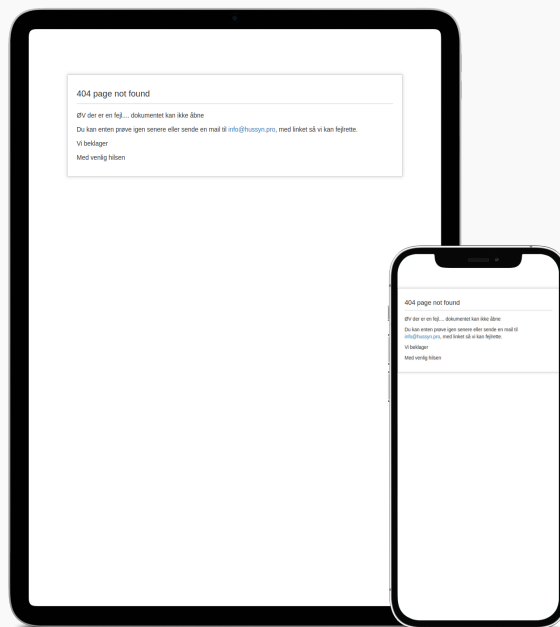


Dit produkt er klar

Realsyn+ for

Lyngkær 35,
2765 Smørum

REAL



Klik på billedet for at se Realsyn+



Scan QR koden og
se rapporten



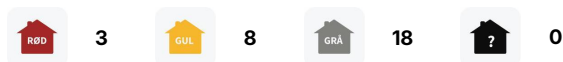
Produktet er udviklet af TÜV SÜD



Bygningsoversigt

Dato for besigtigelse: 28-09-2026

Bygning	Anvendelse	Opført
Litra A	Beboelse	1969



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 1969**

Skader på Lita A

Anvendelse: Beboelse

Bolig: 142 m²

Etager: 1

Bebyggelse: 163 m²Kælder: 135 m²**Tag****SKADE:**

Rygningsbåndet ved rygning og grater er stedvist ikke tætsluttende til tagfladen, bl.a mod syd. Lyspladen ved kip mod syd fremstår nedslidt

RISIKO:

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

**Murer****1:30 / Pr lbm***
tidsforbrug**Kr 474,00 / Pr lbm*****1.394,00 Pr lbm*****Udskiftning af rygnings-/gratplader**

Udbedringseksempel: Udskiftning af rygnings-/gratplader. rygnings-/gratplader nedtages. rygnings-/gratplader oplægges iht. fabrikantens anvisninger.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 920,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 474,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første løbende meter	Kr. 890,00

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

LITRA A - Beboelse

**Ydervægge****SKADE:**

Der er stedvist revner/bevægelsesrevner i ydervæggene, bl.a mod nord ved køkkenvinduet

NOTE:

Der kunne ikke registreres følgeskader ved besigtigelsen, hvorfor det vurderes at der ikke er nærliggende risiko for skader



LITRA A - Beboelse



Ydervægge

SKADE:

Klinker på læmur mod nordvest er løse

RISIKO:

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



Murer



6:45 / Pr m2
tidsforbrug



Kr 362,00 / Pr m2



4.522,00 Pr m2

Udskiftning af defekte mursten i murværk

Udbedringseksempel: Udskiftning af defekte mursten af tegl. Defekte sten udhugges manuelt, maks. 3-4 sten i bredden uden understøtning. Nye/brugte hårdtbrændte, frostfaste sten indmures i mørtel efter rengøring og vanding. Der fuges med fugetype og mørtel som det øvrige murværk.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejds løn inkl. moms pr m2	Kr. 4.160,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 362,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første m2	Kr. 890,00

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 m2 og 5 m2 Alle priser er inkl. Moms

LITRA A - Beboelse



Døre/vinduer/porte

SKADE:

Der er opfugtning og begyndende trænedbrydning i kælderyderdør

RISIKO:

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



Tømrer



8:30 / Pr dør
tidsforbrug



Kr 13.411,00 / Pr dør



18.531,00 Pr dør

Udskiftning af kælderdoor

Udbedringseksempel: Udskiftning med kælderdoor af træ/alu med 3 lags rude. Terrassedør, 948 x 2.118 mm, karm og indfatninger udtages. Døren erstattes af ny kælderdoor, 948 x 2.118 mm, med 1 stk. 3 lags energirude, 4-20-4-20-4. Dør og karm af fyrretræ med påclipset aluminiumbeklædning udvendigt som Rationel type Auraplu Premium. Karm, 54 x 123 mm, inkl. 8 mm aluminiumbeklædning. Døren leveres overfladebehandlet, standardfarve. Trædelen med imprægnering, grunder og topcoat. Alu-profiler med polyester pulverlakering. Døren leveres med trepunkts paskvil og låseapparat. Døren monteres i væg med afstandsklodser og karmskrue med dækpropper, i alt 6 stk. Mellem karm og væg monteres 2 stk. afstandsklodser af mineraluld. Døren monteres med cylinder, rosetter, slublik og greb som Ruko nr. 408. Føjeliste af lakeret bøg, 15 x 21 mm, monteres. På begge sider fuges med elastisk fugemateriale, som SikaHyflex-250 Facade, på underlag af fugebånd som SikaBagstop.

