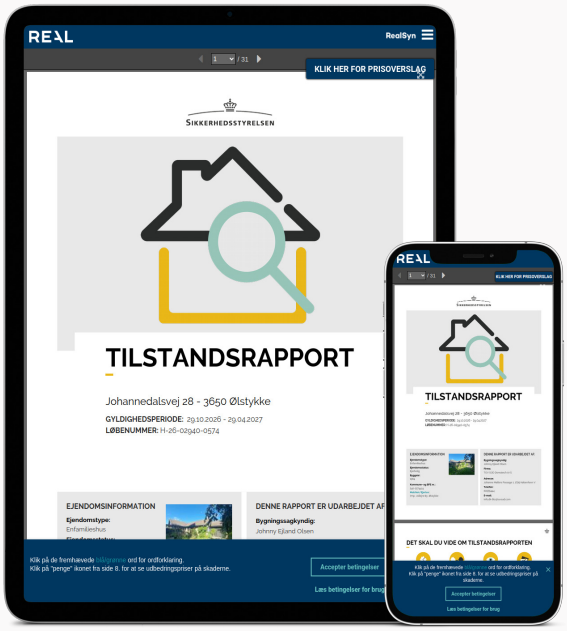
Dit produkt er klar

Realsyn+ for

Johannedalsvej 28,
3650 Ølstykke



Klik på billedet for at se Realsyn+



Scan QR koden og
se rapporten

Produktet er udviklet af TÜV SÜD

REALSYN+

Johannedalsvej 28, 3650 Ølstykke

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: 28-10-2026

Bygning	Anvendelse	Opført
Litra A	Beboelse	1964
Litra B	Garage B2	1000
Litra C	Udhus B3	1000
Litra D	Carport B4	2006
Litra E	Overdækket areal mod syd	1000

RØD 8 GUL 15 GRÅ 18 ? 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 1964

Skader på Lita A

Anvendelse:	Beboelse
Bolig:	121 m²
Etager:	1
Bebyggelse:	121 m²
Kælder:	0 m²

RØD 7 GUL 4 GRÅ 11 ? 0

GUL

Tag

SKADE:
Tagrender med rust i bund eksempelvis mod syd

RISIKO:
Risiko for utætheder og hermed skade på øvrige/tilstødende konstruktioner



Tømrer

0:30 / Pr lbm* tidsforbrug

Kr 264,00 / Pr lbm*

654,00 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. 590,00
Arbejdsløn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 390,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 264,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første løbende meter	Kr. 880,00

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

LITRA A - Beboelse

GRÅ

Tag

SKADE:
Der mangler stedvist små tilpassede betonsten ved skotrender eksempelvis mod Sydøst

NOTE:
Betonsten skønnes fortsat at gå ud over skotrender og skotrender skønnes at være tætte



GRÅ

Tag

SKADE:
Tagdækning er med let ujævnheder eksempelvis mod vest



LITRA A - Beboelse

RØD

Tag

SKADE:
Inddækningen under aftræksrør mod nord er gabende mod tagdækningen

RISIKO:
Der er risiko for utætheder og hermed skade på underliggende / bagvedliggende konstruktioner



Tømrer

-

-

590,00 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

GRÅ

Fundament/sokkel

SKADE:
Mindre revner i trappen mod syd



LITRA A - Beboelse

GUL

Fundament/sokkel



SKADE:
Sokkel er med enkelte revner og let pudsafdkalinger eksempelvis under dør mod nord samt mod Sydøst

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

Murer

1:00 / Pr lbm* tidsforbrug

Kr 150,00 / Pr lbm*

800,00 Pr lbm*

Eftergang af sokkelpuds

Udbedringseksempel: Eftergang af løstsiddende sokkelpuds. 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

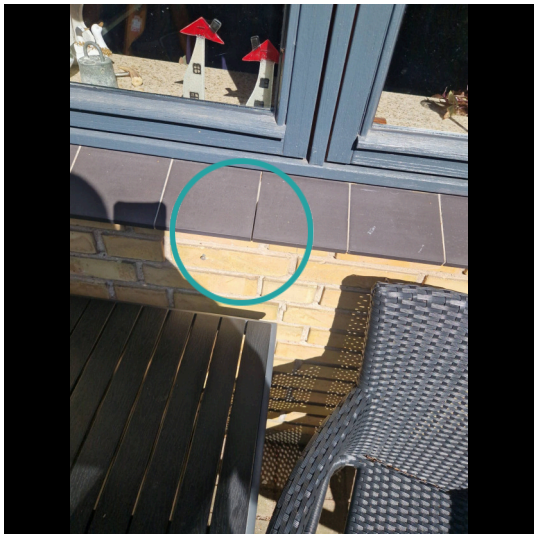
Prisen er beregnet udfra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejdsløn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 650,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 150,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 590,00

