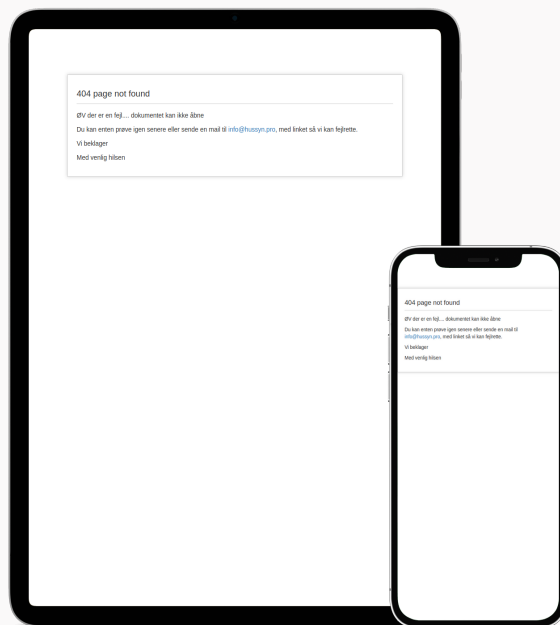


Dit produkt er klar

Realsyn+ for

REAL

Avlskovvej 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: 04-05-2026

Bygning	Anvendelse	Opført
Litra A	Beboelse	1877
Litra B	Garage	1991
Litra D	Skur i haven	1994



7



8



10



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 1877**

Skader på Lita A

Anvendelse: Beboelse

Bolig: 169 m²

Etager: 1

Bebyggelse: 126 m²Kælder: 0 m²

4



5



8



0

**Tag****SKADE:**

Tagpladerne har begyndende nedbrydning, blandt andet langs kanter og overflader samt enkelte steder med revnedannelser i overfladen, forholdet ses f.eks over bryggers, hvor tagflade hældning også er mindre end fabrikantens anvisninger

RISIKO:

Der er risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.

**Tømrer****0:45 / Pr m2
tidsforbrug****Kr 409,00 / Pr m2****789,00 Pr m2****Udskiftning af tagplader**

Udbedringseksempel: Udskiftning af tagplader eks. som Cembrit oplægges på det eksisterende lægteunderlag, med tætningsbånd i bølgepladernes vandrette overlæg og fastgøres med indfarvede tagskruer, spændskiver og tætningskiver. Udhængsklodser af plast med ventilation monteres over nederste taglægte ved tagfod.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 530,00
Arbejds løn inkl. moms pr m2	Kr. 380,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 409,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første m2	Kr. 790,00

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

LITRA A - Beboelse



Tag

SKADE:

Udvendigt træværk ved og omkring tag har begyndende nedbrudt træ. Forholdet er konstateret i stern, vindskeder, gavlbeklædning mm, samt ses der også kraftig nedbrydning i spærender ved bryggers

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:

Tagpappen fremstår med nedslidning af skiferbelægningen og revnedannelse i overfladen. Forholdet nedsætter UV beskyttelse samt levetid, ses over køkken og bad

RISIKO:

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



Tagdækker



0:45 / Pr m2
tidsforbrug



Kr 475,00 / Pr m2



895,00 Pr m2

Montering af tagpap

Udbedringseksempel: Montering af nyt lag asfalttagpap. Afrensning og lægning af et lag tagpap på eksisterende tagpapedækning. Eksisterende tagpap grundes med asfaltgrunder, som skal tørre helt, inden det nye tagpap, som Icopal Top Safe, lægges.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 600,00
Arbejds løn inkl. moms pr m2	Kr. 420,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 475,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første m2	Kr. 900,00

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

LITRA A - Beboelse

**Ydervægge****SKADE:**

Facadepudsen omkring huset fremstår enkelte steder med mangelfuld vedhæftning, samt ses der også mindre revnedannelser i facaderne. Forholdene kan eksempelvis konstateres på den nord og vest facaden

NOTE:

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

**Døre/vinduer/porte****SKADE:**

Sålbænke er nogle steder med nedbrydning/afskallinger i betonkanter, samt er inddækning omkring vinduet mod syd, ikke udført korrekt

NOTE:

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



LITRA A - Beboelse

**Døre/vinduer/porte****SKADE:**

Der er nedbrydninger i vinduerne flere steder, rundt om huset ses f.eks mod syd

RISIKO:

Nedbrydningen vurderes at fortsætte over en længere årerække. Der kan give anledning til fugt indtrængen på de underliggende konstruktioner på længer sigt.

