

Dit produkt er klar

Realsyn+ for

Ruerne 2,
5620 Glamsbjerg

REAL



Klik på billedet for at se Realsyn+



Scan QR koden og
se rapporten



Produktet er udviklet af TÜV SÜD



Bygningsoversigt

Dato for besigtigelse: 13-07-2026

Bygning	Anvendelse	Opført
Litra A	Beboelse	1917



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 1917**

Skader på Lita A

Anvendelse: Beboelse
Bolig: 188 m²
Etager: 1
Bebyggelse: 214 m²
Kælder: 0 m²



7



4



13



1

**Tag****SKADE:**

Der er hul i stråtaget ved skorsten, formentlig efter mår og i tagrum ses skader på isolering

RISIKO:

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

**Tagdækker**

2:15 / Pr m2
tidsforbrug



Kr 871,00 / Pr m2



2.311,00 Pr m2

**Udskiftning af tagbelægning af strå**

Udbedringseksempel: Udskiftning af tagbelægning af strå. Aftagning af tagbelægning af strå. Stråtag af tagrør, tykkelse 250 - 300 mm, afhængig af rørtype og længde af rørene, oplægges på den bærende konstruktion af spær og lægter og bindes.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 600,00
Arbejds løn inkl. moms pr m2	Kr. 1.440,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 871,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første m2	Kr. 900,00

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

LITRA A - Beboelse



Tag

SKADE:

Stråtaget fremstår i områder med påbegyndende nedslidning og med lunker samt lidt synlig bindetråd bla mod gårdsplads

NOTE:

Forholdet skønnes kun at udvikle sig på meget lang sigt.



LITRA A - Beboelse



Tag

SKADE:

Den høje skorsten mod haven, fremstår med frostsprængte sten

RISIKO:

Forholdet vil udvikle sig yderligere på længere sigt.



Murer



0:30 / Pr mursten
tidsforbrug



Kr 12,00 / Pr mursten



392,00 Pr mursten

Udbedring af skader

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

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 540,00
Arbejdsløn inkl. moms pr mursten	Kr. 380,00
Materialer inkl. moms pr mursten	Kr. 12,00
Opstarts løn (2,00 timer) for første mursten	Kr. 1.070,00

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 mursten og 20 mursten Alle priser er inkl. Moms

LITRA A - Beboelse



Tag

SKADE:

Der er begyndende nedbrydning i "kragetræer" på rygningen bla mod haven

NOTE:

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



Tag

SKADE:

Et par aftrækskanaler fra bolig er ført ud gennem sternbrædderne under tagudhæng/tagskæg, hvilket kan være u hensigtsmæssigt grundet fugt og kondens

NOTE:

Der kunne ikke registreres følgeskader ved besigtigelsen, og der vurderes ikke at være nærliggende risiko for skade.



LITRA A - Beboelse



Ydervægge

SKADE:

Der er trænedbrydning i bindingsværk og bundrem flere steder samt enkelte områder der er med overpudset bindingsværk, bla mod gårdsplads.

RISIKO:

Nedbrydningen er foreløbigt begrænset, og der vurderes ikke at være risiko for statiske svigt inden for en kortere årrække. Nedbrydningen vil dog fortsætte.



Tømrer



-



-

 530,00 Timepris

Udbedring af bindingsværk

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



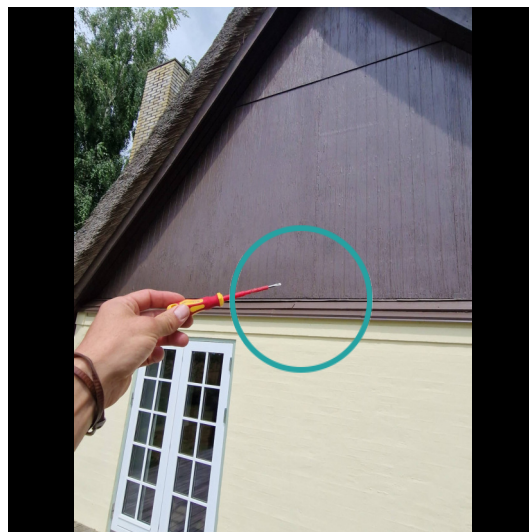
Ydervægge

SKADE:

Der er begyndende nedbrydning i træbeklædningen ved gavl mod terrassen

RISIKO:

Forholdet kan udvikle sig over en længere årrække.

