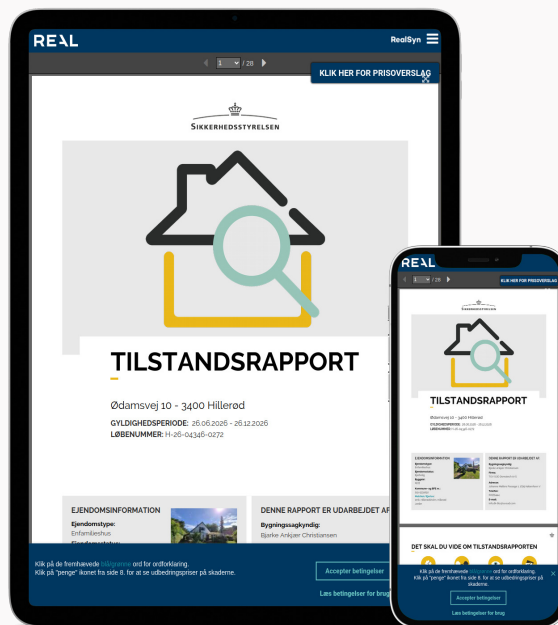


# Dit produkt er klar

# REAL

Realsyn+ for

Ødamsvej 10,  
3400 Hillerød



Klik på billedet for at se Realsyn+



Scan QR koden og  
se rapporten



Produktet er udviklet af TÜV SÜD



### Bygningsoversigt

Dato for besigtigelse: 23-06-2026

Bygning	Anvendelse	Opført	
Litra A	Beboelse	1933	
Litra B	Carport	2000	
Litra C	Udhus	2000	
Litra D	Udhus	2000	
Litra F	Overdækning ved hoveddør	1000	
Litra G	Overdækning ved terrasse	1000	
 4	 6	 11	 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 1933**

Skader på Lita A

Anvendelse: Beboelse  
 Bolig: 150 m<sup>2</sup>  
 Etager: 1  
 Bebyggelse: 100 m<sup>2</sup>  
 Kælder: 57 m<sup>2</sup>

RØD 4
 GUL 4
 GRÅ 8
 ? 0



**Ydervægge**

**SKADE:**

Udformningen af rækværk ved altan opfylder ikke gældende krav i bygningsreglementet om sikkerhed

**RISIKO:**

Der er risiko for personskade.



**Tømrer**



**2:00 / Pr lbm\* tidsforbrug**



**Kr 739,00 / Pr lbm\***

**1.909,00 Pr lbm\***

**Eftergang/montering af rækværk/værn**

Udbedringseksempel: Montering af rækværk/værn

**Beregningsgrundlag**

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejdsløn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 1.170,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 739,00
Opstarts løn (0,50 timer) for første løbende meter	Kr. 290,00

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

LITRA A - Beboelse



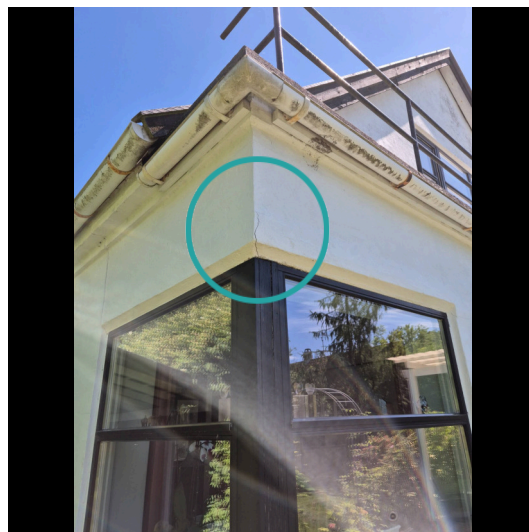
## Ydervægge

### SKADE:

Ydervægge har flere revner, bl.a. mod vej

### NOTE:

Nævnte revner er af begrænset størrelse – mindre bevægelse over en længere årrække vil givet forekomme – også efter evt. reparationer. Denne type revner er ikke unormale.



LITRA A - Beboelse



## Ydervægge

### SKADE:

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

### RISIKO:

Skaden kan udvikle sig over en længere årrække.



## Murer



2:00 / Pr m2  
tidsforbrug



Kr 100,00 / Pr m2

**1.300,00 Pr m2**

## Eftergang af puds

Udbedringseksempel: Eftergang af puds på ydervæg. Løst (hult) puds afhugges til præcis begrænsning. Afrenset ydervæg udkastes med mørtel, der afrettes og glattes med trækbræt og slutpudses.

### Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejds løn inkl. moms pr m2	Kr. 1.200,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 100,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første m2	Kr. 890,00

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

LITRA A - Beboelse



## Ydervægge

### SKADE:

Tegloverligger over vindue mod toilet er revnet

### 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\*

**7.344,00 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. 590,00
Arbejdsløn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 6.010,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 1.334,00
Opstarts løn (2,00 timer) for første løbende meter	Kr. 1.190,00

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

LITRA A - Beboelse



## Fundament/sokkel

### SKADE:

Trappeløb til kælder har revnedannelser, løst puds og pudsafskalninger i trin og støttemur

### RISIKO:

Forholdet skønnes fortsat at udvikle sig på længere sigt.



## Murer



1:30 / Pr m2  
tidsforbrug



Kr 162,00 / Pr m2

**1.132,00 Pr m2**

## Udbedring af revner

Udbedringseksempel: Udbedring af revner og løst puds på trappe. Revnerne og løst puds udhugges, afrensnes for løse partikler, vandes og udfyldes med mørtel. Overfladen udglattes.

### Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejds løn inkl. moms pr m2	Kr. 970,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 162,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første m2	Kr. 590,00

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

## LITRA A - Beboelse

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

Sokkeludluftning fra krybekælder er begrænset

**NOTE:**

Forholdet skønnes ikke at medføre nogen risiko.

**Stueplan****SKADE:**

Der er gulvklinter med defekte fuger samt defekte gulvklinter, ses ved udgangsdør

**NOTE:**

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



LITRA A - Beboelse



## 1. Sal

### SKADE:

Gulvet har mindre skævheder og ujævnheder / Gulv er ude af vater flere steder

### NOTE:

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



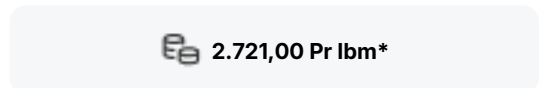
LITRA A - Beboelse

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

Udformningen på værn ved trappen til 1. sal opfylder ikke gældende krav i Bygningsreglementet om sikkerhed

**RISIKO:**

Der er risiko for personskade.

**Smed****1:15 / Pr lbm\*  
tidsforbrug****Kr 1.791,00 / Pr lbm\*****2.721,00 Pr lbm\*****Montering af værn m. håndliste**

Udbedringseksempel: Montering af værn/håndliste.

**Beregningsgrundlag**

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 570,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 930,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 1.791,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 570,00

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

LITRA A - Beboelse

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

Der er flere vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i bruseområdet

**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
Arbejdsløn 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



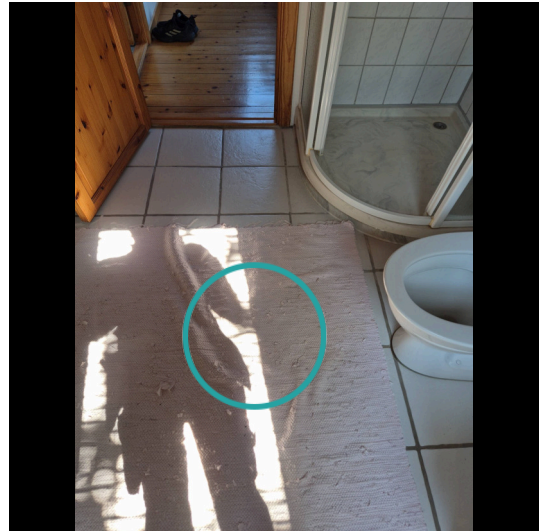
## 1. Sal

**SKADE:**

Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget bl.a. midt i rummet

**RISIKO:**

Da der er tale om områder uden direkte vandpåvirkning, skønnes der ikke nærliggende risiko for følgeskader. Den svigtende vedhæftning er dog af en sådan karakter, at forholdet kan udvikle sig på længere sigt med risiko for svigt/revner i klinker og fuger.