**Snedker****4:15 / Pr styk
tidsforbrug****Kr 396,00 / Pr styk****2.866,00 Pr styk****Udskiftning af nedbrudt træ**

Udbedringseksempel: Udskiftning af nedbrudt 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. Det udskiftede træværk 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

**Døre/vinduer/porte****SKADE:**

Der er enkelte punkterede termoruder, f.eks. mod syd

NOTE:

Isoleringsevnen er reduceret og ruden vil med tiden blive uklar.

**Stueplan****SKADE:**

Der er gulvklinter i et mindre omfang med begrænset vedhæftning til underlaget, og er konstateret ved f.eks nær døren mod gang

NOTE:

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



LITRA A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

Laminatgulvet har skader, bl.a. rejser samlingerne sig

RISIKO:

Forholdet vil formentlig udvikle sig på længere sigt.

**Tømrer****0:45 / Pr m2
tidsforbrug****Kr 515,00 / Pr m2****935,00 Pr m2**

Udskiftning af laminatgulv

Udbedringseksempel: Udskiftning af bræddegulv med laminatgulv, som svømmende gulv. Gulvbrædder og strøer aftages. Betongulvet fuldspartles med spartelmasse. Afvigelser fra planhed skal være mindre end ± 2 mm på et 2,0 m retholt. Fugtspærre af polyethylenfolie, tykkelse 0,2 mm, udlægges med mindst 200 mm overlæg i samlingerne. Laminatgulv, tykkelse 9 mm, som Pergo Uniq Collection, med indbygget SoundBloc CS udlægges og samles med Click system. Afstand til afgrænsende bygningsdele svarende til 1 mm pr. lb.m, dog minimum 5 mm. Tilskæring omkring rør og brædder således, at afstanden mellem rør og bræt er minimum 5 mm.

~~Prisen er beregnet ud fra fig. nøgletal~~

Timeløn inkl. moms	Kr. 530,00
Arbejdsløn inkl. moms pr m2	Kr. 420,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 515,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første m2	Kr. 530,00

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

LITRA A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

Nogle af trappens trin sidder løs/vipper ved belastning

RISIKO:

Risiko for personfare

NOTE:

Trappen til 1.salen bærer præg af selvbyg



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



Stueplan

SKADE:

Det flydende gulv har lidt åbne samlinger mellem gulvbrædderne

RISIKO:

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

**Tømrer**

-



-

 **530,00 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



Stueplan

SKADE:

Det vurderes at være tidligere utætheder nær håndvask, som har forårsaget de store følgeskader i de omkringliggende køkken elementer

NOTE:

Det vurderes ikke, at skaden vil udvikle sig yderligere.



LITRA A - Beboelse



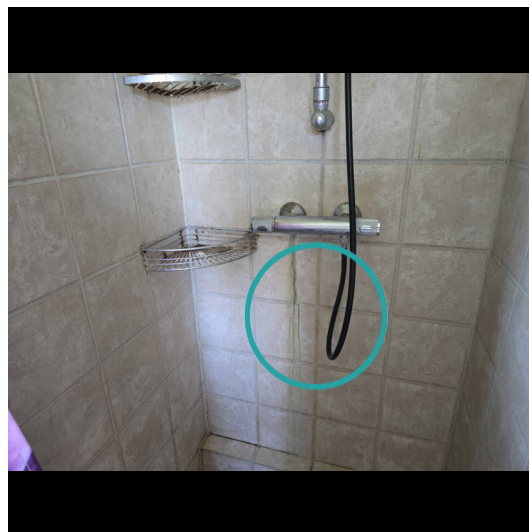
Stueplan

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 gulvklinter og vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i badeværelset, ses f.eks nær døren

NOTE:

