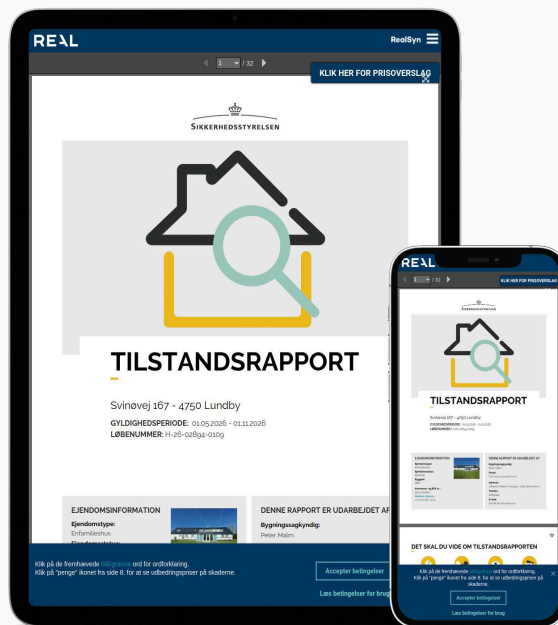


# Dit produkt er klar

# REAL

Realsyn+ for

Svinøvej 167,  
4750 Lundby



Klik på billedet for at se Realsyn+



Scan QR koden og  
se rapporten



Produktet er udviklet af TÜV SÜD



### Bygningsoversigt

Dato for besigtigelse: 30-04-2026

Bygning	Anvendelse	Opført
Litra A	Beboelse	1860
Litra B	Garage	1885
Litra C	Udhus	1885
Litra D	Beboelse	1936



5



21



20



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 1860**

Skader på Lita A

Anvendelse: Beboelse  
 Bolig: 281 m<sup>2</sup>  
 Etager: 1  
 Bebyggelse: 204 m<sup>2</sup>  
 Kælder: 8 m<sup>2</sup>

RØD 2
GUL 7
GRÅ 5
? 0



**Tag**

**SKADE:**

Skifereternittagpladerne har begyndende krumning med fortykkede ender og slid i overfladen, se huset rundt

**RISIKO:**

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



**Tagdækker**



-



-

630,00 Timepris

**Udbedring af skade/fejl/mangler**

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

LITRA A - Beboelse

**Tag****SKADE:**

Tagnedløb er ikke ført til tagbrønd eller faskine

**RISIKO:**

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

**Tømrer**

0:45 / Pr lbm\*  
tidsforbrug



Kr 356,00 / Pr lbm\*

**826,00 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. 560,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 470,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 356,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 560,00

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

LITRA A - Beboelse

**Tag****SKADE:**

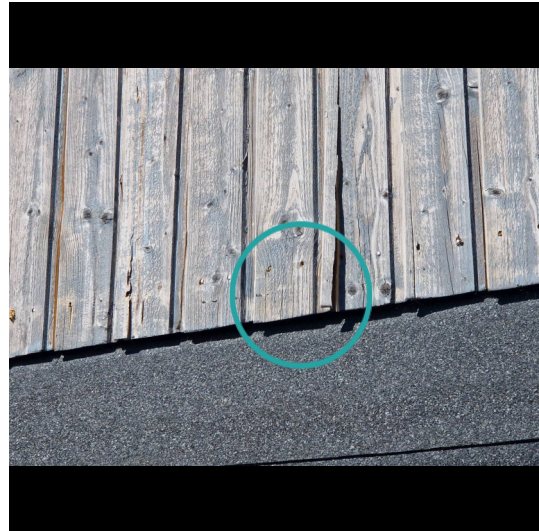
Udvendigt træværk ved og omkring kvist er med påbegyndende nedbrydning. Forholdet er konstateret i kvist

**RISIKO:**

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

**NOTE:**

Der er ikke tegn på skade ved besigtigelsen

**Tømrer**

**2:30 / Pr m2**  
tidsforbrug



**Kr 515,00 / Pr m2**

**1.945,00 Pr m2**

**Udskiftning af beklædning ved/på kvist**

Udbedringseksempel: Udskiftning med bræddebeklædning af fyrretræ med lister. Bræddebeklædning med lister opsættes på ydervæg og behandles med plastalkydræbeskyttelse.