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

LITRA A - Beboelse

GUL

Døre/vinduer/porte



SKADE:
Der mangler stedvist tætte fuger mellem sålbænks klinker eksempelvis mod syd

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

Snedker

0:30 / Pr lbm* tidsforbrug

Kr 53,00 / Pr lbm*

393,00 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. 590,00
Arbejdsløn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 340,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 53,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 590,00

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

LITRA A - Beboelse

RØD

Døre/vinduer/porte



SKADE:
Der mangler stedvist tætte fuger omkring dør mod nord og dør og vindue mod Nordvest Der er fuget med purskum her og der mangler en sålbænksklinke under vinduet mod nord vest

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

NOTE:
Purskum kan være fugtsugende Og der er risiko for opfugtning af purskum med risiko for skade på øvrige / tilstødende konstruktioner

Tømrer

-

-

590,00 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

GUL

Ydervægge



SKADE:
Fuger mangler stedvist tilstrækkelig udfyldning og er med huller eksempelvis mod syd øst og ydervægge er med enkelte revner eksempelvis mod nord vest

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

NOTE:
Huller kan være murbier og bør lukkes

Murer

3:00 / Pr m2
tidsforbrug

Kr 25,00 / Pr m2

1.845,00 Pr m2

Udkradsning og udbedring af fuger

Udbedringseksempel: Eftergang af fuge. Forvitrede/løse fuger, synlige revner og huller i fuger udbedres ved udkradsning og omfugning. Fuger udkradses i fuld bredde til dybde min. 15 mm fra den færdige fugeoverflade. I ældre facader udkradses til dybde min. 25 mm. Efter rengøring og vanding efterfuges med tilbageliggende fuge.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet udfra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejdsløn inkl. moms pr m2	Kr. 1.820,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 25,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første m2	Kr. 890,00

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

LITRA A - Beboelse

GRÅ

Ydervægge

SKADE:
Udvendigt terræn er enkelte steder ført for højt op af murværket eksempelvis mod Sydvest

NOTE:
Der kunne ikke konstateres skader grundet dette ved besigtigelsen



GRÅ

Ydervægge

SKADE:
Små tilpassede sten ved Dør mod nord og der er revnede/defekte fuger her



LITRA A - Beboelse

GRÅ

Ydervægge

SKADE:
Der mangler lukning af hul i murværk mod øst i garagen og der mangler lidt færdiggørelse af murværket mod blandt andet nordøst og sydøst i garagen



GRÅ

Stueplan

SKADE:
Der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulvafløb ved vaskemaskine og der er ført tiløbsrør ind i gulvafløbet

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

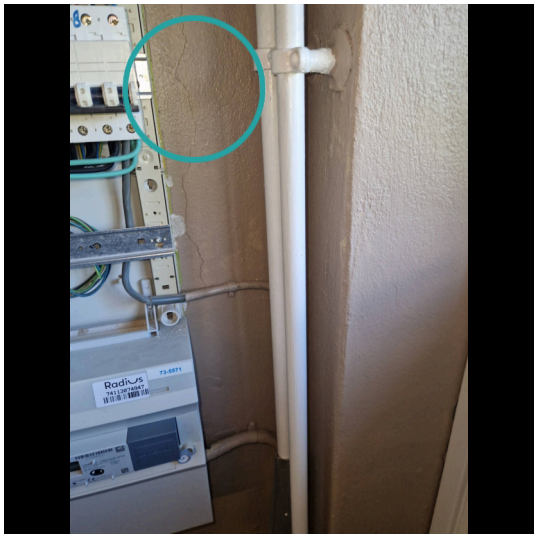


LITRA A - Beboelse

GRÅ

Stueplan

SKADE:
Mindre revne ved eltavle



LITRA A - Beboelse

RØD

Stueplan



SKADE:
Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget eksempelvis i Hjørne i brusenichen samt ved dør og håndvask

RISIKO:
Der er risiko for utætheder og hermed skade på underliggende / bagvedliggende konstruktioner

