



Bygningsoversigt

Dato for besigtigelse: 18-06-2025

Bygning	Anvendelse	Opført
Litra A	Beboelse	1935
Litra B	Garage	1000



11



0



1



19

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 1935**

Skader på Lita A

Anvendelse: Beboelse

Bolig: 137 m²

Etager: 1

Bebyggelse: 85 m²Kælder: 18 m²**Tag****SKADE:**

Udvendigt træværk ved og omkring tag har påbegyndende nedbrudt træ. Forholdet er f.eks konstateret i vindskeder mod vest

RISIKO:

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

**Tømrer****1:00 / Pr lbm*
tidsforbrug****Kr 198,00 / Pr lbm*****748,00 Pr lbm*****Udskiftning af vindskede**

Udbedringseksempel: Udskiftning af vindskede. Vindskede med dækbræt udføres af ru brædder af fyrretræ, 5. sortering - kvinta, trykimprægneret iht. NTR-klasse AB. Vindskeden afsluttes med dækbræt.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 530,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 550,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 198,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første løbende meter	Kr. 790,00

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

LITRA A - Beboelse

**Tag****SKADE:**

Tagpladerne fremstår med nedslidt overfladebehandling

NOTE:

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

**Tag****SKADE:**

Skorstenen fremstår med mindre skader i sten og lidt udfaldne fuger

NOTE:

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



LITRA A - Beboelse



Ydervægge

SKADE:

Der er områder med porøse og udfaldne/udvaskede fuger samt skadede sten i murværket, ses f.eks. mod vest

RISIKO:

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



Murer



3:00 / Pr m2
tidsforbrug



Kr 25,00 / Pr m2



1.665,00 Pr m2

Udkradsning og udbedring af fuger

Udbedringseksempel: Eftergang af fuge. 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 fuge.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 540,00
Arbejds løn inkl. moms pr m2	Kr. 1.640,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 25,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første m2	Kr. 810,00

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

LITRA A - Beboelse

**Ydervægge****SKADE:**

Ydervægge har enkelte revner, bl.a. under køkkenvindue mod nord

NOTE:

Revner var uden væsentlig forskydning/forsætning og vurderes at være i ro - mindre bevægelse over en længere årrække samt mindre revnedannelse efter reparation kan dog forekomme. Revnedannelser af denne karakter er almindelig forekommende og giver kun sjældent anledning til større konstruktionsmæssige problemer.



LITRA A - Beboelse



Ydervægge

SKADE:

Tegloverligger/fuger over enkelte vinduer er revnede, f.eks mod vej

RISIKO:

Forholdet ødelægger facadens tæthed og vil kunne give følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner på længere sigt.



Murer



10:00 / Pr lbm*
tidsforbrug



Kr 1.334,00 / Pr lbm*



6.774,00 Pr lbm*



Udskiftning af overligger

Udbedringseksempel: Udskiftning af overligger. Overliggeren understøttes midlertidigt pr. 600 mm under arbejdets udførelse for at sikre, at bæreevnen under og efter udførelsen er tilstede. Trykfast isolering indlægges mellem overliggeren og bagmur. Den midlertidige understøtning fjernes, når murværket kan bære.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 540,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 5.440,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 1.334,00
Opstarts løn (2,00 timer) for første løbende meter	Kr. 1.070,00

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 løbende meter og 8 løbende meter Alle priser er inkl. Moms

LITRA A - Beboelse



Ydervægge

SKADE:

Træbeklædningen fremstår udtørret og vindridset på gavltrekanter

RISIKO:

Der skønnes risiko for fortsat skadeudvikling på længere sigt.



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
Arbejds løn 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 en punkteret termorude i tagvindue mod vej

NOTE:

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



LITRA A - Beboelse

**Døre/vinduer/porte****SKADE:**

Fuger omkring døre og vinduer har mistet elasticiteten og er revnede i overfladen, f.eks. mod vest

RISIKO:

Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner på længere sigt.