**Tømrer****2:30 / Pr m2
tidsforbrug****Kr 515,00 / Pr m2****1.875,00 Pr m2**

Udskiftning af beklædning

Udbedringseksempel: Udskiftning med bræddebeklædning af fyrretræ med lister. Bræddebeklædning med lister opsættes på ydervæg og behandles med plastalkydræbeskyttelse. Nedrivning af eksisterende bræddebeklædning. Ny bræddebeklædning monteres. Beklædningen malerbehandles med træbeskyttelse.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 530,00
Arbejdsløn inkl. moms pr m2	Kr. 1.360,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 515,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første m2	Kr. 790,00

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

LITRA A - Beboelse

**Døre/vinduer/porte****SKADE:**

Der er nedbrydninger i dør og port til garagen

RISIKO:

Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt.

**Snedker****4:15 / Pr styk
tidsforbrug****Kr 396,00 / Pr styk****2.866,00 Pr styk****Udskiftning af nedbrudt træ**

Udbedringseksempel: Udskiftning af 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. Døren afvaskes, slibes og males en gang.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 530,00
Arbejds løn inkl. moms pr styk	Kr. 2.470,00
Materialer inkl. moms pr styk	Kr. 396,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første styk	Kr. 530,00

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

LITRA A - Beboelse

**Døre/vinduer/porte****SKADE:**

Der er enkelte punkterede termoruder, f.eks. mod gårdsplads og ved bagdør mod haven er et par ruder revnet



LITRA A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

Der er en mindre utæthed på en rørsamling ved varmeuniten,

RISIKO:

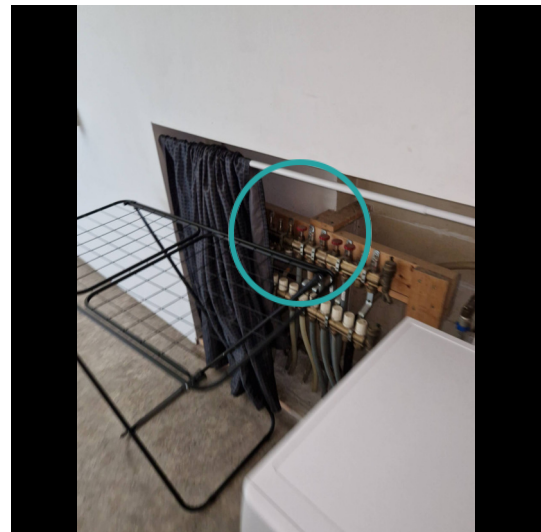
Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele.

**Vvs**

-



-

 **590,00 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



Stueplan

SKADE:

Enkelte vægfliser mangler fuld vedhæftning til underlaget.

NOTE:

Omfanget er begrænset og vil formentligt ikke udvikle sig.



Stueplan

SKADE:

Der er begrænset fald mod gulv afløb i brusenichen

NOTE:

Det kan medføre, at der står vand på gulvet efter brug og giver lidt øget vedligeholdelse (evt. brug af svaber).



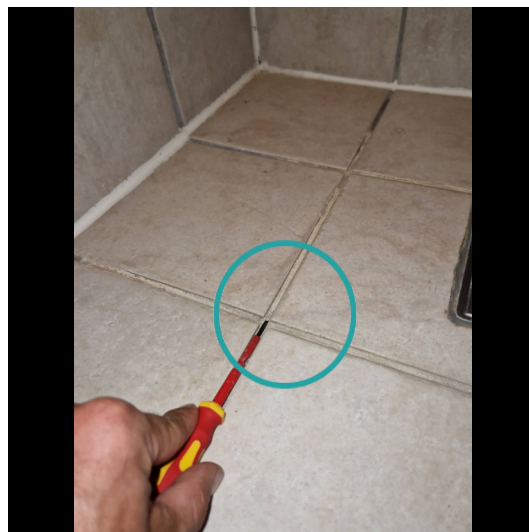
LITRA A - Beboelse

**Stueplan****SKADE:**

Fuger mellem gulvklinter er lidt udvasket, i brusenichen

NOTE:

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



LITRA A - Beboelse



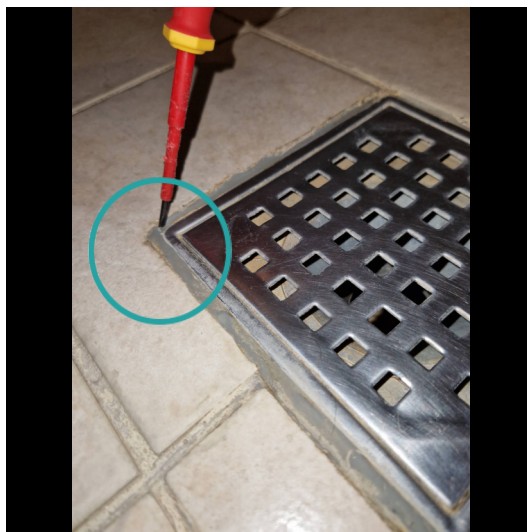
Stueplan

SKADE:

Der er lidt defekte/revnede fuger i bruseniche ved gulv og omkring gulv afløb samt hul i en vægflise, efter tidligere montering

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*



352,00 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. 540,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 340,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 12,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 540,00

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

LITRA A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

Der er registreret et par mindre revner i væggen over pejsen

NOTE:

Forholdet er begrænset og skønnes ikke at vil udvikle sig.



