

# Dit produkt er klar

# REAL

Realsyn+ for

Stationsvej 22,  
4293 Dianalund



Klik på billedet for at se Realsyn+



Scan QR koden og  
se rapporten



Produktet er udviklet af TÜV SÜD



### Bygningsoversigt

Dato for besigtigelse: 12-04-2026

Bygning	Anvendelse	Opført
Litra A	Beboelse	1904
Litra B	Garage	1904
Litra D	Udestue	1000



6



10



11



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 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 hjælpværktøj 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 1904**

Skader på Lita A

Anvendelse: Beboelse  
 Bolig: 120 m<sup>2</sup>  
 Etager: 1  
 Bebyggelse: 97 m<sup>2</sup>  
 Kælder: 0 m<sup>2</sup>

**Tag****SKADE:**

Begge skorsten fremstår med løse og defekte fuger, og der er revnede/løse/frostsprængte sten

**RISIKO:**

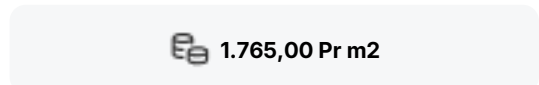
Forholdet vil udvikle sig yderligere på længere sigt.

**Murer**

**3:00 / Pr m2**  
tidsforbrug



**Kr 25,00 / 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. 570,00
Arbejds løn inkl. moms pr m2	Kr. 1.740,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 25,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første m2	Kr. 850,00

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

LITRA A - Beboelse



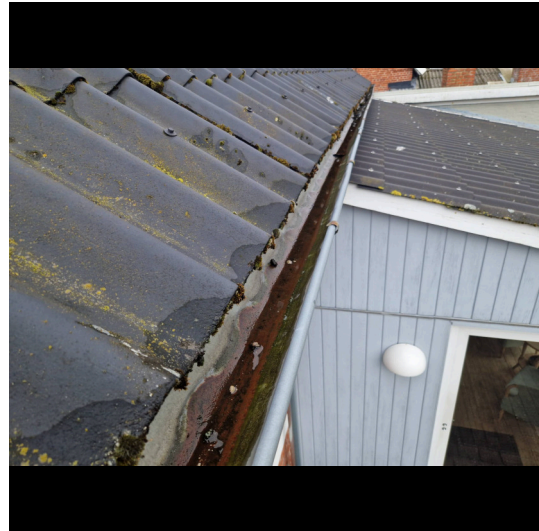
## Tag

### SKADE:

Der er tæring i tagrender på begge sider

### RISIKO:

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



## Tømrer



0:30 / Pr lbm\*  
tidsforbrug



Kr 264,00 / Pr lbm\*

**634,00 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 ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 560,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 370,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 264,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første løbende meter	Kr. 840,00

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

LITRA A - Beboelse



## Tag

### SKADE:

Tagpladerne har revner enkelte steder mod have og enkelte mod vej

### RISIKO:

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



### Tømrer



0:45 / Pr m2  
tidsforbrug



Kr 409,00 / Pr m2

**809,00 Pr m2**

## Udskiftning af tagplader

Udbedringseksempel: Udskiftning af tagplader eks. som Cembrit oplægges på det eksisterende lægteunderlag, med tætningsbånd i bølgepladernes vandrette overlæg og fastgøres med indfarvede tagskruer, spændskiver og tætningskiver. Udhængsklodser af plast med ventilation monteres over nederste taglægte ved tagfod.

### Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 560,00
Arbejds løn inkl. moms pr m2	Kr. 400,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 409,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første m2	Kr. 840,00

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

LITRA A - Beboelse

**Tag****SKADE:**

Inddækningen er faldet ned ved begge skorsten

**RISIKO:**

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

**NOTE:**

Der er lysindfald fra loftrum

**Blikkenslager**

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



-

**460,00 Pr lbm\***

**Eftergang af skorstensinddækning**

Udbedringseksempel: Inddækningen eftgæes/bankes på plads med gummi hammer til det er plant over tagbelægningen. Det forudsættes at inddækning er intakt. Max skorstens dimensioner 900 x 900 cm.

**Beregningsgrundlag**

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 620,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 460,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 0,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 620,00

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

LITRA A - Beboelse



## Ydervægge

### SKADE:

Segmentbuer er med revner over vinduer og flere fuger er porøse flere steder bygningen rundt

### RISIKO:

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



## Murer



3:00 / Pr m2  
tidsforbrug



Kr 25,00 / Pr m2

1.755,00 Pr m2

## Udkradsning og udbedring af fuger

Udbedringseksempel: Eftergang af fuger. 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 fuger.

### Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 570,00
Arbejds løn inkl. moms pr m2	Kr. 1.730,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 25,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første m2	Kr. 850,00

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

LITRA A - Beboelse



## Døre/vinduer/porte

### SKADE:

Ovenlysvinduer mangler skumklodser mellem vinduesinddækning og undersiden af tagplader

### RISIKO:

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



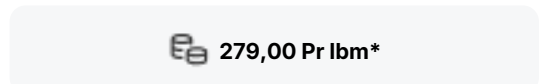
### Tømrer



0:15 / Pr lbm\*  
tidsforbrug



Kr 79,00 / Pr lbm\*



279,00 Pr lbm\*

## Montering af fugleklodser

Udbedringseksempel: Udskiftning/montering af fugleklodser. Tagbelægningen løsnes, evt. defekte fugleklodser/fuglegitter erstattes og monteres. Tagbelægningen genmonteres.

### Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 560,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 200,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 79,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første løbende meter	Kr. 840,00

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

## LITRA A - Beboelse

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

Der er revner i sokkel mest i gavl mod vest. Revnerne fortsætter op i ydervæggen

**NOTE:**

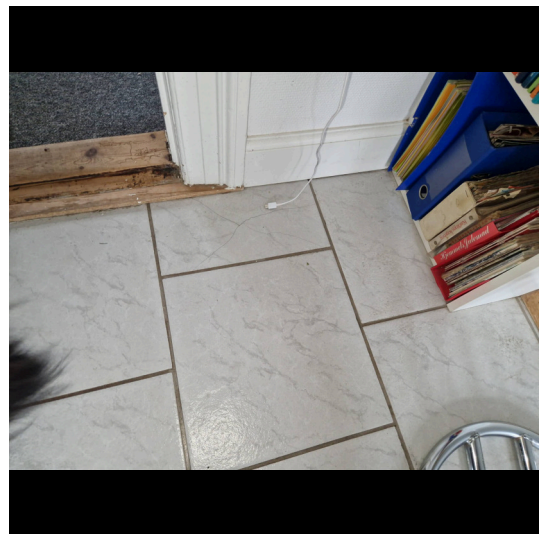
Revner var alle uden væsentlig forskydning/forsætning og skønnes uden konstruktiv betydning. Revnedannelser er almindeligt forekommende i ældre bygninger.

**Stueplan****SKADE:**

Der er enkelte gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget i mindre områder, enkelte er revnet og flere er med skår.

**NOTE:**

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



LITRA A - Beboelse



## Stueplan

**SKADE:**

Vinduet i værelse overholder ikke kravet til redningsåbning

**RISIKO:**

Der er risiko for personskade i tilfælde af brand.

**NOTE:**

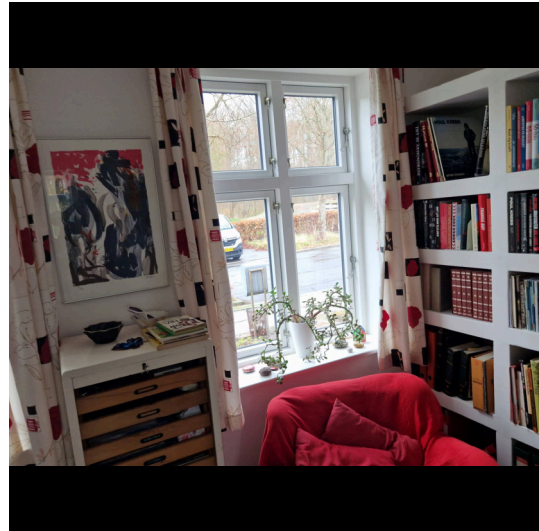
Forholdet kan evt. afhjælpes ved montering af røgalarm tilsluttet el-nettet, jf. BR18.

**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



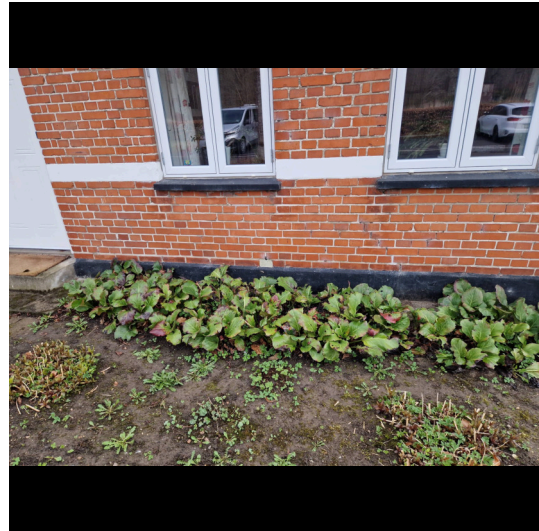
## Stueplan

### SKADE:

Antal og placering af ventilationsriste er ikke i overensstemmelse med gældende regler for ventilation af ventileret hulrum, samt rist er blokeret mod vej

### RISIKO:

Dette kan medføre opfugtninger og skader på konstruktionerne på længere sigt.