Materialer inkl. moms pr dør

Kr. 5.120,00

Kr. 13.411,00

Opstarts løn (1,00 timer) for første dør

Kr. 590,00

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 dør og 2 døre Alle priser er inkl. Moms

LITRA A - Beboelse

**Døre/vinduer/porte****SKADE:**

Fugebånd omkring døre og vinduer er med småskader og mindre huller, bl.a ved vinduer mod syd

RISIKO:

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

**Snedker**

-

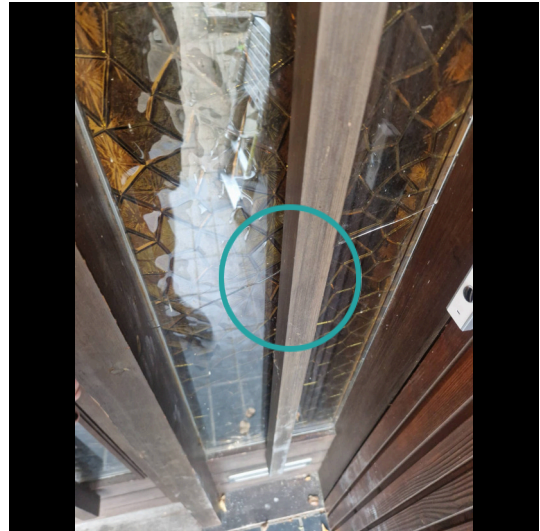
**Kr 40,00 / Pr lbm*****140,00 Pr lbm*****Montering af fugebånd**

Montering af fugebånd på døre/vinduer. Fugebånd, monteres i fals på eksisterende vinduer/døre.

LITRA A - Beboelse

**Døre/vinduer/porte****SKADE:**

Der er enkelte revnede ruder, bl.a ved hoveddør og vindue på toilet i kælder

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

Puds på sokkel/kælderydervægge er i områder med mangelfuld vedhæftning og stedvise revner, bl.a mod nord

NOTE:

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



LITRA A - Beboelse



Fundament/sokkel

SKADE:

Klinker på kældertrappe er med mangelfuld vedhæftning og enkelte er beskadiget. Vanger ved kældertrappe er med revner og afskalninger. Klinker på trin ved hoveddør er med mangelfuld vedhæftning og der er enkelte løse klinker med et par revnede fuger

RISIKO:

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



Murer



3:15 / Pr trin
tidsforbrug



Kr 312,00 / Pr trin



2.252,00 Pr trin

Udskiftning af klinker på trappe

Udbedringseksempel: Udskiftning af klinker på grund/stødtrin. Klinker på trappetrin afhugges, betonlaget afrenses og forbehandles. Naturklinker udlægges på grund- og stødtrin. Klinkerne fuges med cementbaseret, frost- og vandfast fugemasse. Forudsættes at trinstørrelsen er 40 cm x 120 cm ekskl. evt respos.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejds løn inkl. moms pr trin	Kr. 1.940,00
Materialer inkl. moms pr trin	Kr. 312,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første trin	Kr. 590,00

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

LITRA A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

Der er revnede vægfliser samt vægfliser med begrænset vedhæftning til underlaget i brusenichen. Vægfliser omkring badekar er med mangelfuld vedhæftning til underlaget

RISIKO:

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



Murer



2:45 / Pr m2
tidsforbrug



Kr 885,00 / Pr m2

 2.535,00 Pr m2

Udskiftning af klinker/fliser

Udbedringseksempel: Udskiftning af vægfliser. Vægfliser aftages. Underlaget rengøres omhyggeligt. 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. 590,00
Arbejds løn inkl. moms pr m2	Kr. 1.650,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 885,00
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



Stueplan

SKADE:

Der er defekte/revnede fuger i bruseniche på væg mod gang. Der er enkelte revnede fuger ved badekar, bl.a hjørnet mod brusenichen

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. Eksisterende fuger udskæres. Underlaget rengøres omhyggeligt, fugesider affedtes.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejds løn 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



