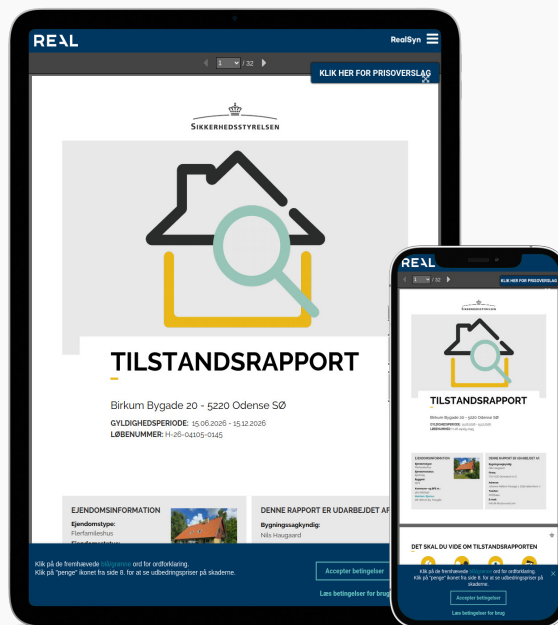


Dit produkt er klar

REAL

Realsyn+ for

Birkum Bygade 20,
5220 Odense SØ



Klik på billedet for at se Realsyn+



Scan QR koden og
se rapporten



Produktet er udviklet af TÜV SÜD



Bygningsoversigt

Dato for besigtigelse: 10-06-2026

Bygning	Anvendelse	Opført
Litra A	Beboelse	1973
Litra B	Garage	1973
Litra C	Carport	1988



4



14



21



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

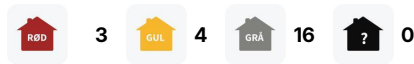
Den visuelle tilstandsrapport kan alene betragtes som et hjælpværktøj til illustration af skader. Det er den indberettede tilstandsrapport, der er det juridiske dokument som danner udgangspunkt for ejendomshandlen. Den visuelle tilstandsrapport er ikke omfattet af huseftersynsordningens regler og kan således ikke erstatte tilstandsrapporten.

LITRA A - Beboelse

**Beboelse bygget 1973**

Skader på Lita A

Anvendelse: Beboelse
 Bolig: 265 m²
 Etager: 1
 Bebyggelse: 148 m²
 Kælder: 0 m²

**Tag****SKADE:**

Udvendigt træværk ved og omkring tag har begyndende nedbrydning i træværket, ses f.eks i sternbrædder i mindre områder, ses f.eks i nordvest hjørnet af huset

RISIKO:

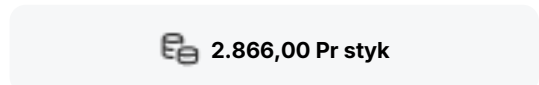
Udviklingen skønnes at fortsætte, og det kan medføre svigt på længere sigt.

**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



Tag

SKADE:

Tagkonstruktionens træværk har spor efter angreb af borebiller. Det ses f.eks. i sternbrædder i sydøst hjørnet

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.



Tag

SKADE:

Tagfladen fremstår med mindre ujævnheder/lunker, ses hovedsagelig ca. midt på tagfladen mod syd

NOTE:

Konstruktionen har henstået sådan i en længere årrække uden følgeskader, der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skade.



LITRA A - Beboelse



Tag

SKADE:

Der mangler undertag i tagkonstruktionen

NOTE:

Konstruktionen har henstået sådan i en længere årrække uden følgeskader, der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skade. (god hældning på taget) Siden 1973 hvor taget er lagt, har man erfaret at K21 tagsten skal have undertag, da det kan give anledninger til følgeskader.



LITRA A - Beboelse



Ydervægge

SKADE:

Der er nedbrydning i stolper, ses f.eks nær bryggersdøren

RISIKO:

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

NOTE:

Dette vurderes ikke at have statisk betydning på nuværende tidspunkt



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

**Ydervægge****SKADE:**

Der er observeret enkelte mindre løse sten med revner i mørtelfugerne i det øverste skift. Dette ses f.eks ved facaden mod nord

NOTE:

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

**Ydervægge****SKADE:**

Træbeklædningen fremstår udtørret, vindridset og med nedslidt overfladebehandling, samt åbninger i samlinger, ses f.eks i øst gavlen

NOTE:

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



LITRA A - Beboelse



Fundament/sokkel

SKADE:

Sokkelpuds er i områder revnet og afskallet og har mangelfuld vedhæftning til underlaget, f.eks. mod nord, hvor større områder mangler

RISIKO:

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



Murer



**1:00 / Pr lbm*
tidsforbrug**



Kr 150,00 / Pr lbm*

740,00 Pr lbm*

Eftergang af sokkelpuds

Udbedringseksempel: Eftergang af sokkelpuds. Evt. 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 ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 540,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 590,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 150,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 540,00

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

LITRA A - Beboelse

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

Der er mindre revner i sokkel bl.a. mod indkørsel.

