

Dit produkt er klar

Realsyn+ for

Ahornvej 23,
6100 Haderslev

REAL



Klik på billedet for at se Realsyn+



Scan QR koden og
se rapporten



Produktet er udviklet af TÜV SÜD

**Bygningsoversigt**

Dato for besigtigelse: 20-04-2026

Bygning	Anvendelse	Opført
Litra A	Beboelse	1960
Litra B	Udestue	1000
Litra C	Overdækket terrasse	1960
Litra D	Carport	1971



9



7



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 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

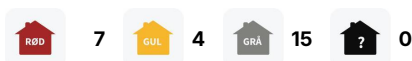
Den visuelle tilstandsrapport kan alene betragtes som et hjælpeværktøj til illustration af skader. Det er den indberettede tilstandsrapport, der er det juridiske dokument som danner udgangspunkt for ejendomshandlen. Den visuelle tilstandsrapport er ikke omfattet af huseftersynsordningens regler og kan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

LITRA A - Beboelse

**Beboelse bygget 1960**

Skader på Lita A

Anvendelse: Beboelse
Bolig: 86 m²
Etager: 1
Bebyggelse: 86 m²
Kælder: 86 m²

**Tag****SKADE:**

Eternitskiferplader er uden undertag og med hældning under 35°. Skiferpladerne er på begge tagfalter, stedvis med nedbrydning på kanter og flader samt løftet sig i samlinger. Mod syd er der enkelte løse skiferplader

RISIKO:

Der er risiko for indtrængning af fugt, og dermed følgeskader på underliggende konstruktioner.

NOTE:

Forholdet er sammenhængende med skade 14, hvor spær og lægter har misfarvning og/eller skjolder.

**Tømrer**

-



-

 **Indhent tilbud****Indhent tilbud fra tømrer**

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



Tag

SKADE:

Skorstensinddækning i mørtel ved tag er defekt

RISIKO:

Inddækning ved skorsten er udført med mørtel og er i en sådan stand, at der er risiko for, at der kan trænge fugt ind i konstruktionen.



Blikkenslager



2:45 / Pr lbm*
tidsforbrug



Kr 757,00 / Pr lbm*



2.447,00 Pr lbm*

Eftergang/udbedring af skorstensinddækning

Udbedringseksempel: Eftergang/etablering af skorstensinddækning. Skorstensinddækning aftages. Ny skorstensinddækning af zink 12 med aftrappede kanter monteres i overgang mellem skorsten, 900 x 900 mm, og tegltag, taghældning 30°. Inkl. vinger, forkant i blød zink og løse kanter.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 550,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 1.690,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 757,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 550,00

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

LITRA A - Beboelse



Tag

SKADE:

Mod syd er ventilation ved udhæng lukket med polyurethanskum, som i visse tilfælde kan medføre fugtskader

RISIKO:

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



Tømrer



0:15 / Pr lbm*
tidsforbrug



-



190,00 Pr lbm*

Udfræsning i udhængsbeklædning for ventilation

Udbedringseksempel: Manglende ventilation i udhæng. Rillerne skæres i en bredde på ca 10 mm.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 500,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 190,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 0,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 500,00

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 10 løbende meter og 25 løbende meter Alle priser er inkl. Moms

LITRA A - Beboelse



Ydervægge

SKADE:

Mod syd er der revner i murværk over stue- og kældervinduer

RISIKO:

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



Murer



6:45 / Pr m2
tidsforbrug



Kr 362,00 / Pr m2



3.922,00 Pr m2

Udskiftning af sten i murværk

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

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 510,00
Arbejdsløn inkl. moms pr m2	Kr. 3.560,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 362,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første m2	Kr. 760,00

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

LITRA A - Beboelse



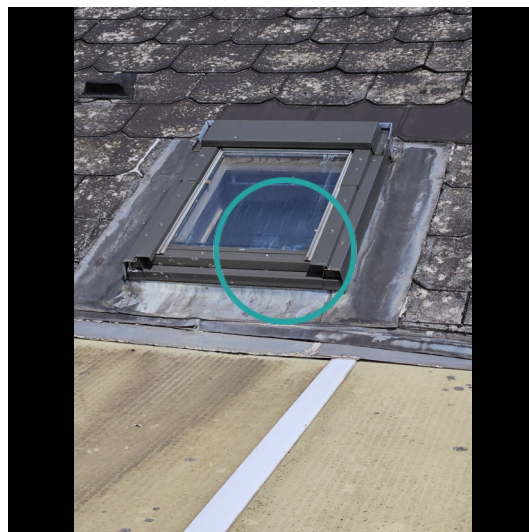
Døre/vinduer/porte

SKADE:

Tagvinduer ved udestue er med punkterede termoruder

NOTE:

En punkteret termorude bliver med tiden uklar og isoleringsevnen reduceres.