**Beregningsgrundlag**

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 560,00
Arbejdsløn inkl. moms pr m2	Kr. 1.430,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 515,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første m2	Kr. 840,00

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

LITRA A - Beboelse



## Tag

### SKADE:

Taget på udestuen mangler afdækning mod syd

### RISIKO:

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



## Tømrer



-



-

560,00 Timepris

## Udbedring af skade/fejl/mangler

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

LITRA A - Beboelse



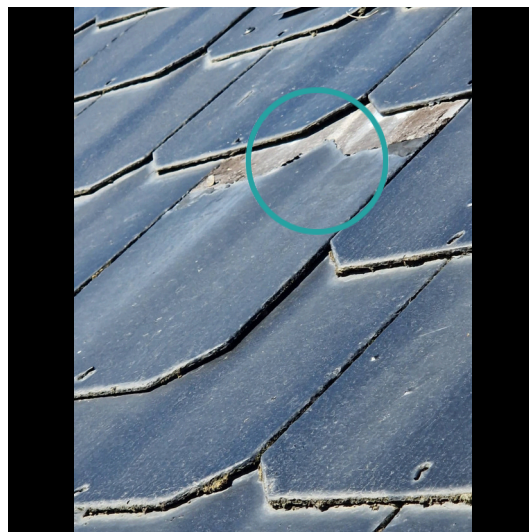
## Tag

### SKADE:

Tagpladerne er stedvis gledet ned, og har begyndende nedbrydning, f.eks. langs kanter og på overflader. Forholdet er synligt på begge tagflader

### RISIKO:

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



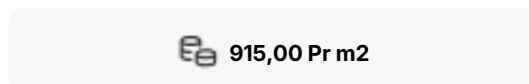
## Tagdækker



0:45 / Pr m2  
tidsforbrug



Kr 475,00 / Pr m2



915,00 Pr m2

## Montering af tagpap

Udbedringseksempel: Montering af nyt lag asfalttagpap. Afrensning og lægning af et lag tagpap på eksisterende tagpapdækning. Eksisterende tagpap grundes med asfaltgrunder, som skal tørre helt, inden det nye tagpap, som Icopal Top Safe, lægges.

### Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 630,00
Arbejds løn inkl. moms pr m2	Kr. 440,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 475,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første m2	Kr. 950,00

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

## LITRA A - Beboelse



## Tag

**SKADE:**

Tagkonstruktionens træværk har spor efter angreb af borebiller. Det ses f.eks. loftlem

**NOTE:**

Angrebet skønnes at være inaktivt, hvorfor risikoen for udvikling vurderes at være begrænset. 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.



## Tag

**SKADE:**

Tag ligger med ujævnheder og i bølger



LITRA A - Beboelse



## Ydervægge

### SKADE:

Der er stedvis trænedbrydning i bindingsværk, se bla. mod vest, samt områder der er med overpudset bindingsværk.

### RISIKO:

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

**Tømrer**

-



-

**560,00 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



## Døre/vinduer/porte

### SKADE:

Fuger omkring døre og vinduer har mistet elasticiteten og er revnede i overfladen

### RISIKO:

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



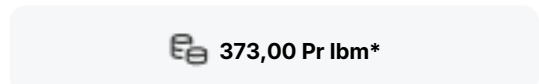
Snedker



0:30 / Pr lbm\*  
tidsforbrug



Kr 53,00 / Pr lbm\*



373,00 Pr lbm\*

## Eftergang af fuger

Udbedringseksempel: Eftergang af fuger. Kontaktflader mellem fuger og omgivende bygningsdele afrenses. Udrensning/udkradsning af eksisterende fuger, stopning, fugeunderlag og elastisk fuger.

### Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 560,00
Arbejdsløn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 320,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 53,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 560,00