### Murer



1:00 / Pr styk  
tidsforbrug



Kr 736,00 / Pr styk



1.426,00 Pr styk

## Optimering af ventilation

Udbedringseksempel: Etablering af ventilationsriste. Montering af ventilationsriste i fundamentalsokkel. 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 ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 570,00
Arbejds løn inkl. moms pr styk	Kr. 690,00
Materialer inkl. moms pr styk	Kr. 736,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første styk	Kr. 570,00

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

## LITRA A - Beboelse



## 1. Sal

**SKADE:**

Der er kun rumaftræk gennem vindue i rummet

**NOTE:**

Der ses ingen tegn på skade ved besigtigelsen.



## 1. Sal

**SKADE:**

Tagplader er blevet rensset og malet. Der er i forbindelse med afrensningen trængt afrensningslam ind i tagrummet, hvor det ligger i striber på isoleringen og på gangbro

**NOTE:**

Afrensningslammet kan indeholde asbest, hvorfor kontakt bør undgås. Såfremt det ønskes fjernet bør det ske i henhold til gældende anvisninger.



LITRA A - Beboelse



## 1. Sal

**SKADE:**

Der er løbesod på begge skorsten

**NOTE:**

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



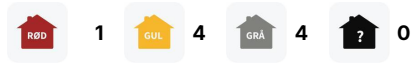
LITRA B - Garage



**Garage bygget 1904**

Skader på Lita B

Anvendelse: Garage  
 Bolig: 0 m<sup>2</sup>  
 Etager: 0  
 Bebyggelse: 100 m<sup>2</sup>  
 Kælder: 0 m<sup>2</sup>



**Tag**

**SKADE:**

Skorstensoverfladen fremstår med afskallet puds og løse fuger

**RISIKO:**

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



## LITRA B - Garage

**Ydervægge****SKADE:**

Murværk er med revne over og under vindue i gavl mod have

**RISIKO:**

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

**Ydervægge****SKADE:**

Der er revnedannelser, forskydninger og defekte fuger mod vej

**RISIKO:**

Forholdet vurderes at give anledning til fugtindtrængning, hvilket kan medføre skader på de bagvedliggende konstruktioner på sigt. Revnerne vurderes i sig selv at være stabile, men er dog af en sådan karakter, at yderligere udvikling over en længere årrække samt mindre revnedannelse efter reparation kan forekomme.



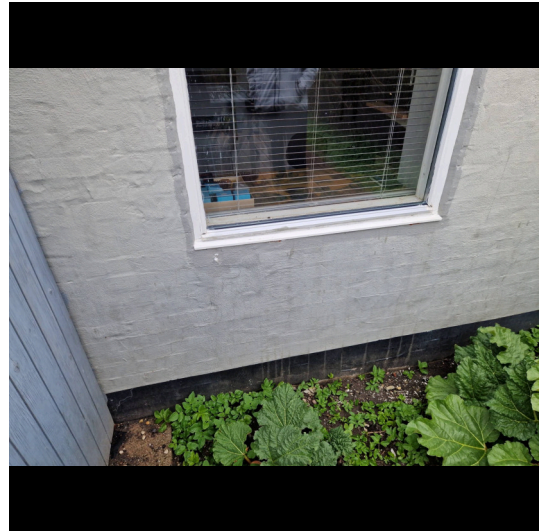
## LITRA B - Garage

**Døre/vinduer/porte****SKADE:**

Vindue er nedbrudt i bunden af vindue mod have

**RISIKO:**

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

**Stueplan****SKADE:**

Overløb fra varmeanlæggets sikkerhedsventiler er ikke ført til afløb

**NOTE:**

Overløbet er placeret i et rum med ikke fugtfølsom gulvbelægning, og rummet er forsynet med gulv afløb. Der vurderes derfor ikke at være risiko for skader.