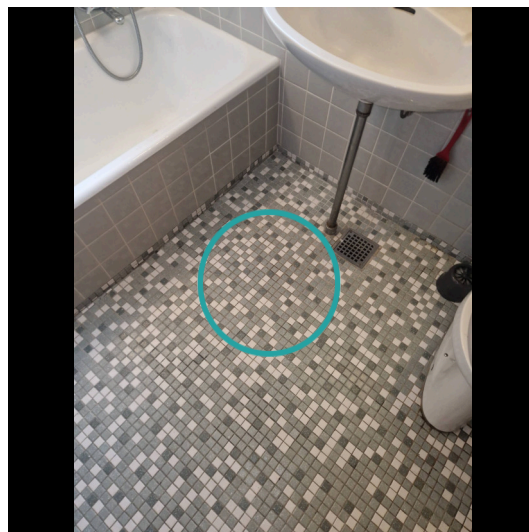
Stueplan

SKADE:

Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget udenfor det vandbelastede område, bl.a ved gulv afløb

NOTE:

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



Stueplan

SKADE:

Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget udenfor det vandbelastede område

NOTE:

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



LITRA A - Beboelse

**Stueplan****SKADE:**

Der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulv afløb ved håndvasken

NOTE:

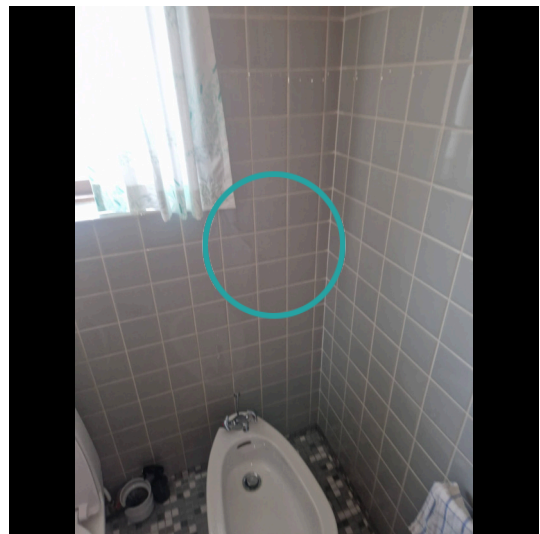
Gulv afløbet er ikke vandbelastet fra gulvoverfladen, og der skønnes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.

**Stueplan****SKADE:**

Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget

NOTE:

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



LITRA A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget

NOTE:

Der er tale om et 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 gulvafløb ved håndvasken

NOTE:

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



LITRA A - Beboelse

**Stueplan****SKADE:**

Der er ikke tilstrækkelig ventilation af tagrum

NOTE:

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

**Kælder****SKADE:**

Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget

NOTE:

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



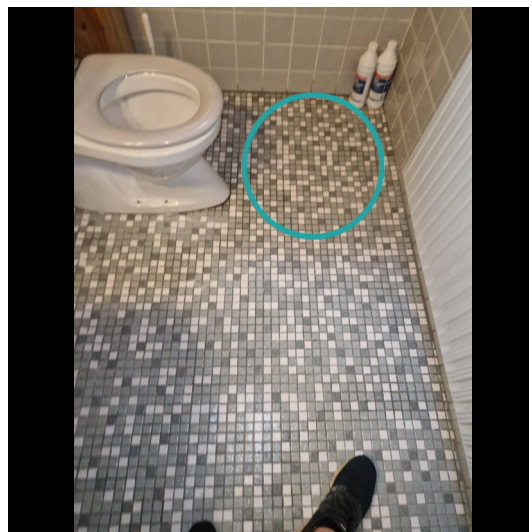
LITRA A - Beboelse

**Kælder****SKADE:**

Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget

NOTE:

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



LITRA A - Beboelse



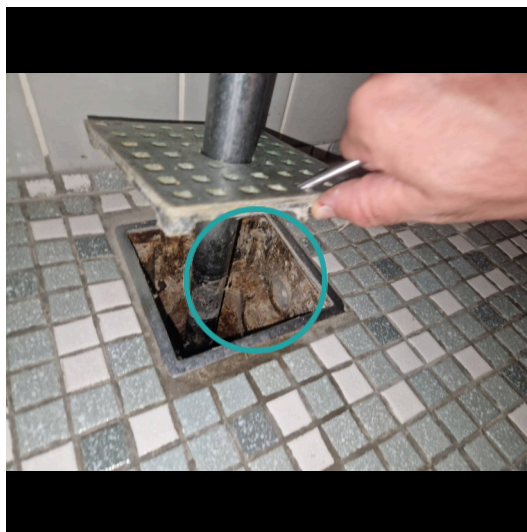
Kælder

SKADE:

Afløbsskålen er rusten/tæret.