LITRA A - Beboelse

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

Klinker på trappe ved fordør er stedvis med mangelfuld vedhæftning til underlaget samt defekte fuger mellem klinker

RISIKO:

Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes.

**Murer**

**3:15 / Pr trin
tidsforbrug**



Kr 312,00 / Pr trin



1.972,00 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. 510,00
Arbejds løn inkl. moms pr trin	Kr. 1.660,00
Materialer inkl. moms pr trin	Kr. 312,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første trin	Kr. 510,00

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

LITRA A - Beboelse

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

Der er stedvis enkelte revner i sokkel som fx mod nord og øst

NOTE:

Der kunne ikke registreres følgeskader ved besigtigelsen.
Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.

**Stueplan****SKADE:**

Der er en revne i væg mod stue

NOTE:

Der kunne ikke registreres følgeskader ved besigtigelsen.



LITRA A - Beboelse

**Stueplan****SKADE:**

Vægfliser er stedvis med mangelfuld vedhæftning til underlaget som fx ved siden af toilet. Ved vindue er der en defekt flise og revnede fuger

NOTE:

Der er fundet vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Da det er uden for det direkte vandbelastede område, vurderes det uden betydning for væggenes funktion.

**Stueplan****SKADE:**

Terrazzobelægning er med enkelte revner som fx fra dør og hen mod toilet

NOTE:

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



LITRA A - Beboelse

**Stueplan****SKADE:**

Trægulv er stedvis med delvis åbne samlinger som fx midt på gulvet

NOTE:

Der kunne ikke registreres følgeskader ved besigtigelsen.

**Stueplan****SKADE:**

Der er enkelte revner i vægge som fx i væg mod værelse samt over og under vinduer

NOTE:

Der kunne ikke registreres følgeskader ved besigtigelsen.



LITRA A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

Aftrækskanal fra emhætte er ikke tætsluttende til taghætte

RISIKO:

Dette kan medføre kondensafsætning og fugtskader i tagkonstruktionen.



Murer



5:30 / Pr styk
tidsforbrug



Kr 2.743,00 / Pr styk



5.643,00 Pr styk

Etablering af aftræk fra tagrum inkl. isolering og taghætte

Udbedringseksempel: Etablering af ventilationskanal. Aftrækskanalsystem, som Cembrit. Aftrækskanalen isoleres ved omvikling med lamelmåtter, lagtykkelse 50 mm, afsluttet med Isogenopak. Inkl. taghætte (max rørlængde 3 meter)

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 510,00
Arbejdsløn inkl. moms pr styk	Kr. 2.900,00
Materialer inkl. moms pr styk	Kr. 2.743,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første styk	Kr. 760,00

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 styk og 4 styks Alle priser er inkl. Moms

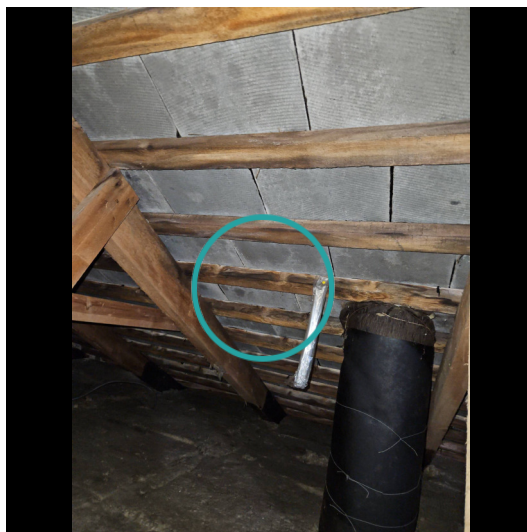
LITRA A - Beboelse

**Stueplan****SKADE:**

Spær og lægter er stedvis med misfarvninger fra fugt og kondens som fx mod nord

NOTE:

Der er ved besigtigelsen ikke konstateret nedbrydning.
Forholdet er sammenhængende med skade 1, hvor tagflade uden undertag har utætte samlinger.

**Stueplan****SKADE:**

Isolering er ført helt ud mod tagflader ved tagfod, og blokerer derfor for ventilationen

NOTE:

Forholdet ved tagfoden kan medføre, at den naturlige fugtige luft i loftsrummet ikke bliver ledt bort, der ses dog ikke tegn på skade her af.