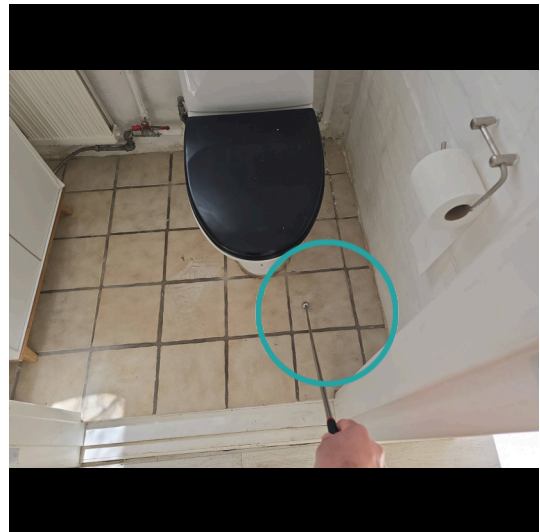
Der er tale om et mindre område, som ikke er vandbelastet. Der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.

**Stueplan****SKADE:**

Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget

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 ikke den påbudte redningsåbning i værelset (nordøst i stueplan)

RISIKO:

Der er risiko for personskade i tilfælde af brand

NOTE:

Forholdet kan afhjælpes ved montering af røgalarm tilsluttet el-nettet jf. BR 18

**Tømrer**

-



-

**Indhent tilbud**

Etablering af godkendt redningsåbning

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

**Stueplan****SKADE:**

Vandrør er ikke korrekt fastgjort i vægflade og bærer præg af selvbyg

NOTE:

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



LITRA B - Garage

**Garage bygget 1991**

Skader på Lita B

Anvendelse: Garage
Bolig: 0 m²
Etager: 0
Bebyggelse: 71 m²
Kælder: 0 m²



1



3



2



0

**Tag****SKADE:**

Tagplader er med revner og der mangler rygning stykker i flere områder af tagfladen, ved besigtigelsen ses der flere steder følgeskader i de underliggende bygningsdele grundet dette

RISIKO:

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



LITRA B - Garage

**Tag****SKADE:**

Nedløbsholder ved tagnedløb fremstår med rust.

RISIKO:

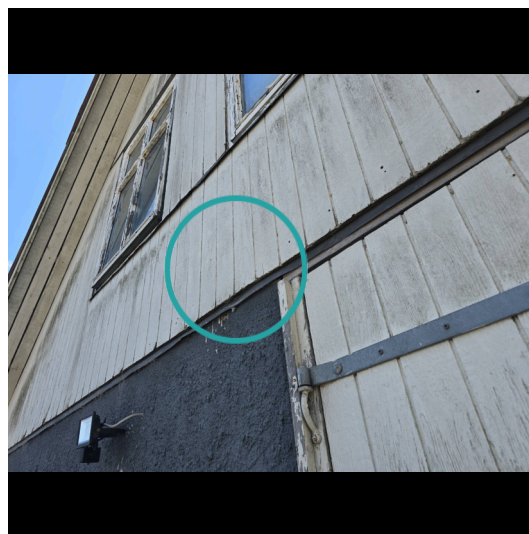
Der er risiko for at funktionen kan svigte på længere sigt.

**Ydervægge****SKADE:**

Træbeklædningen på gavle er med begyndende nedbrydning

RISIKO:

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



LITRA B - Garage

**Ydervægge****SKADE:**

Facadepudsen omkring huset fremstår enkelte steder med mangelfuld vedhæftning og mindre revner

NOTE:

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

**Døre/vinduer/porte****SKADE:**

Der er nedbrydninger i vinduer og døre/porte enkelte steder, f.eks. i gavlen mod vejen

RISIKO:

Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt.



LITRA B - Garage

**Døre/vinduer/porte****SKADE:**

Der er enkelte revnede / knækkede ruder, f.eks. mod vest

NOTE:

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



LITRA D - Skur i haven

**Skur i haven bygget 1994**

Skader på Lita D

Anvendelse: Skur i haven

Bolig: 0 m²

Etager: 0

Bebyggelse: 20 m²Kælder: 0 m²

2



0



0



0

**Tag****SKADE:**

Tagpladerne har begyndende nedbrydning, blandt andet langs kanter og på overflader, hvor der ses flere revner og afskalninger. Dette ses på begge tagflader.

RISIKO:

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



LITRA D - Skur i haven



Ydervægge

SKADE:

Huset er meget skævt, dette ses i flere bygningsdele, f.eks facader

RISIKO:

Det vurderes, at der er risiko for sammenstyrtning ved kraftige vejrforhold

NOTE:

Bygningen fremstår generelt i en meget dårlig stand