NOTE:

Revnedannelserne skønnes at være i ro - mindre bevægelse over en længere årrække samt mindre revnedannelse efter reparation kan dog forekomme. Mindre revner er almindeligt forekommende i ældre bygninger.

**Stueplan****SKADE:**

Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget, samt er der beskadiget gulvklinter

NOTE:

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



LITRA A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

Der er afstand og synlig betonekant mellem afløbsskål og rist i gulv afløb i ganglinje

NOTE:

Gulv afløbet er ikke vandbelastet fra gulvoverfladen, og der skønnes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.



Stueplan

SKADE:

Der er registreret mindre revner i vægge, samt vægpuds med mindre god vedhæftning, ses f.esk nær hoveddøren

NOTE:

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



LITRA A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget, flere steder i rummet

RISIKO:

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



Murer



3:45 / Pr m2
tidsforbrug



Kr 1.608,00 / Pr m2



3.648,00 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. Gulvklinter 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 ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 540,00
Arbejds løn inkl. moms pr m2	Kr. 2.040,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 1.608,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første m2	Kr. 540,00

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

LITRA A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

Der er revnede vægfliser samt vægfliser med begrænset vedhæftning til underlaget i bruseområdet, samt er der gulvklinter nær brusenichen med mangelfuld vedhæftning

RISIKO:

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



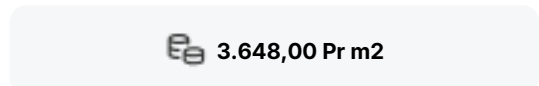
Murer



3:45 / Pr m2
tidsforbrug



Kr 1.608,00 / Pr m2



3.648,00 Pr m2

Udskiftning af vægfliser

Udbedringseksempel: Udskiftning af vægfliser og vådrumsbehandling. Vægfliser aftages. Underlaget rengøres omhyggeligt. Væggen 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. Vægfliser 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 ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 540,00
Arbejdsløn inkl. moms pr m2	Kr. 2.040,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 1.608,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første m2	Kr. 540,00

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

LITRA A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

Der er gulvklinker og vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i badeværelset, ses f.eks ved radiator og toilet

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 betonekant mellem afløbsskål og rist i gulv afløb ved håndvasken

NOTE:

Gulv afløbet er ikke vandbelastet fra gulvoverfladen, og der skønnes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.



LITRA A - Beboelse

**Stueplan****SKADE:**

Radiatorer har overfladerust, ses f.eks I bunden af radiator i bryggers og stuen

NOTE:

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

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

Hele skunkrummet er isoleret med skum / pu skum (polystyren) som ikke er godkendt til formålet

NOTE:

Konstruktionen har henstået sådan i en længere årrække uden følgeskader, der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skade.



LITRA A - Beboelse



1. Sal

SKADE:

Vægfliser mangler fuld vedhæftning til underlaget/ er med revner, ses hovedsagelig nær kontakt (th. For vask)

NOTE:

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



LITRA A - Beboelse



1. Sal

SKADE:

Der er revnede vægfliser og vægfliser med begrænset vedhæftning til underlaget i bruseområdet, samt mangler vinyl belægningen på gulvet vedhæftning og buler og mens der ses mindre revner i samlinger ved gulv

RISIKO:

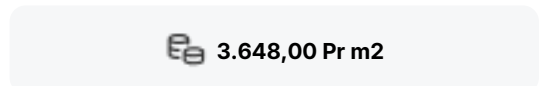
Der er tale om vægge med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.

**Murer**

3:45 / Pr m2
tidsforbrug



Kr 1.608,00 / Pr m2



3.648,00 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 ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 540,00
Arbejds løn inkl. moms pr m2	Kr. 2.040,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 1.608,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første m2	Kr. 540,00

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

LITRA A - Beboelse



1. Sal

SKADE:

Aftrækskanal fra badeværelse er ikke isoleret i tagrum

NOTE:

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



LITRA A - Beboelse

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

En enkelt tagsten er revnet og afskalninger, det ses i loftrum nær kip over loftlem

RISIKO:

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

NOTE:

Der er sat spande op ved besigtigelsen

**Murer****1:30 / Pr m2
tidsforbrug****Kr 623,00 / Pr m2****1.393,00 Pr m2****Udskiftning af tagsten**

Udbedringseksempel: Udskiftning af tagsten. Tagsten oplægges på lægteunderlaget og fastgøres til dette med bindere Ø 3 mm, som JP-tagstensbindere i hver 3. sten - diagonalbinding.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 540,00
Arbejds løn inkl. moms pr m2	Kr. 770,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 623,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første m2	Kr. 810,00

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

LITRA A - Beboelse



1. Sal

SKADE:

Der kan konstateres opfugtninger i loftet/etageadskillelsen nær skorsten

NOTE:

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



LITRA B - Garage

**Garage bygget 1973**

Skader på Lita B

Anvendelse: Garage
Bolig: 0 m²
Etager: 0
Bebyggelse: 54 m²
Kælder: 0 m²

**Tag****SKADE:**

Træværk har spor efter angreb af borebiller. Det ses f.eks. i garage porten

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.



