

# Dit produkt er klar

# REAL

Realsyn+ for

Maglehøjvej 11,  
3650 Ølstykke



Klik på billedet for at se Realsyn+



Scan QR koden og  
se rapporten



Produktet er udviklet af TÜV SÜD



### Bygningsoversigt

Dato for besigtigelse: 09-06-2026

Bygning	Anvendelse	Opført
Litra A	Beboelse	1970
Litra B	Udhus mod indkørsel	1983
Litra C	Udhus i baghave	2019
Litra D	Udestue	1000



7



6



4



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 1970**

Skader på Lita A

Anvendelse: Beboelse  
 Bolig: 150 m<sup>2</sup>  
 Etager: 1  
 Bebyggelse: 150 m<sup>2</sup>  
 Kælder: 0 m<sup>2</sup>

RØD 5
GUL 1
GRÅ 4
? 0



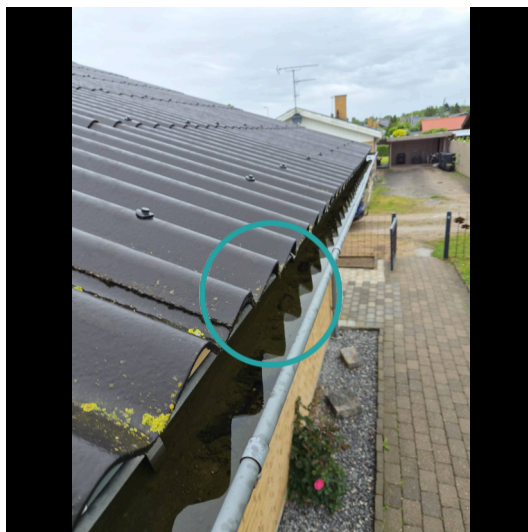
**Tag**

**SKADE:**

Tagrender er på besigtigelsestidspunktet fyldt med vand og fyldt fra de omkringstående træer

**RISIKO:**

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



**Tømrer**



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



**Kr 264,00 / Pr lbm\***

**654,00 Pr lbm\***

**Udskiftning/montering af tagrende**

Udbedringseksempel: Udskiftning af let tagrende. Den nederste række tagsten/tagplader demonteres/afløftes. Tagrenden nedtages. Tagrende monteres, endebunde og tudstykke monteres ved overgang til nedløb. Tagsten/tagplader genmonteres.

**Beregningsgrundlag**

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejdsløn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 390,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 264,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første løbende meter	Kr. 880,00

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

LITRA A - Beboelse



## Fundament/sokkel

**SKADE:**

Der er mindre revner i soklen boligen rundt bl.a. mod have og indgang

**NOTE:**

Revnedannelsen skønnes at være i ro - mindre bevægelse over en længere årrække samt mindre revnedannelse efter reparation kan dog forekomme. Mindre revner er almindeligt forekommende i ældre bygninger.



LITRA A - Beboelse



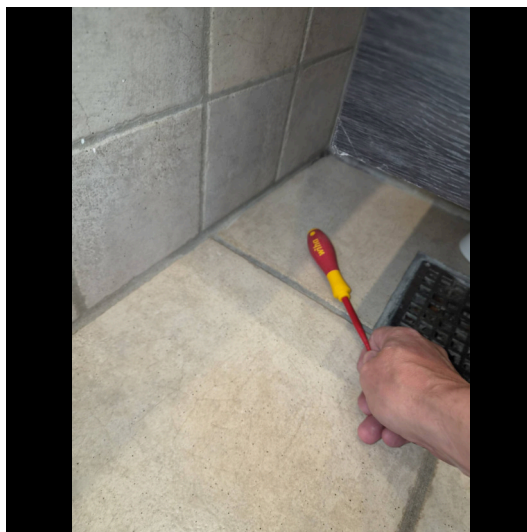
## Stueplan

### SKADE:

Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget

### RISIKO:

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



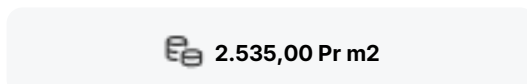
### Murer



2:45 / Pr m2  
tidsforbrug



Kr 885,00 / Pr m2



2.535,00 Pr m2

## Udskiftning af klinker/fliser

Udbedringseksempel: Udskiftning af fliser/klinker Aftagning af fliser/klinker. 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. Flexibel fliseklæb, 3,5 kg/m<sup>2</sup>, påføres. Fliser/klinker 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. 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



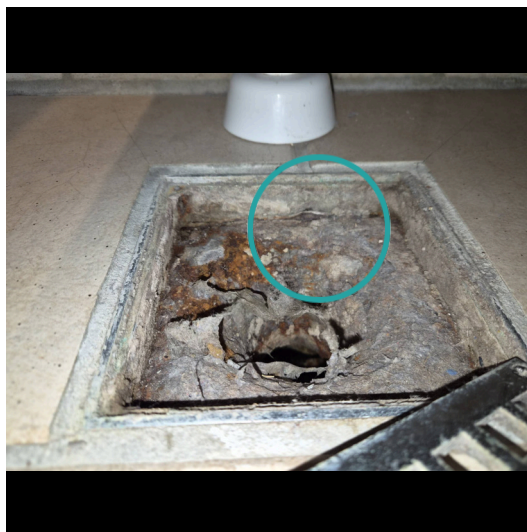
## Stueplan

### SKADE:

Der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulv afløb under vaskeskab ved badekar

### RISIKO:

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



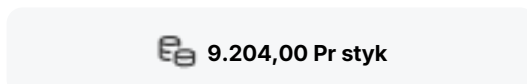
Murer



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
Arbejds løn 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



## Stueplan

### SKADE:

Der er tegn på utæthed ved afløb under vask samling mellem afløb og vask eller tætnet med kit

### RISIKO:

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

**Vvs**

-



-

**650,00 Timepris**

## Udbedring af skade/fejl/mangler

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

## LITRA A - Beboelse



## Stueplan

**SKADE:**

Der er enkelte vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget for eksempel på væg med vinduer

**NOTE:**

Området er ikke direkte vandbelastet og omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nogen risiko.