**Snedker**

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



Kr 53,00 / Pr lbm*



363,00 Pr lbm*

**Eftergang af fuger**

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

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 530,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 310,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 53,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 530,00

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

LITRA A - Beboelse

**Døre/vinduer/porte****SKADE:**

Der er mangelfuld topforsegling i vinduerne enkelte steder

NOTE:

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

**Døre/vinduer/porte****SKADE:**

Der er defekte mørtelfuger mellem klinker, samt klinker med manglende vedhæftning til underlaget i sålbænke, se f.eks. mod vej

NOTE:

Omfanget er pt. begrænset, hvorfor der ikke skønnes nærliggende risiko for skade.



LITRA A - Beboelse

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

Trappeløb til baggang og entre har revnedannelser, løst puds og pudsafskalninger i trin og i vanger, samt klinter med revner og mangelfuld vedhæftning til underlaget

NOTE:

Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes nærliggende risiko for skade.

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

Der er revnedannelse mellem lyskasse og kælderydervæg f.eks. mod have

NOTE:

Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes nærliggende risiko for skade. Trappetrin/trapper/lyskasser er ofte ikke funderet særligt godt, hvorfor de tit slår fra og revner ved samlingen mod sokkel.



LITRA A - Beboelse

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

Der er mindre revner i sokkel bl.a. mod vej. Revnerne kan ikke genfindes i ydervæggen

NOTE:

Revnedannelsen skønnes at være i ro - mindre udvikling over en længere årrække kan dog forekomme. Mindre revner er almindeligt forekommende i ældre bygninger.



LITRA A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

Der er registreret revner i vægge ved hjørnevindue

RISIKO:

Forholdet vil formentlig udvikle sig på længere sigt.

**Maler**

-



-

**470,00 Timepris**

Udbedring af skade/fejl/mangler

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

LITRA A - Beboelse



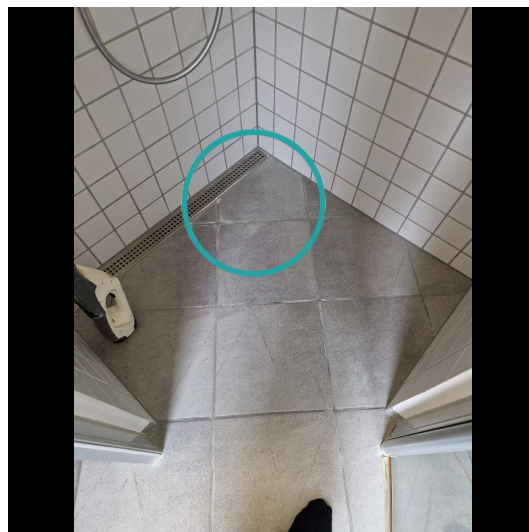
Stueplan

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.



Murer



2:45 / Pr m2
tidsforbrug



Kr 885,00 / Pr m2



2.375,00 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. 540,00
Arbejds løn inkl. moms pr m2	Kr. 1.490,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 885,00
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 fugtskjolder på væg og skråvæg

NOTE:

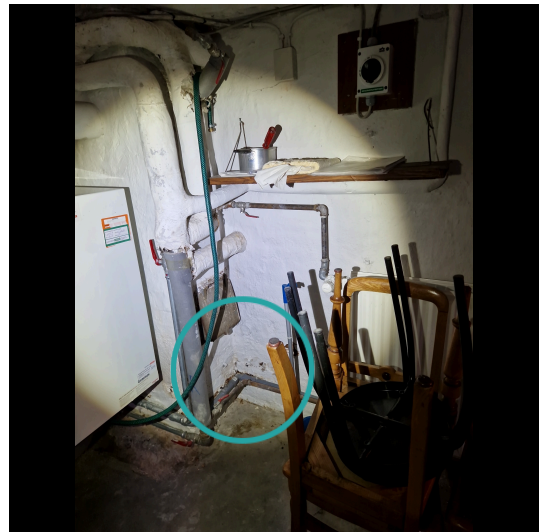
Der var ikke tale om opfugtninger på besigtigelsestidspunktet. Der vurderes at være tale om ældre fugtskjolder fra tidligere utætheder/vandskader.