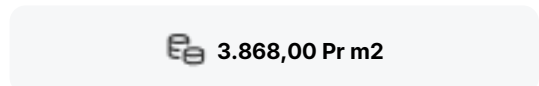
## Murer



3:45 / Pr m2  
tidsforbrug



Kr 1.608,00 / Pr m2



3.868,00 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. 590,00
Arbejds løn inkl. moms pr m2	Kr. 2.260,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 1.608,00
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



## 1. Sal

### SKADE:

Gulvafløb vurderes at være underdimensioneret

### 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:**

Der er defekte elastiske fuger i bruseniche

**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
Arbejdsløns 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



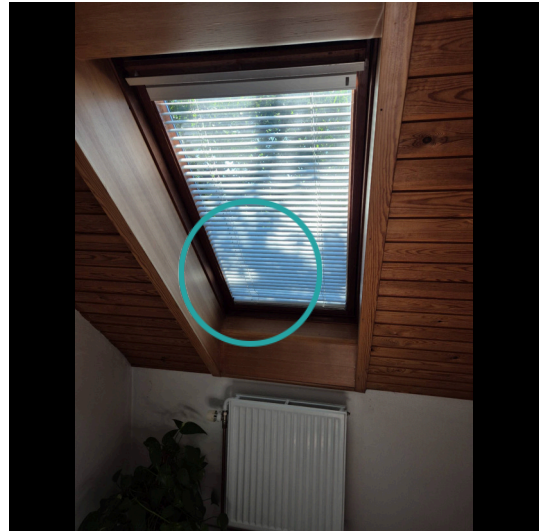
## 1. Sal

**SKADE:**

Der er kun rumaftræk gennem vindue i rummet

**NOTE:**

Der ses ingen tegn på skade ved besigtigelsen.



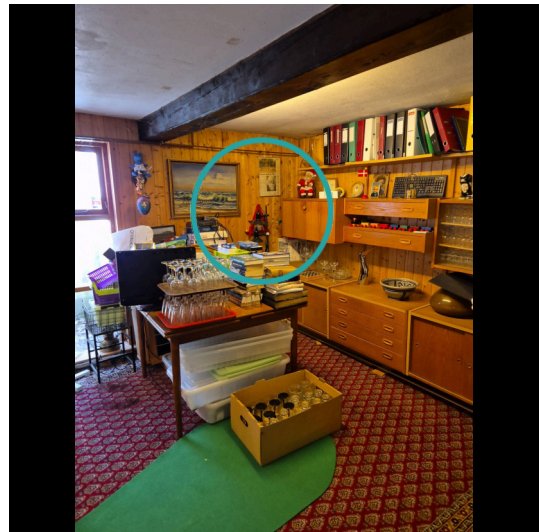
## Kælder

**SKADE:**

Der er træbeklædning/organisk beklædning/fugtfølsom beklædning på kældervægge bl.a mod vej

**NOTE:**

Der kunne ikke umiddelbart konstateres opfugtninger i konstruktionerne eller tegn på skader ved besigtigelsen. Konstruktionen har henstået sådan i en længere årrække, og der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader. Organiske belægninger/beklædninger på gulve og vægge i kældre er u hensigtsmæssige, og kan på sigt give fugtrelaterede skader, afhængig af brug af kælder.



LITRA A - Beboelse



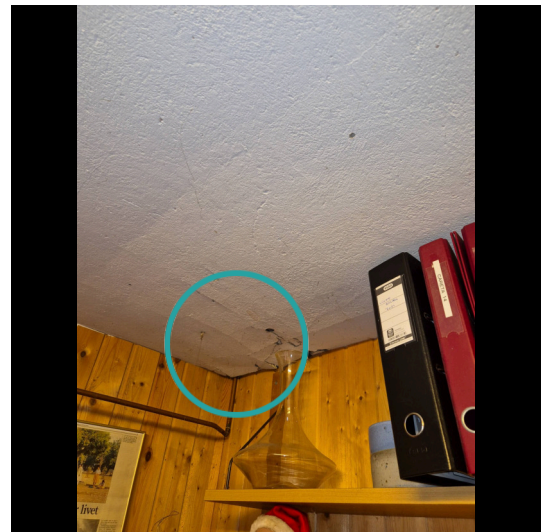
## Kælder

### SKADE:

Der er revnedannelser/løs puds i pudsede lofter

### NOTE:

Forholdet er begrænset og skønnes ikke at vil udvikle sig.  
Mindre revnedannelser er normalt forekommende i pudsede overflader.