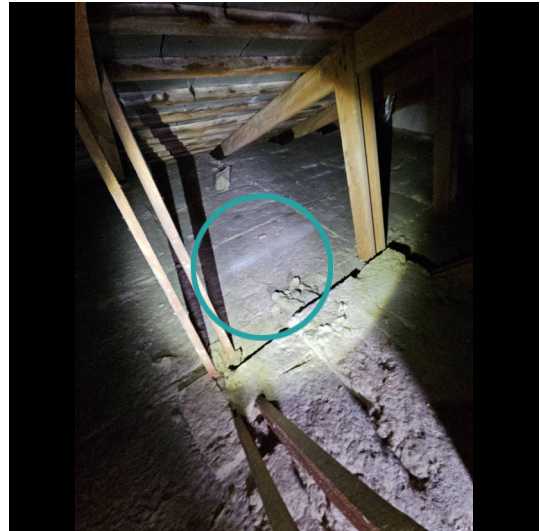
LITRA A - Beboelse

**Stueplan****SKADE:**

Der er tør afvaskningsslam på flere af loftrumets overflader

NOTE:

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

**Stueplan****SKADE:**

Trægulv er stedvis med delvis åbne samlinger og/eller knirkende som fx midt på gulvet

NOTE:

Der kunne ikke registreres følgeskader ved besigtigelsen.



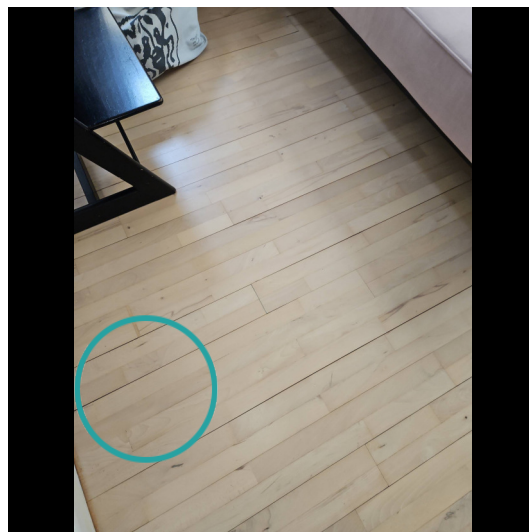
LITRA A - Beboelse

**Stueplan****SKADE:**

Trægulv er stedvis med delvis åbne samlinger som fx midt på gulvet

NOTE:

Der kunne ikke registreres følgeskader ved besigtigelsen.



LITRA A - Beboelse



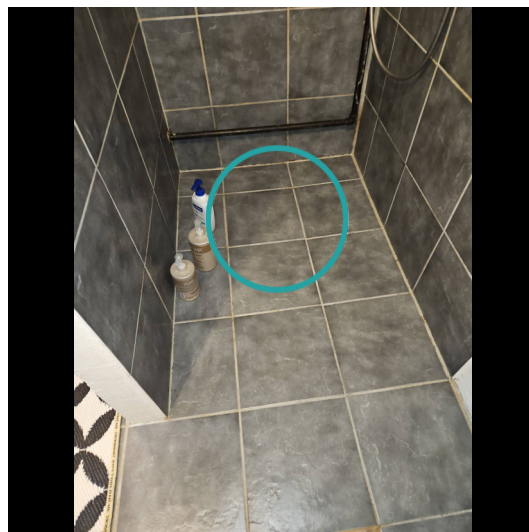
Kælder

SKADE:

I bruseniche er gulvklinter stedvis med mangelfuld vedhæftning til underlaget

RISIKO:

Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzone. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader.



Murer



2:45 / Pr m2
tidsforbrug



Kr 885,00 / Pr m2



2.295,00 Pr m2

Udskiftning af belægning

Udbedringseksempel: Udskiftning af belægning. Aftagning af belægning. Underlaget rengøres omhyggeligt. Svummelag af cement og fint sand 1:1 arbejdes ind i underlaget. Afretningslag af slidlagsbeton 0-4 mm udlægges, komprimeres og afrettes, lagtykkelse 20 mm. Fleksibel fliseklæb, 3,5 kg/m², påføres. Belægningen udlægges, fuges med cementbaseret fugemasse og afrenses. I overgang væg og gulv fuges med silicone fugemasse.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 510,00
Arbejds løn inkl. moms pr m2	Kr. 1.410,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 885,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første m2	Kr. 510,00

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

LITRA A - Beboelse

**Kælder****SKADE:**

Gulvklinter er stedvis med mangelfuld vedhæftning til underlaget som fx midt på gulvet

NOTE:

Der er fundet gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Da det er uden for det direkte vandbelastede område, vurderes det uden betydning for gulvets funktion.