**Kælder****SKADE:**

Der kan konstateres afskalninger og opfugtninger i bunden af vægge, samt løst og afskallet puds, bl.a. i fyrrum

NOTE:

Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes nærliggende risiko for skade. Opstigende og indtrængende grundfugt i ældre kældervægge er almindeligt forekommende.



LITRA A - Beboelse

**Kælder****SKADE:**

Der mangler reparation efter hultagning i kælderloft

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

Skorstensoverfladen fremstår med afskallet puds, løse fuger og misfarvninger fra løbesod

NOTE:

Skorsten er ikke i brug, hvorfor der ikke skønnes at være nærliggende risiko for skade



LITRA A - Beboelse

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

Der er fugtskjolder på skråvægge

NOTE:

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



LITRA B - Garage

**Garage bygget 1000**

Skader på Lita B

Anvendelse: Garage
Bolig: 0 m²
Etager: 0
Bebyggelse: 32 m²
Kælder: 0 m²

 5  0  0  5

**Tag****SKADE:**

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

RISIKO:

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



LITRA B - Garage



Tag

SKADE:

Der er mindre revner i murkrone mod vest

NOTE:

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



Ydervægge

SKADE:

Ydervægge har enkelte revner, bl.a mod nord

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



Ydervægge

SKADE:

Der er mindre områder med porøse og udfaldne/udvaskede fuger samt enkelte skadede sten i murværket, ses f.eks. mod have

NOTE:

Forholdet er begrænset, og der skønnes p.t. kun begrænset risiko for skadesudvikling.



Ydervægge

SKADE:

Tegloverligger/fuger over dør er revnet

RISIKO:

Forholdet ødelægger facadens tæthed og vil kunne give følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner på længere sigt.



LITRA B - Garage

**Døre/vinduer/porte****SKADE:**

Der er nedbrydning i vinduerne enkelte steder mod nord

RISIKO:

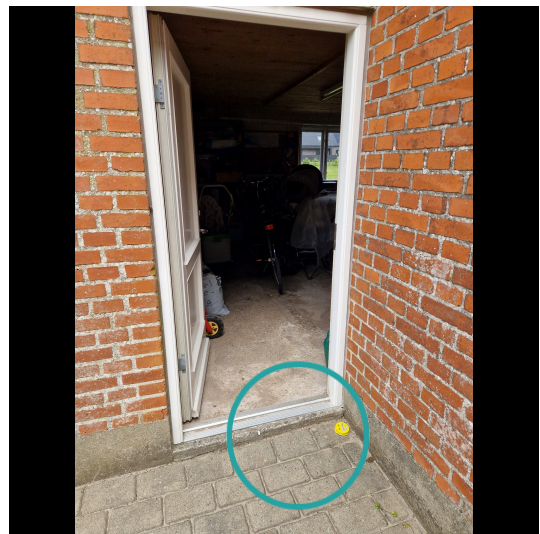
Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt.

**Døre/vinduer/porte****SKADE:**

Fuger omkring dør har flere steder mistet elasticiteten og er med fugeslip

RISIKO:

Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner på længere sigt.



LITRA B - Garage

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

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

NOTE:

Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes nærliggende risiko for skade.

**Stueplan****SKADE:**

Der er revner og afskalninger i overfladen på betongulvet

NOTE:

Omfanget er begrænset og vil formentligt ikke udvikle sig.



LITRA B - Garage



Stueplan

SKADE:

Der er registreret revner og afskalninger i vægge

NOTE:

Forholdet er begrænset og skønnes ikke at vil udvikle sig.