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

LITRA A - Beboelse



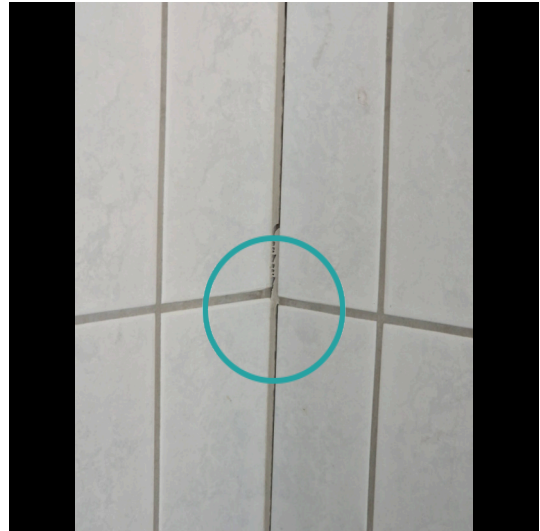
## Stueplan

### SKADE:

Der er defekte fuger omkring badekar og i hjørne

### RISIKO:

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



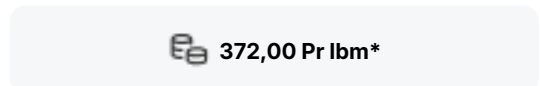
### Murer



0:30 / Pr lbm\*  
tidsforbrug



Kr 12,00 / Pr lbm\*



372,00 Pr lbm\*

## Eftergang af fuger

Udbedringseksempel: Eftergang af fuger. Eksisterende fuger udskæres. Underlaget rengøres omhyggeligt, fugesider affedtes.

### Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 570,00
Arbejdsløns inkl. moms pr løbende meter	Kr. 360,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 12,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 570,00

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

LITRA A - Beboelse



## Stueplan

### SKADE:

Der er monteret for mange forhøjerrammer mellem afløbsskål og rist i gulv afløb

### RISIKO:

Afløbet er vandbelastet fra gulvoverfladen, og der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende konstruktioner og installationer.



Murer



6:00 / Pr styk  
tidsforbrug



Kr 5.424,00 / Pr styk



9.024,00 Pr styk

## Udskiftning af gulv afløb

Udbedringseksempel: Udskiftning af gulv afløb i betongulv med fliser/klinker. Afløbsskål ophugges og udskiftes med ny afløbsskål af rustfrit stål med ramme og 140 x 140 mm rist. Inkl. membranklemflange, vandlås og studse for sideindløb. Afløbsskålen tilsluttes afløbssystemet. Beton udstøbes omkring gulv afløbet til plan med eksisterende betonlag.

### Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 570,00
Arbejds løn inkl. moms pr styk	Kr. 3.600,00
Materialer inkl. moms pr styk	Kr. 5.424,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første styk	Kr. 570,00

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

## LITRA A - Beboelse

**Stueplan****SKADE:**

Der er registreret revner i vægge

**NOTE:**

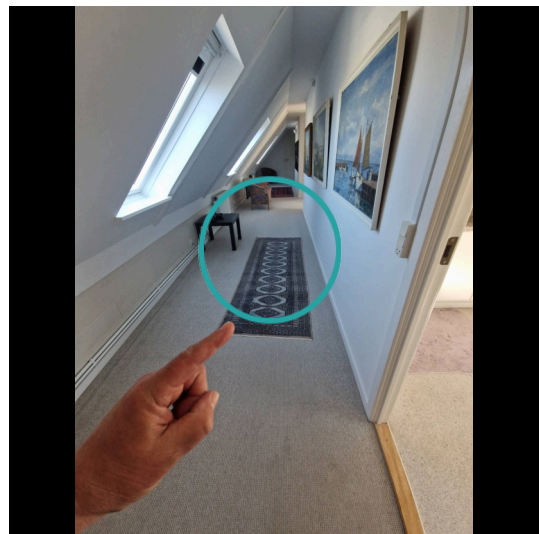
Revnerne er på steder hvor de kan forventes (samlinger m.m.) og skønnes uden konstruktiv betydning.

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

Trægulvene på 1. sal er med ujævnheder og fjedrer i områder ved belastning

**NOTE:**

Forholdet skønnes aldersrelateret, uden konstruktiv betydning. Mindre ujævnheder / skævheder er almindeligt forekommende i ældre bygninger.



LITRA A - Beboelse



## 1. Sal

**SKADE:**

Tagplader er blevet rensset og malet, og i forbindelse med afrensningen kan der være trængt afrensningsslam ind i tagrummet