## Stueplan

**SKADE:**

Der er enkelte gulvklinter der er hultlydende ved linjeafløbet

**NOTE:**

Det skønnes, at det er linjeafløbet, der ikke er blevet understøbt tilstrækkeligt, hvilket medfører den hule lyd. Der vurderes at være anvendt vådrumsløsning, hvorfor forholdet vurderes tæt.



LITRA A - Beboelse



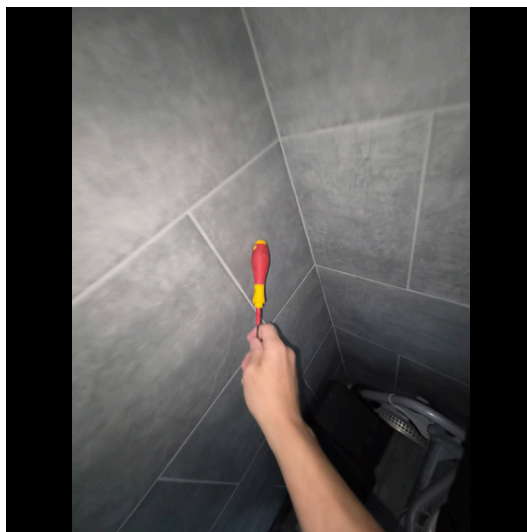
## Stueplan

### SKADE:

Der er enkelte 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.



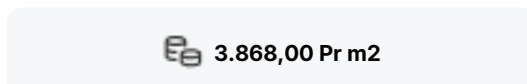
### Murer



3:45 / Pr m2  
tidsforbrug



Kr 1.608,00 / Pr m2



3.868,00 Pr m2

## Udskiftning af vægfliser

Udbedringseksempel: Udskiftning af vægfliser og vådrumsbehandling. Vægfliser aftages. Underlaget rengøres omhyggeligt. Væggen 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. 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. 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



## Stueplan

**SKADE:**

Der er kun rumaftræk gennem vindue i rummet

**NOTE:**

Der ses ingen tegn på skade ved besigtigelsen.



LITRA A - Beboelse



## Stueplan

### SKADE:

Aftrækskanal fra emhætte er ikke isoleret i tagrum

### RISIKO:

Dette kan medføre kondensafsætning og fugtskader.



### Isolator



1:15 / Pr lbm\*  
tidsforbrug



Kr 132,00 / Pr lbm\*

€ 1.032,00 Pr lbm\*

## Isolering af aftrækskanal

Udbedringseksempel: Isolering på aftrækskanal. Aftrækskanal isoleres ved omvikling med lamelmåtter, lagtykkelse 50 mm, afsluttet med Isogenopak.

### Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 600,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 900,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 132,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 600,00

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

## LITRA B - Udhus mod indkørsel

**Udhus mod indkørsel bygget 1983**

Skader på Lita B

Anvendelse: Udhus mod indkørsel

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

Etager: 0

Bebyggelse: 12 m<sup>2</sup>Kælder: 0 m<sup>2</sup>

0



2



0



0

**Tag****SKADE:**

Tagedløb er ført til opsamlingstønde

**RISIKO:**

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



LITRA B - Udhus mod indkørsel



### Ydervægge

**SKADE:**

Træbeklædningen sidder for tæt på/under terræn

**RISIKO:**

Forholdet kan medføre opfugtninger og risiko for nedbrydninger på længere sigt.



## LITRA C - Udhus i baghave

**Udhus i baghave bygget 2019**

Skader på Lita C

Anvendelse: Udhus i baghave

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

Etager: 0

Bebyggelse: 11 m<sup>2</sup>Kælder: 0 m<sup>2</sup>

1



1



0



0

**Tag****SKADE:**

Tagvand bliver ledt ud på terræn ved nedløb

**RISIKO:**

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



LITRA C - Udhus i baghave



### Fundament/sokkel

**SKADE:**

Sokkel er uden sokkelpuds og der er revner imellem sokkelsten/fundablokke

**RISIKO:**

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



LITRA D - Udestue



**Udestue bygget 1000**

Skader på Lita D

Anvendelse: Udestue  
 Bolig: 0 m<sup>2</sup>  
 Etager: 1  
 Bebyggelse: 21 m<sup>2</sup>  
 Kælder: 0 m<sup>2</sup>

RØD 1
  GUL 2
  GRÅ 0
  ? 0



**Tag**

**SKADE:**

Tagedløb er ført til opsamlingstønde

**RISIKO:**

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



LITRA D - Udestue



### Ydervægge

**SKADE:**

Der begyndte råd i det bærende stolper i udestuen som går under terræn

**RISIKO:**

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



### Døre/vinduer/porte

**SKADE:**

Dør i / mod udestue mod have har delamineringer og går fra i lumsamlinger.

**RISIKO:**

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