LITRA A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

Aftrækskanal fra badeværelse er ikke ført til det fri, men ender i tagrum

RISIKO:

Dette kan medføre kondensafsætning og fugtskader i tagkonstruktionen.



Murer



5:30 / Pr styk
tidsforbrug



Kr 2.743,00 / Pr styk



5.803,00 Pr styk

Etablering af aftræk fra tagrum inkl. isolering og taghætte

Udbedringseksempel: Etablering af ventilationskanal. Aftrækskanalsystem, som Cembrit. Aftrækskanalen isoleres ved omvikling med lamelmåtter, lagtykkelse 50 mm, afsluttet med Isogenopak. Inkl. taghætte (max rørlængde 3 meter)

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 540,00
Arbejds løn inkl. moms pr styk	Kr. 3.060,00
Materialer inkl. moms pr styk	Kr. 2.743,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første styk	Kr. 810,00

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

LITRA A - Beboelse

**Stueplan****SKADE:**

Tagkonstruktionens træværk har spor efter angreb af borebiller. Det ses f.eks. i spær og hanebånd

NOTE:

Angrebet skønnes at være inaktivt, hvorfor der ikke vurderes nærliggende risiko for skade. Borebiller er almindeligt forekommende i ældre træværk og giver sjældent anledning til styrkesvækkelser i fulde trædimensioner.

**Stueplan****SKADE:**

Skorstensoverfladen i tagrummet fremstår med misfarvninger efter løbesod

NOTE:

Konstruktionen har henstået sådan i en længere årrække uden følgeskader, der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skade. Det formodes at skorstensfejer er bekendt med forholdet



LITRA A - Beboelse

**Stueplan****SKADE:**

Aftrækskanaler fra bolig er ikke isoleret i tagrum

NOTE:

Der ses ikke tegn på skade / kondens efter nu mange år.

**Stueplan****SKADE:**

Der er revnede gulvklinter samt gulvklinter med begrænset vedhæftning til underlaget

NOTE:

Omfanget er begrænset og vil formentligt ikke udvikle sig.



LITRA A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

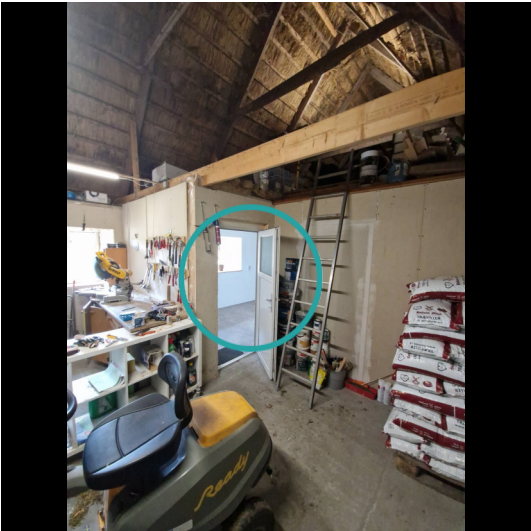
Der er ikke udført brandklassificeret dør og brandadskillelse som opfylder de gældende brandkrav, mellem garagen og bolig/tagrum

RISIKO:

Dette kan forårsage hurtig brandspredning ved brand og udgør derfor en personrisiko.



Tømrer



4:15 / Pr branddør
tidsforbrug



Kr 3.300,00 / Pr branddør



5.770,00 Pr branddør

Montering af indvendig branddør

Udbedringseksempel: Udskifte med indvendig branddør, BD-30, malebehandlet. Indvendig dør, karm, indfatninger og dørrtrin udtages. Døren erstattes af ny indvendig branddør, EI2 30-C (BD-30), 900 x 2.100 mm, hvidmalet. Karm af fyrretræ, 28 x 147 mm. Døren leveres færdigmalet med hængsler, hvidmalet karm og lakeret bundstykke. Karmen fastgøres i væg med afstandsklodser, karmskruer og dækpropper, i alt 6 stk. Indfatninger af 15 x 68 mm massivt, hvidt fyrretræ, klasse J10, bundstykke og fejelister af 13 x 16 mm lakeret bøgetræ monteres. Døren monteres med cylinder, hængsler og dørgreb af rustfrit stål samt dørlukker, som Dorma TS 93. Indfatninger grundes med plastsplint og dørspartles med akrylplastsplintmasse, stryges en gang med plastemaling og to gange med plastemalje, som MBK V 4156, funktionsklasse II.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra følgende:	Kr. 530,00
Arbejdsløn inkl. moms pr branddør	Kr. 2.470,00
Materialer inkl. moms pr branddør	Kr. 3.300,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første branddør	Kr. 530,00