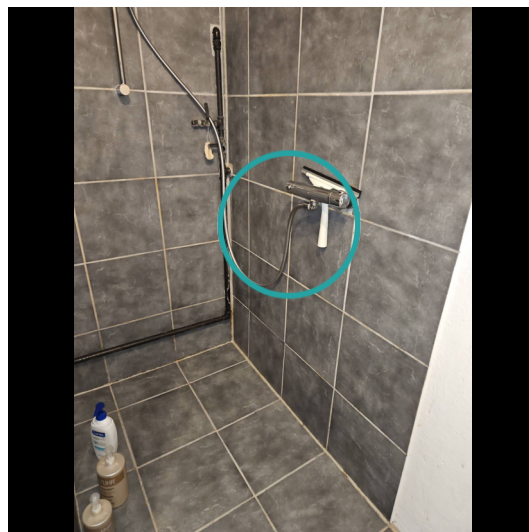
LITRA A - Beboelse

**Kælder****SKADE:**

I bruseniche er vægfliser stedvis med mangelfuld vedhæftning til underlaget

RISIKO:

Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzone. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner, og dermed følgeskader.

**Murer**

**3:45 / Pr m2
tidsforbrug**



Kr 1.608,00 / Pr m2



3.538,00 Pr m2

Udskiftning af belægning

Udbedringseksempel: Udskiftning af belægning. Belægningen aftages. Underlaget rengøres omhyggeligt. Overflader primes og forsegles i hjørner, omkring rørgennemføringer og ved overgang væg/gulv. 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. 510,00
Arbejds løn inkl. moms pr m2	Kr. 1.930,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 1.608,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første m2	Kr. 510,00

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

LITRA A - Beboelse



Kælder

SKADE:

Samlingen mellem afløbsskål og rist er ikke tætsluttende i gulvafløb. Der er 2 rasterammer og forhøjelsesrammer i gulvafløb

RISIKO:

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



Murer



6:00 / Pr styk
tidsforbrug



Kr 5.424,00 / Pr styk



8.664,00 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. 510,00
Arbejds løn inkl. moms pr styk	Kr. 3.240,00
Materialer inkl. moms pr styk	Kr. 5.424,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første styk	Kr. 510,00

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

LITRA A - Beboelse



Kælder

SKADE:

Væg mod syd er beklædt med polystyrenplader

RISIKO:

Beklædning med polystyrenplader er uhensigtsmæssig, da disse ikke er brandmæssigt egnede til formålet og der er risiko for personskade.



Tømrer



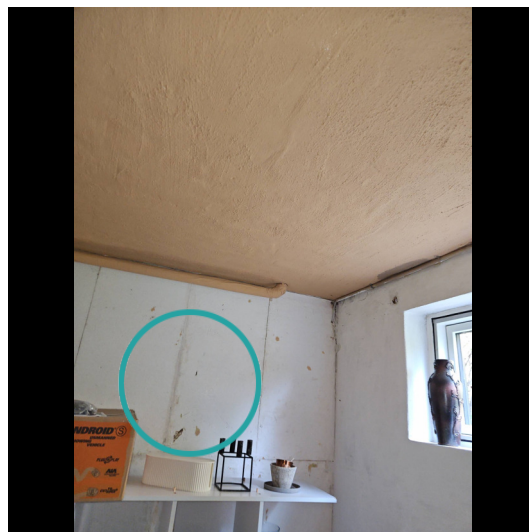
-



-



500,00 Timepris



Udbedring af skade/fejl/mangler

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

**Kælder****SKADE:**

Kældervægge er enkelte steder med misfarvninger og porøs puds som fx i hjørne mod nordvest

NOTE:

Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.

**Kælder****SKADE:**

Kældervægge er enkelte steder med misfarvninger og porøs puds som fx i hjørne ved ydervæg

NOTE:

Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.