LITRA B - Garage



Tag

SKADE:

Udvendigt træværk ved og omkring tag har begyndende nedbrydning i træ. Forholdet er konstateret flere steder i stern

RISIKO:

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

NOTE:

Der er åbninger i stern, som giver adgang til skadedyr



Tag

SKADE:

Tagpappen er revnet i overflade og har enkelte lunger, fordybninger og vandansamlinger

RISIKO:

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



LITRA B - Garage

**Tag****SKADE:**

Skorstenens puds mangler vedhæftning og der ses større revne i skorsten

RISIKO:

Forholdet har medført skader på andre bygningsdele over tid

**Ydervægge****SKADE:**

Ydervægge har enkelte revner i fuger, ses f.esk ved det øverste skifte nær garage porten

NOTE:

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



LITRA B - Garage

**Ydervægge****SKADE:**

Ydervægge og sokler har en større revne i samling, ses i vægfladen mod øst

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.

**Ydervægge****SKADE:**

Facadepudsens omkring huset fremstår enkelte steder med mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revnedannelser. Forholdene kan eksempelvis konstateres på den sydvendte facade.

NOTE:

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



LITRA B - Garage

**Døre/vinduer/porte****SKADE:**

Fuger omkring døre og vinduer har mistet elasticiteten, og mangler vedhæftning mellem murværk og karm, ses f.eks ved porten

RISIKO:

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

**Døre/vinduer/porte****SKADE:**

Der er nedbrydninger i karm og ramme på porten, samt døren

RISIKO:

Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt.



LITRA B - Garage



Stueplan

SKADE:

Der er flere revner og afskallinger i betongulvet, ses hovedsagelig udvendig ved porten

RISIKO:

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



Stueplan

SKADE:

Der er registreret revner i vægge, ses f.eks til højre og venstre for porten, samt puds med mangelfuld vedhæftning/ afskalninger

NOTE:

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



LITRA B - Garage



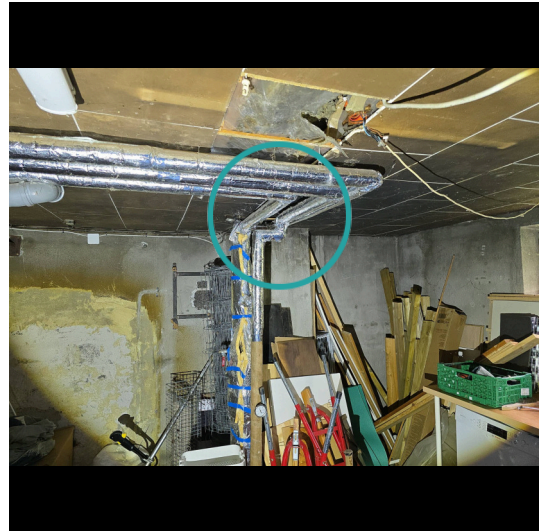
Stueplan

SKADE:

Der er fugtskjolder på loftet, ses flere steder I begge rum i garagen

NOTE:

Der var ikke tale om opfugtninger på besigtigelsestidspunktet. Der vurderes at være tale om ældre fugtskjolder fra tidligere utætheder/vandskader.



LITRA C - Carport

**Carport bygget 1988**

Skader på Lita C

Anvendelse: Carport
Bolig: 0 m²
Etager: 0
Bebyggelse: 35 m²
Kælder: 0 m²



0



4



0



0

**Tag****SKADE:**

Carport er ikke stabil ved vindbelastning, ved besigtigelsen er carport lidt skæv ved stolper konstruktionen

RISIKO:

Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for yderligere skader over tid.

NOTE:

På nuværende tidspunkt skønnes dette ikke at have statisk betydning



LITRA C - Carport



Tag

SKADE:

Udvendigt træværk ved og omkring tag har påbegyndende nedbrudt træ. Forholdet er f.esk konstateret i stern mod indkørsel

RISIKO:

Forholdet skønnes at udvikle sig og svække bygningens struktur over tid.



Tag

SKADE:

Tagrender mangler fastgørelse

RISIKO:

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



LITRA C - Carport

**Tag****SKADE:**

Der er flere steder huller/revner i plastpladerne, ses f.eks mod syd

RISIKO:

Der er på længere sigt risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner

NOTE:

Vandintrængning skønnes ikke at medføre følgeskader på de underliggende bygningsdele. Bygningen er simpelt udført med god ventilation og udtørring af opfugtet træ.