**NOTE:**

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



## LITRA B - Garage

**Garage bygget 1885**

Skader på Lita B

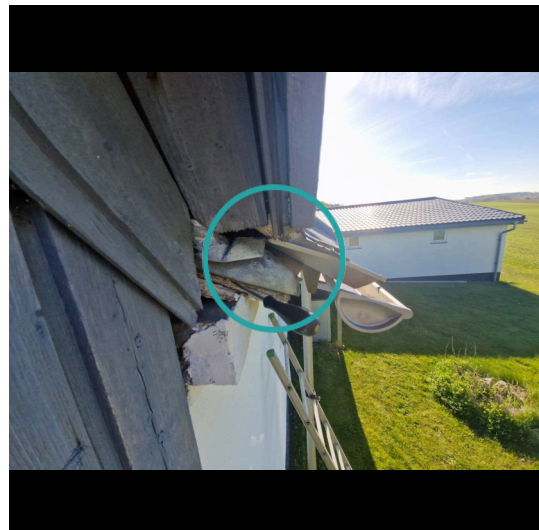
Anvendelse: Garage  
Bolig: 0 m<sup>2</sup>  
Etager: 1  
Bebyggelse: 258 m<sup>2</sup>  
Kælder: 0 m<sup>2</sup>

**Tag****SKADE:**

Tætning mellem skotrenden og tagbelægningen er mangelfuld, bl.a. mod syd

**RISIKO:**

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



## LITRA B - Garage

**Tag****SKADE:**

Der er stedvis ikke udført tagrender og nedløb, se bla. mod vest

**NOTE:**

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

**Tag****SKADE:**

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

**RISIKO:**

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



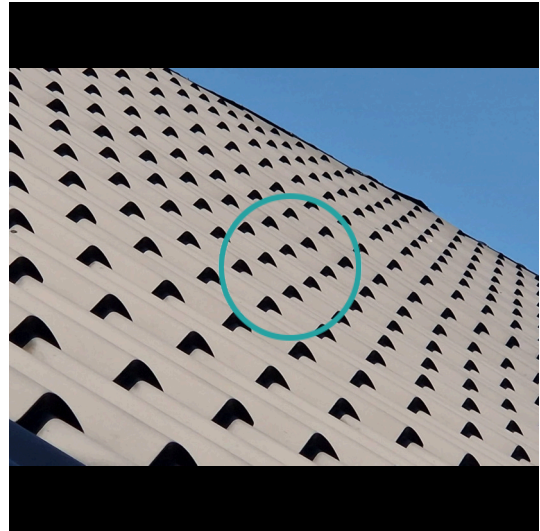
LITRA B - Garage



Tag

**SKADE:**

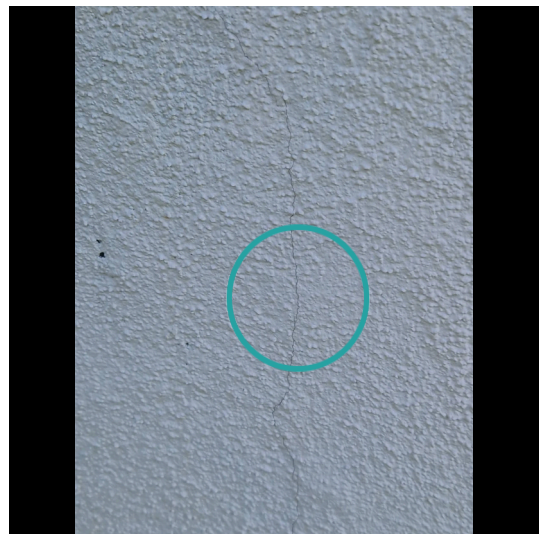
Tag ligger med ujævnheder og i bøgler



Ydervægge

**SKADE:**

Facade puds er stedvis med mangelfuld vedhæftning og gavle se lidt revner



## LITRA B - Garage

**Ydervægge****SKADE:**

Der er trænedbrydning i bindingsværk mod vest samt områder der er med overpudset bindingsværk.