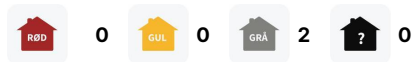


## LITRA B - Carport

**Carport bygget 2000**

Skader på Lita B

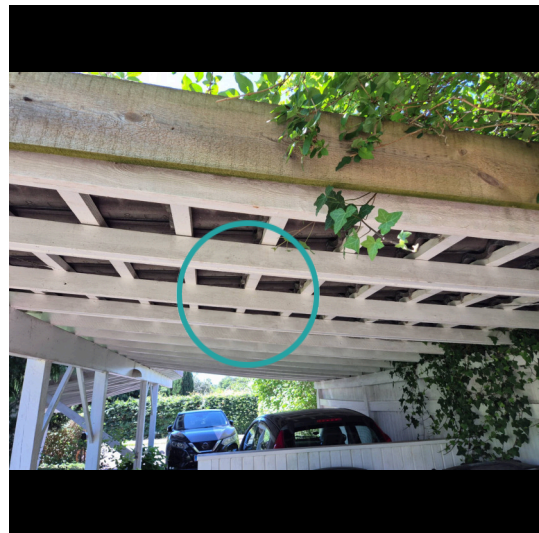
Anvendelse: Carport  
Bolig: 0 m<sup>2</sup>  
Etager: 0  
Bebyggelse: 32 m<sup>2</sup>  
Kælder: 0 m<sup>2</sup>

**Tag****SKADE:**

Spær / lægter vurderes at være underdimensionerede

**NOTE:**

Forholdet skønnes ikke at medføre nogen risiko.



LITRA B - Carport



## Tag

### SKADE:

Taghældningen er mindre end foreskrevet af tagproducenten

### NOTE:

Der ses ikke tegn på skade efter nu mange år, hvorfor forholdet skønnes uden overordnet konstruktiv betydning.



LITRA C - Udhus

**Udhus bygget 2000**

Skader på Lita C

Anvendelse: Udhus  
Bolig: 0 m<sup>2</sup>  
Etager: 0  
Bebyggelse: 23 m<sup>2</sup>  
Kælder: 0 m<sup>2</sup>



0



0



1



0

**Tag****SKADE:**

Der er registreret nedbrydning i spær ses mod Vej

**NOTE:**

Det vurderes ikke, at skaden vil udvikle sig yderligere.



LITRA D - Udhus



### Udhus bygget 2000

Skader på Lita D

Anvendelse: Udhus  
Bolig: 0 m<sup>2</sup>  
Etager: 0  
Bebyggelse: 32 m<sup>2</sup>  
Kælder: 0 m<sup>2</sup>



0



0



0



0

LITRA F - Overdækning ved hoveddør

**Overdækning ved hoveddør bygget 1000**

Skader på Lita F

Anvendelse: Overdækning ved hoveddør

Bolig: 0 m<sup>2</sup>

Etager: 1

Bebyggelse: 15 m<sup>2</sup>Kælder: 0 m<sup>2</sup>

0



0



0



0

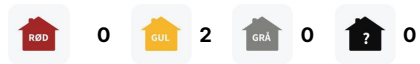
LITRA G - Overdækning ved terrasse



**Overdækning ved terrasse bygget 1000**

Skader på Lita G

Anvendelse: Overdækning ved terrasse  
 Bolig: 0 m<sup>2</sup>  
 Etager: 1  
 Bebyggelse: 25 m<sup>2</sup>  
 Kælder: 0 m<sup>2</sup>



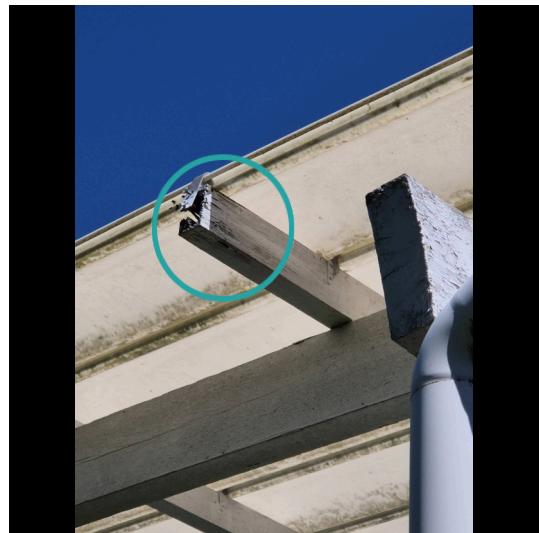
**Tag**

**SKADE:**

Der er registreret nedbrydning i lægter ses mod Vej

**RISIKO:**

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



LITRA G - Overdækning ved terrasse



### Ydervægge

**SKADE:**

Der er nedbrydning i de bærende stolper bl.a. mod vej

**RISIKO:**

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