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 branddør og 2 branddøre Alle priser er inkl. Moms

LITRA A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

Der er ikke monteret værn langs det åbne loft over boligen

RISIKO:

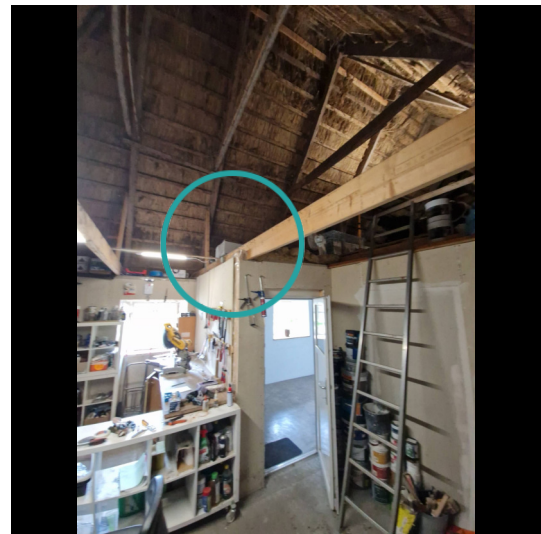
Der er risiko for at man kan falde ned

**Tømrer**

-



-

 **530,00 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 er enkelte løse gulvklinter samt gulvklinter med begrænset vedhæftning til underlaget bla ved yderdøren

NOTE:

Omfanget er begrænset og vil formentligt ikke udvikle sig.



LITRA A - Beboelse

Stueplan

SKADE:

I rummet er der placeret en oliekedel/oliefyr

NOTE:

Det kunne ikke afklares ved besigtigelsen, om denne kedel er virksom eller frakoblet Det anbefales at forholdet undersøges nærmere af aut. VVS installatør



 **Vvs**

 **37:00 / Pr styk**
tidsforbrug

 **Kr 56.564,00 / Pr styk**

 **78.504,00 Pr styk**

Udskiftning af kedel/gaskedel

Udbedringseksempel: Udskiftning med kedelanlæg, ydelse 7-28 kW, med separat varmtvandsbeholder. Den eksisterende kedel og varmtvandsbeholder nedtages og bortkøres. Væghængt kondenserende gaskedel, som EuroPur type ZSBE 28-3 A, ydelse 7 - 28 kW. Højde 850 mm, bredde 440 mm, dybde 355 mm. Inkl. Heatronic III styresystem, klimastyring FW 100 med ur, inkl. solstyring. Pumpe og ekspansionsbeholder indbygget i kabinet. Gaskedlen monteres på væg og tilsluttes lodret balanceret aftræk, længde 2,7 m, inkl. inddækning. Separat varmtvandsbeholder, 65 liter, som EuroPur type ST 65, højde 850 mm, bredde 440 mm, dybde 360 mm, monteres på væg og tilsluttes kedlen. Der foretages tilslutning til rørsystemet for vand, varme og naturgas. Anlægget startes og indreguleres. Varme- og varmtvandsrør isoleres med lamelmåtte med vådstærkt papir, tykkelse 50 mm, og Klotzellærred. Gas- og koldt vandsrør isoleres med lamelmåtte med alufolie, tykkelse 20 mm, og Klotzellærred. Arbejdsløn inkl. moms pr styk

Materialer inkl. moms pr styk	Kr. 56.564,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første styk	Kr. 590,00

Prisen er beregnet ud fra 1 styk Alle priser er inkl. Moms

LITRA A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

Der er ikke den påbudte redningsåbning i det lille værelse ved entre samt de 2 værelser ved bryggers, vinduesåbninger er lidt for små

RISIKO:

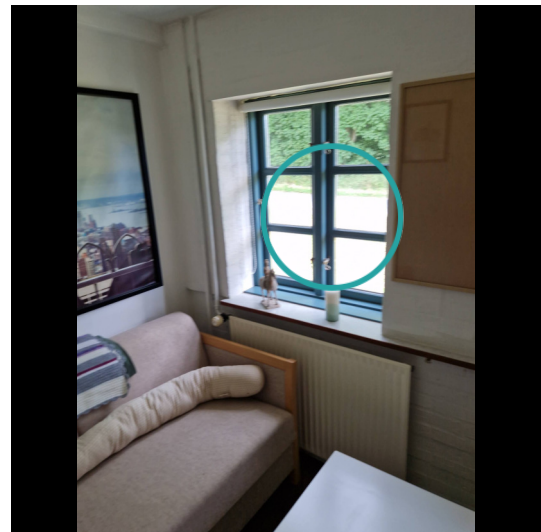
Der er risiko for personskade i tilfælde af brand.

**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.