**RISIKO:**

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

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

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



LITRA B - Garage



### Fundament/sokkel

**SKADE:**

Der er mindre revner i sokkel bl.a. mod syd. Revnerne fortsætter op i ydervæggen

**RISIKO:**

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



### Stueplan

**SKADE:**

Der er flere revner i betongulvet i garage mod vest

**RISIKO:**

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



LITRA B - Garage



### Stueplan

**SKADE:**

Der er nedbrydninger i karm og ramme på dør flere steder



### Stueplan

**SKADE:**

Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget



## LITRA B - Garage



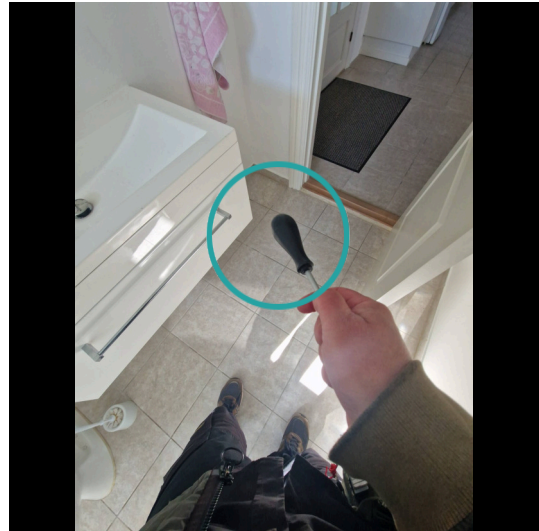
## Stueplan

**SKADE:**

Der er gulvklinker 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 er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulv afløb i bruseniche

**RISIKO:**

Afløbet er vandbelastet fra gulvoverfladen, og der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende konstruktioner og installationer.



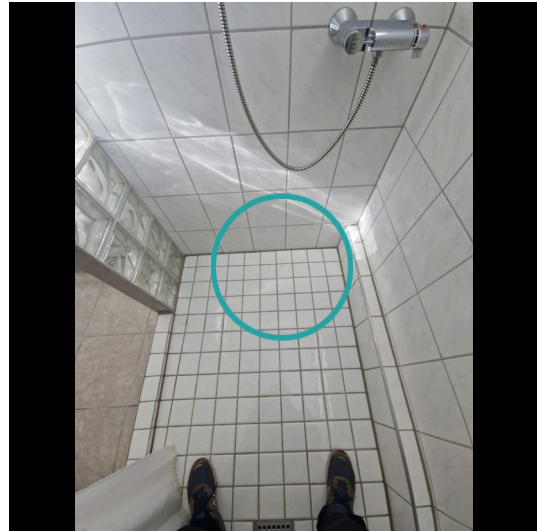
## LITRA B - Garage

**Stueplan****SKADE:**

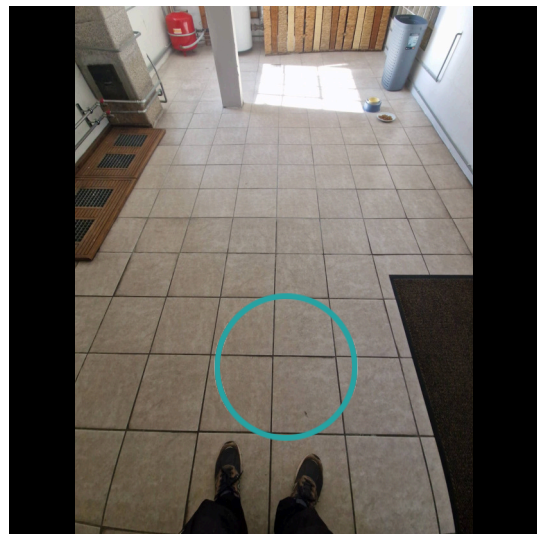
Der er gulvklinter og vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i brusenichen

**RISIKO:**

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

**Stueplan****SKADE:**

Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget



LITRA B - Garage



## Stueplan

**SKADE:**

Der kan ligger små stykker eternit på loftrum, pga. da der er lagt ny tagbelægning oven på gammel.

**NOTE:**

Eternit kan indeholde asbest.



LITRA C - Udhus



### Udhus bygget 1885

Skader på Lita C

Anvendelse: Udhus  
 Bolig: 0 m<sup>2</sup>  
 Etager: 1  
 Bebyggelse: 224 m<sup>2</sup>  
 Kælder: 0 m<sup>2</sup>