RISIKO:

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



Murer



6:00 / Pr styk
tidsforbrug



Kr 5.424,00 / Pr styk



9.204,00 Pr styk

Udskiftning af gulvafløb

Udbedringseksempel: Udskiftning af gulvafløb 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 gulvafløbet til plan med eksisterende betonlag.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejdsløn inkl. moms pr styk	Kr. 3.780,00
Materialer inkl. moms pr styk	Kr. 5.424,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første styk	Kr. 590,00

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

LITRA A - Beboelse



Kælder

SKADE:

Varmerør er rustne og tærede, bl.a ved loft til højre for vindue

RISIKO:

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



Vvs



0:45 / Pr lbm*
tidsforbrug



Kr 60,00 / Pr lbm*



630,00 Pr lbm*

Udskiftning af varmerør

Udbedringseksempel: Udskiftning af varmerør. Der lukkes for vandet og installationen tømmes i fornødent omfang for vand. Varmerør nedtages og bortkøres. Nyt varmerør monteres.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 650,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 570,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 60,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 650,00

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

LITRA A - Beboelse

**Kælder****SKADE:**

Faldstamme/afløb er rusten og tæret

RISIKO:

Der er tale om korrosion i en grad, som giver risiko for rørbrud/udsivning og dermed følgeskader på omkringliggende konstruktioner på længere sigt.

**Vvs**

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



Kr 505,00 / Pr lbm*



955,00 Pr lbm*

Udskiftning af rør

Udbedringseksempel: Udskiftning af rør. Hvis nødvendigt lukkes der for vandet og installationen tømmes i fornødent omfang for vand. Vandrør, nedtages og bortkøres. Nyt rør, galvaniserede, sømløse gevindrør.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 650,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 450,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 505,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 650,00

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

LITRA A - Beboelse

**Kælder****SKADE:**

Der er revner og afskalninger i betongulvet

NOTE:

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

**Kælder****SKADE:**

Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget

NOTE:

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



LITRA A - Beboelse

**Kælder****SKADE:**

Vægfliser mangler fuld vedhæftning til underlaget.

NOTE:

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

**Kælder****SKADE:**

Der er revner og afskalninger i betongulvet

NOTE:

Der kunne ikke registreres følgeskader ved besigtigelsen.



LITRA A - Beboelse

**Kælder****SKADE:**

Der er misfarvninger og lidt løst tapet under ventilationsristen

NOTE:

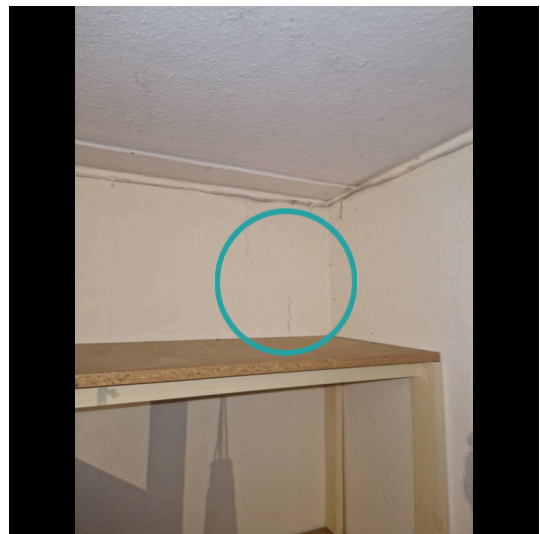
Der kunne ikke registreres følgeskader ved besigtigelsen.

**Kælder****SKADE:**

Der er stedvist mindre revnedannelser i kældervæggene, bl.a i viktalierum på væg bag dør

NOTE:

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



LITRA A - Beboelse

**Kælder****SKADE:**

Sokkeludluftning fra kælder mod syd sidder under terræn

RISIKO:

Der skønnes risiko for opfugtning af den indvendige konstruktion ved fugt/vandindtrængning.

**Brolægger**

**2:00 / Pr m2
tidsforbrug**



Kr 12,00 / Pr m2



1.322,00 Pr m2

Sænkning/ændring af terræn

Udbedringseksempel: Sænkning/ændring af hældning på terræn ved bygning. Eksisterende belægning optages og evt. grusunderlaget afrømmes. Råjord afrømmes og bortkøres. Terræn afrettes og det afrømmede grus udlægges, afrettes og komprimeres. Afretningslag af velgradueret bakkemateriale udlægges, kornkurve 0-8 mm, hvorefter overfladen aftrækkes nøjagtigt med ledere og retskinne, så terrænet får fald min. 1:50 på de første 3 m væk fra bygningen. Eksisterende belægning udlægges i lige flugter.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 670,00
Arbejds løn inkl. moms pr m2	Kr. 1.310,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 12,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første m2	Kr. 670,00

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 m2 og 20 m2 Alle priser er inkl. Moms