LITRA A - Beboelse



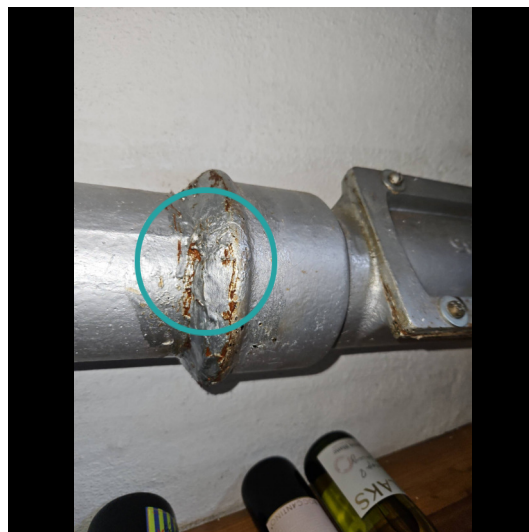
Kælder

SKADE:

Faldstamme er med rust

RISIKO:

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



Vvs



3:15 / Pr lbm*
tidsforbrug



Kr 2.452,00 / Pr lbm*



4.382,00 Pr lbm*

Udskiftning af faldstamme

Udbedringseksempel: Udskiftning af faldstamme. Den defekte faldstamme demonteres og bortkøres. Nyt faldstammesrør monteres.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 550,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 1.930,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 2.452,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 550,00

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 løbende meter og 2 løbende meter Alle priser er inkl. Moms

LITRA B - Udestue

**Udestue bygget 1000**

Skader på Lita B

Anvendelse: Udestue
Bolig: 0 m²
Etager: 0
Bebyggelse: 18 m²
Kælder: 0 m²



1



1



4



0

**Tag****SKADE:**

Sammenbygning af tagbelægning mellem bolig og udestue er med tegn på utætheder

RISIKO:

Der er risiko for indtrængning af fugt, og dermed følgeskader på underliggende konstruktioner.

NOTE:

Indvendig er sammenbygningen interimistisk tætnet med PUR-skum ved hjørner



LITRA B - Udestue

**Døre/vinduer/porte****SKADE:**

Dør mod syd og dobbelt dør mod vest er med delaminering og begyndende nedbrydning

RISIKO:

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

**Døre/vinduer/porte****SKADE:**

Ovenlysvinduer er med skjolder og misfarvninger

NOTE:

Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres nedbrydning.



LITRA B - Udestue

**Stueplan****SKADE:**

Loftbeklædning og lysninger ved begge tagvinduer er stedvis med misfarvninger

NOTE:

Der kunne ikke registreres nedbrydning ved besigtigelsen.

**Stueplan****SKADE:**

Der er revnet/forskubbet murværk foroven i hjørner

NOTE:

Der kunne ikke registreres følgeskader ved besigtigelsen.



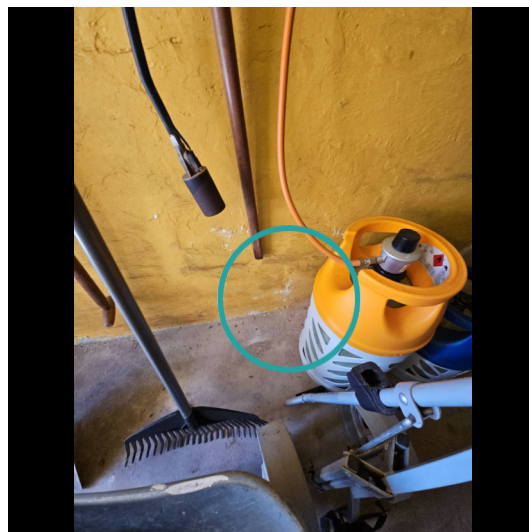
LITRA B - Udestue

**Stueplan****SKADE:**

Kældervægge er enkelte steder med misfarvninger og porøs puds som fx i hjørne mod nordvest

NOTE:

Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.



LITRA C - Overdækket terrasse

**Overdækket terrasse bygget 1960**

Skader på Lita C

Anvendelse: Overdækket terrasse

Bolig: 0 m²

Etager: 0

Bebyggelse: 19 m²Kælder: 0 m²

0



1



0



0

**Tag****SKADE:**

Spærender er enkelte steder med nedbrydning som fx mod vest

RISIKO:

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



LITRA D - Carport

**Carport bygget 1971**

Skader på Lita D

Anvendelse: Carport
Bolig: 0 m²
Etager: 1
Bebyggelse: 19 m²
Kælder: 0 m²



1



1



1



0

**Tag****SKADE:**

Taghældning er mindre end anbefalet af tagpladeproducenten

NOTE:

Der er frit udsyn til konstruktionen, og der kan ikke konstateres fugtindtrængning.



LITRA D - Carport



Tag

SKADE:

Der er ingen inddækning mellem tagbelægning og stern

RISIKO:

Der er risiko for indtrængning af fugt, og dermed følgeskader på underliggende konstruktioner.



Tag

SKADE:

Stern og spærender er stedvis med nedbrydning som fx mod nord og øst

RISIKO:

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