## LITRA B - Garage



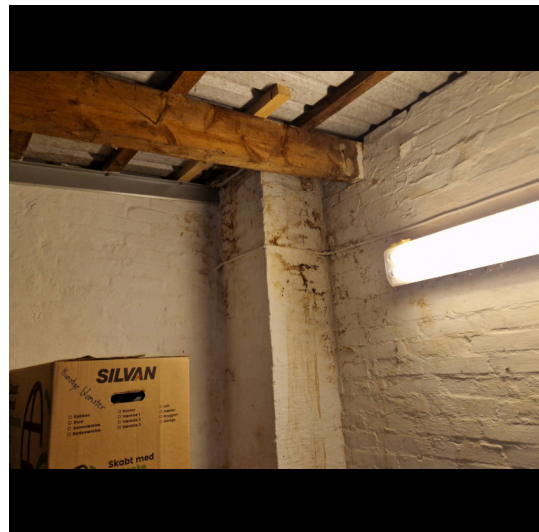
## Stueplan

**SKADE:**

Der er fugtskjolder på væggen ved skorsten

**NOTE:**

Forholdet var tørt ved fugtmåling og skønnes derfor af ældre dato.



## Stueplan

**SKADE:**

Der er flere revner i betongulvet

**NOTE:**

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



## LITRA B - Garage



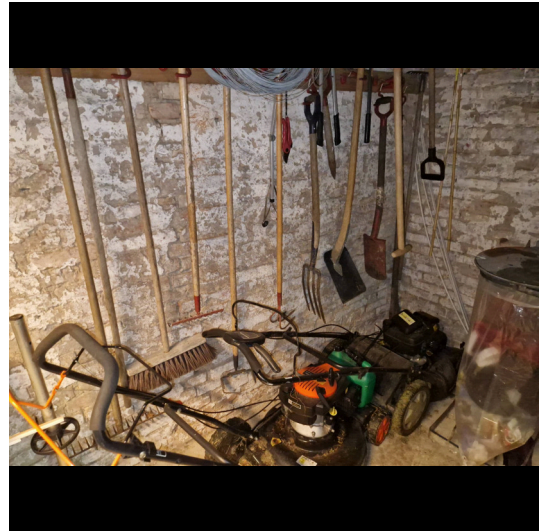
## Stueplan

**SKADE:**

Der er registreret afskalninger og revner i vægge

**NOTE:**

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



## Stueplan

**SKADE:**

Der er fugtskjolder på væggen mod drivhus ned mod gulv

**RISIKO:**

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

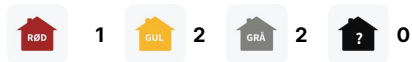


LITRA D - Udestue

**Udestue bygget 1000**

Skader på Lita D

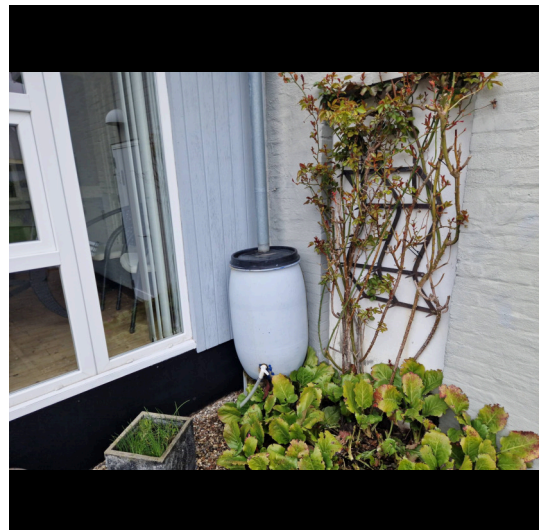
Anvendelse: Udestue  
Bolig: 0 m<sup>2</sup>  
Etager: 1  
Bebyggelse: 17 m<sup>2</sup>  
Kælder: 0 m<sup>2</sup>

**Tag****SKADE:**

Tagedløb er ført til opsamlingstønde

**NOTE:**

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



## LITRA D - Udestue

**Tag****SKADE:**

Flere tagplader er med overflade revner, inddækning mangler ind mod murværk ved hovedhuset, samt fuger ved inddækningen mod garage er med mindre revner

**RISIKO:**

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

**Tag****SKADE:**

Der er tæring i tagrender mod have

**RISIKO:**

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



LITRA D - Udestue



### Døre/vinduer/porte

**SKADE:**

Fuge ved enkelt tætningsliste er revnet, ned mod bunden af vindue

**RISIKO:**

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



### Fundament/sokler

**SKADE:**

Sokkelplader er med mindre revner ved samlingerne

**NOTE:**

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