Murer

3:45 / Pr m2
tidsforbrug

Kr 1.608,00 / Pr m2

3.868,00 Pr m2

Udskiftning af klinker/fliser

Udbedringseksempel: Udskiftning af klinker/fliser og vådrumsbehandling. klinker/fliser aftages. Underlaget rengøres omhyggeligt. Gulvet 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. Gulvklinker udlægges, 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. 590,00
Arbejdsløn inkl. moms pr m2	Kr. 2.260,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 1.608,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første m2	Kr. 590,00

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

LITRA A - Beboelse

RØD

Stueplan



SKADE:
Der er defekte/revnede fuger i bruseniche ved gulv og gulvafløb

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*

382,00 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 udfra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejdsløn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 370,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 12,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 590,00

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

LITRA A - Beboelse

Stueplan

SKADE:
Mindre revner I tilpasset gulvklinke Ved gulvafløb I brusenichen

NOTE:
Er i mindre omfang og der skønnes ikke at ske skader grundet dette



LITRA A - Beboelse

RØD

Stueplan

SKADE:
Undertaget er flere steder med misfarvninger og undertaget er let nedgledet/ er med defekter og mangler tilstrækkelig fastgørelse til bygningsdele mod nord øst og der mangler stedvist tæt inddækning mellem undertaget og installations gennemføring igennem undertaget eksempelvis mod nord øst og undertaget skønnes at mangle undertags strammere

RISIKO:
Der er risiko for utætheder og hermed skade på underliggende / bagvedliggende konstruktioner



Tømrer

0:45 / Pr m2
tidsforbrug

Kr 106,00 / Pr m2

596,00 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. 590,00
Arbejdsløn inkl. moms pr m2	Kr. 490,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 106,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første m2	Kr. 880,00

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

LITRA A - Beboelse

RØD

Stueplan

SKADE:
Der mangler brand adskillende væg mellem loft/tagrum og garage

RISIKO:
Risiko for bl.a. en hurtig brandudvikling ved en eventuelt brand



Tømrer

-

-

590,00 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

RØD

Stueplan

SKADE:
Vinduet i værelserne overholder ikke kravet til redningsåbning da de er med lås med nøgle

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

Stueplan

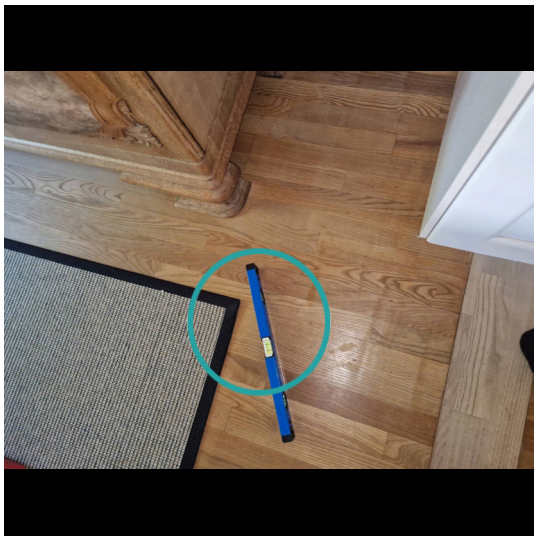
SKADE:
Stedvist skævheder i lofter eksempelvis mod nord vest i stuen



GRÅ

Stueplan

SKADE:
Stedvist let skævheder I Gulve eksempelvis i stuen ved køkken og i entre ved bad



LITRA B - Garage B2



Garage B2 bygget 1000

Skader på Lita B

Anvendelse: Garage B2

Bolig:	0 m²
Etager:	0
Bebyggelse:	27 m²
Kælder:	0 m²

RØD 0 GUL 6 GRÅ 4 ? 0

GRÅ

Fundament/sokkel

SKADE:

Sokkel er med enkelte revner eksempelvis ved dør mod garagen mod syd



LITRA B - Garage B2

GUL

Døre/vinduer/porte

SKADE:
Dør mod syd og nord vest er med nedbrudt træ

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



GUL

Døre/vinduer/porte

SKADE:
Der mangler stedvist tætte fuger omkring døre og vinduer og der hvor der er fuger er fuger stedvist med defekter eksempelvis mod øst

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



LITRA B - Garage B2

GUL

Døre/vinduer/porte

SKADE:
Nedbrudt træ i vindue mod øst

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



GUL

Ydervægge

SKADE:
Der mangler enkelte steder færdiggørelse af bygningsdele eksempelvis over dør mod Nordvest samt ved uaflukket vindueshul mod øst

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



LITRA B - Garage B2

GUL

Ydervægge

SKADE:
Fuger mangler stedvist tilstrækkelig udfyldning og er med huller eksempelvis mod øst og Nordvest.