RØD 1
GUL 6
GRÅ 4
? 0



### Tag

**SKADE:**

Tagvand bliver ledt ud på terræn ved nedløb



LITRA C - Udhus



### Tag

**SKADE:**

Tag ligger med ujævnheder og i bølger



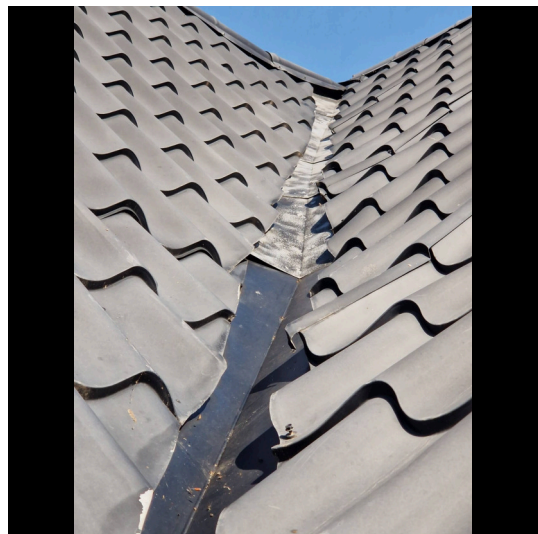
### Tag

**SKADE:**

Tætning mellem skotrenden og tagbelægningen er mangelfuld, bl.a. mod syd

**RISIKO:**

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



## LITRA C - Udhus

**Tag****SKADE:**

Der er ikke udført tagrender og nedløb, se bla. mod vest

**NOTE:**

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

**Ydervægge****SKADE:**

Læmurens murværk ses med revnedannelser

**RISIKO:**

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



LITRA C - Udhus



### Døre/vinduer/porte

**SKADE:**

Der er defekt vindusglas og manglende kitning omkring flere vinduer

**RISIKO:**

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



### Fundament/sokkel

**SKADE:**

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

**RISIKO:**

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



LITRA C - Udhus



### Stueplan

**SKADE:**

Der er nedbrydninger i gulvrem og der er målt forhøjet fugt, se i rum mod garage mod vest

**RISIKO:**

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



### Stueplan

**SKADE:**

Skotrendebrædder og planker under skotrende mod nord er skjoldede og misfarvede. Forholdet er konstateret i tagrum.

**RISIKO:**

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

**NOTE:**

Tørt ved fugtmåling og forholdet vurderes at skyldes naturlige sæsonbetonede opfugtninger, der skønnes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader. Begrebet skotrender beskriver sammenskæringen mellem to tagflader, hvor der typisk er lavet en inddækning med f.eks. zinkplader.



## LITRA C - Udhus

**Stueplan****SKADE:**

Der kan ligge små stykker eternit på loftrum, pga. da der er lagt ny tagbelægning oven på gammel.

**NOTE:**

Eternit kan indeholde asbest.

**Stueplan****SKADE:**

Der er revnedannelser i betongulvet flere steder, og konstruktionen er eftergivende ved vægt

**RISIKO:**

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

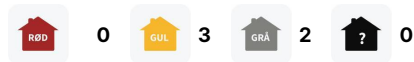


LITRA D - Beboelse

**Beboelse bygget 1936**

Skader på Lita D

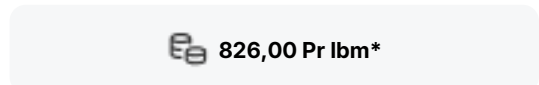
Anvendelse: Beboelse  
 Bolig: 0 m<sup>2</sup>  
 Etager: 1  
 Bebyggelse: 82 m<sup>2</sup>  
 Kælder: 0 m<sup>2</sup>

**Tag****SKADE:**

Tagnedløb er ikke ført til tagbrønd eller faskine

**RISIKO:**

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

**Tømrer****0:45 / Pr lbm\*  
tidsforbrug****Kr 356,00 / Pr lbm\*****€ 826,00 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. 560,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 470,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 356,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 560,00

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

LITRA D - Beboelse



## Tag

### SKADE:

Tætning mellem skotrenden og tagbelægningen er mangelfuld, bl.a. mod syd

### RISIKO:

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



## Tømrer



1:45 / Pr lbm\*  
tidsforbrug



Kr 568,00 / Pr lbm\*

€ 1.688,00 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. 560,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 1.120,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 568,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første løbende meter	Kr. 840,00

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

LITRA D - Beboelse



## Ydervægge

### SKADE:

Puds på ydermure er i områder med mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner, se især mod syd



LITRA D - Beboelse



## Døre/vinduer/porte

### SKADE:

Der er nedbrydning i vinduerne enkelte steder, mod vest

### RISIKO:

Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt.



Snedker



4:15 / Pr styk  
tidsforbrug



Kr 396,00 / Pr styk



2.996,00 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. 560,00
Arbejds løn inkl. moms pr styk	Kr. 2.600,00
Materialer inkl. moms pr styk	Kr. 396,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første styk	Kr. 560,00

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

LITRA D - Beboelse



### Fundament/sokkel

**SKADE:**

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

