOTE:
Borebiller er almindeligt forekommende i ældre træværk og giver sjældent anledning til styrkesvækkelser i fulde trædimensioner.

LITRA B - Stald

GUL

Stueplan

SKADE:
Der er konstateret nedbrydning i ældre tværbjælker

RISIKO:
Der vurderes at være risiko for yderligere udvikling på længere sigt.

GRÅ

Stueplan

SKADE:
Der kan konstateres opfugtning af væg bl.a. i rum mod øst

NOTE:
Fugtopstigning i indvendige ældre vægge, er almindeligt for en ejendom, der ikke er sikret mod opstigende grundfugt.

LITRA B - Stald

GRÅ

Stueplan

SKADE:
Der er revner i betongulvet bl.a. i cykelrum og stald

NOTE:
Forholdet er begrænset og vil formentlig ikke udvikle sig.

GRÅ

Stueplan

SKADE:
Der er registreret revner i vægge

NOTE:
Forholdet er begrænset og skønnes ikke at vil udvikle sig.

LITRA B - Stald

Stueplan

SKADE:
Der er pudsskader i loftpuds i rum mod øst

LITRA C - Garage

Garage bygget 1877

Skader på Lita C

Anvendelse:	Garage
Bolig:	0 m²
Etager:	0
Bebyggelse:	51 m²
Kælder:	0 m²

RØD 0 GUL 6 GRÅ 2 ? 0

GUL

Tag

SKADE:

Sternbrædder mest mod syd er nedbrudt

RISIKO:

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

LITRA C - Garage

GUL

Tag

SKADE:
Taghældningen er mindre end foreskrevet af tagproducenten

RISIKO:
Taget kan ikke forventes tæt og skaden kan udvikle sig på længere sigt.

GUL

Ydervægge

SKADE:
Der er nedbrydning i de bærende stolper bl.a. ved dør mod brændeopbevaring

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

LITRA C - Garage

Ydervægge

SKADE:
Facadepudsen omkring huset fremstår flere steder med mangelfuld vedhæftning og revnedannelser. Forholdene kan eksempelvis konstateres på den sydvendte facade

RISIKO:
Processen vil udvikle sig over mange år, hvor vand og frost påvirker revner og løst puds.

Døre/vinduer/porte

SKADE:
Der er nedbrydninger i portdøre mod øst

RISIKO:
Nedbrydningen forventes at fortsætte over en længere årrække.

LITRA C - Garage

GUL

Stueplan

SKADE:
Der er konstateret nedbrydning undertagsbrædder mod vest

RISIKO:
Der vurderes at være risiko for yderligere udvikling på længere sigt.

GRÅ

Stueplan

SKADE:
Der er revner og afskalninger i betongulvet

NOTE:
Forholdet er begrænset og vil formentlig ikke udvikle sig.

LITRA C - Garage

Stueplan

SKADE:
Tagkonstruktionens træværk har spor efter angreb af borebiller. Det ses f.eks. i stolper og deslige samt i spær

NOTE:
Borebiller er almindeligt forekommende i ældre træværk og giver sjældent anledning til styrkesvækkelser i fulde trædimensioner.