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

NOTE:
Huller kan være fra murbier og bør lukkes



GUL

Tag

SKADE:
Tagrender er med rust i bund eksempelvis mod nord

RISIKO:
Risiko for utætheder og hermed skade på øvrige / tilstødende konstruktioner



LITRA B - Garage B2

GRÅ

Stueplan

SKADE:
Indervægge er stedvist med insekthuller og boremel eksempelvis mod Nordvest



GRÅ

Stueplan

SKADE:
Undertage er stedvist med misfarvninger og er løst hængende og mangler skønnet undertagsstrammere

NOTE:
Der kunne ikke konstateres skader grundet dette ved besigtigelsen og der er pålagt betonsten som er rimelig tætte i sig selv



LITRA B - Garage B2

GRÅ

Stueplan

SKADE:
Der mangler stedvist færdiggørelse af indervægge og skønnet dampspærre eksempelvis mod øst



LITRA C - Udhus B3



Udhus B3 bygget 1000

Skader på Lita C

Anvendelse:	Udhus B3
Bolig:	0 m²
Etager:	0
Bebyggelse:	22 m²
Kælder:	0 m²

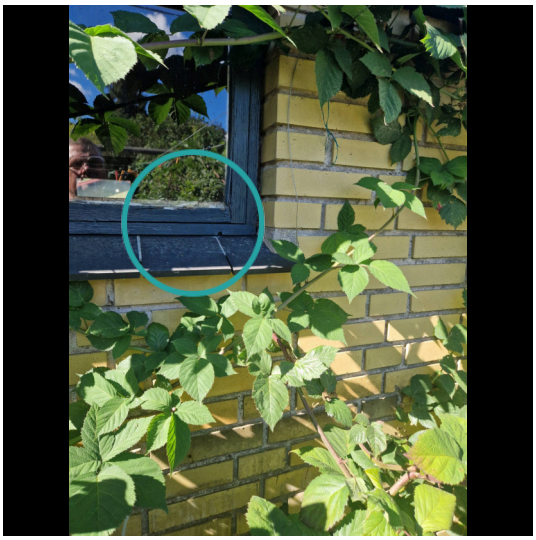
RØD 0 GUL 4 GRÅ 3 ? 0

GUL

Døre/vinduer/porte

SKADE:
Nedbrudt træ i vindue mod øst og der mangler tætte fuger omkring vinduet og ved sålbænksklinker

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



LITRA C - Udhus B3

GUL

Ydervægge

SKADE:
Fuger mangler stedvist tilstrækkelig udfyldning og er med enkelte huller eksempelvis mod syd og der er enkelte revner og løse sten eksempelvis mod Nordvest og øst

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



GUL

Ydervægge

SKADE:
Brædder slutter stedvist ikke tæt i fer og not eksempelvis mod vest

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



LITRA C - Udhus B3

GRÅ

Tag

SKADE:
Der mangler inddækningsskinne på pap op af hovedhuset

NOTE:
Sidder godt beskyttet af udhæng



GRÅ

Tag

SKADE:
Vindskeder er enkelte steder let vridende eksempelvis mod Sydvest



LITRA C - Udhus B3

GUL

Tag

SKADE:
Der mangler lidt inddækningsskinne mod Nordvest og der er stedvist sømmet i tagpap ved tagfod eksempelvis mod Nordvest og vest

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



GRÅ

Tag

SKADE:
Tagkonstruktionens ventilationsforhold skønne at være begrænset/under dagens normer

NOTE:
Der kunne ikke registreres følgeskader ved besigtigelsen.



LITRA D - Carport B4



Carport B4 bygget 2006

Skader på Lita D

Anvendelse: Carport B4

Bolig:	0 m²
Etager:	0
Bebyggelse:	30 m²
Kælder:	0 m²

RØD 1 GUL 0 GRÅ 0 ? 0

RØD

Tag

SKADE:

Tagplader er stedvist med huller defekter eksempelvis mod Vej

RISIKO:

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



LITRA E - Overdækket areal mod syd



Overdækket areal mod syd bygget 1000

Skader på Lita E

Anvendelse: Overdækket areal mod syd

Bolig:	0 m²
Etager:	1
Bebyggelse:	10 m²
Kælder:	0 m²

RØD 0 GUL 1 GRÅ 0 ? 0

GUL

Tag

SKADE:
Tagplader er stedvist gabende og med brune aftegninger og tagplader slutter ikke tæt til vindskeder mod vest

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

