

Dit produkt er klar

Realsyn+ for

Møllevej 4,
3650 Ølstykke

REAL



Klik på billedet for at se Realsyn+



Scan QR koden og
se rapporten



Produktet er udviklet af TÜV SÜD



Bygningsoversigt

Dato for besigtigelse: 23-09-2026

Bygning	Anvendelse	Opført
Litra A	Beboelse	1907
Litra B	Garage	1976
Litra C	Udhus	1976
Litra D	Udhus med overdækning	1985



4



13



9



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 1907**

Skader på Lita A

Anvendelse: Beboelse

Bolig: 130 m²

Etager: 1

Bebyggelse: 80 m²Kælder: 80 m²

1



7



4



0

**Tag****SKADE:**

Tagpladerne har begyndende nedbrydning, blandt andet langs kanter og overfladen, forholdet ses f.eks. mod syd

RISIKO:

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

**Tømrer****0:45 / Pr m2
tidsforbrug****Kr 409,00 / Pr m2****829,00 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. 590,00
Arbejds løn inkl. moms pr m2	Kr. 420,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 409,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første m2	Kr. 880,00

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

LITRA A - Beboelse



Ydervægge

SKADE:

Ydervægge har flere revner og afskallinger, samt løstsiddende puds bl.a. mod vej

RISIKO:

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



Murer



3:00 / Pr m2
tidsforbrug



Kr 25,00 / Pr m2



1.845,00 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. 590,00

Arbejds løn inkl. moms pr m2

Kr. 1.820,00

Materialer inkl. moms pr m2

Kr. 25,00

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



Døre/vinduer/porte

SKADE:

Skiffersålbænke har afknækket hjørner

RISIKO:

Skaden kan udvikle sig over en længere årrække.



Murer



1:45 / Pr lbm*
tidsforbrug



Kr 486,00 / Pr lbm*

 1.536,00 Pr lbm*

Udskiftning af sølbænk

Udbedringseksempel: Udskiftning af sølbænk med ny sølbænk af naturstensskifer. Den defekte sølbænk afhugges og fjernes. Sølbænk af naturstensskifer, plade bredde 150 mm, tykkelse 15 mm, lægges på mørtelpude af KC 35/65/650 og fliseklæber til udvendigt brug. Sølbænken lægges med fald min. 15°, fremspring min. 30 mm, og føres min. 30 mm ind i murværket ved falsene. Endefuger holdes helt fri for mørtel og der udfuges med fugemasse, som SikaHyflex-250 Facade. Mørtelfugen udkradses i forkant, dybde 15-20 mm og der fuges med elastisk fugemateriale, som Sikaflex-250. Beside, på underlag af fugebånd som SikaBagstop.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra fig. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejdsløn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 1.050,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 486,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 590,00

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

LITRA A - Beboelse

**Døre/vinduer/porte****SKADE:**

Der er nedbrydning i vinduerne enkelte steder, se f.eks. mod vest

RISIKO:

Skaden kan udvikle sig over en længere årrække.

**Snedker****4:15 / Pr styk
tidsforbrug****Kr 396,00 / Pr styk****3.126,00 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. 590,00
Arbejds løn inkl. moms pr styk	Kr. 2.730,00
Materialer inkl. moms pr styk	Kr. 396,00
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

**Døre/vinduer/porte****SKADE:**

Der er nedbrydninger i karm og ramme på dør se f.eks. hoveddør ved klinketrappe

RISIKO:

Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt.

**Snedker****4:15 / Pr styk
tidsforbrug****Kr 396,00 / Pr styk****3.126,00 Pr styk****Udskiftning af nedbrudt træ**

Udbedringseksempel: Udskiftning af 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. Døren afvaskes, slibes og males en gang.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejds løn inkl. moms pr styk	Kr. 2.730,00
Materialer inkl. moms pr styk	Kr. 396,00
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

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

Sokkeludluftning fra krybekælder sidder meget tæt på terræn se f.eks. mod vej

NOTE:

Der kunne ikke registreres følgeskader ved besigtigelsen.



LITRA A - Beboelse

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

Klinker på trappetrin til stueetage har begrænset/manglende vedhæftning

RISIKO:

Forholdet skønnes fortsat at udvikle sig på længere sigt.

**Murer****3:15 / Pr trin
tidsforbrug****Kr 312,00 / Pr trin****2.252,00 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. 590,00
Arbejds løn inkl. moms pr trin	Kr. 1.940,00
Materialer inkl. moms pr trin	Kr. 312,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første trin	Kr. 590,00

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

LITRA A - Beboelse

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

Trappetrin ved indkørsel er med afknækket hjørner

RISIKO:

Skaden kan udvikle sig over en længere årrække.

**Murer**

**2:15 / Pr trin
tidsforbrug**



Kr 100,00 / Pr trin



1.390,00 Pr trin

Udskiftning af klinker på trappetrin

Udbedringseksempel: Defekte klinker på udvendig trappetrin af beton. Armeringsjernene er ubeskadigede.

Udskiftning af klinker trappetrin. Klinker på trappetrin afhugges, betonlaget afrenses og forbehandles. Naturklinker, som Korzilius Natur, udlægges på trappetrin. Klinkerne fuges med cementbaseret, frost- og vandfast fugemasse, som Alfix Cerafill 10 colour, og afrenses. Forudsættes at trinstørrelsen er 40 cm x 120 cm eksl. evt respos.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejds løn inkl. moms pr trin	Kr. 1.290,00
Materialer inkl. moms pr trin	Kr. 100,00
Opstarts løn (0,20 timer) for første trin	Kr. 120,00

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

LITRA A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

Der kan ses lidt åbne samlinger mellem gulvbrædder

NOTE:

Der kunne ikke registreres følgeskader ved besigtigelsen.



LITRA A - Beboelse



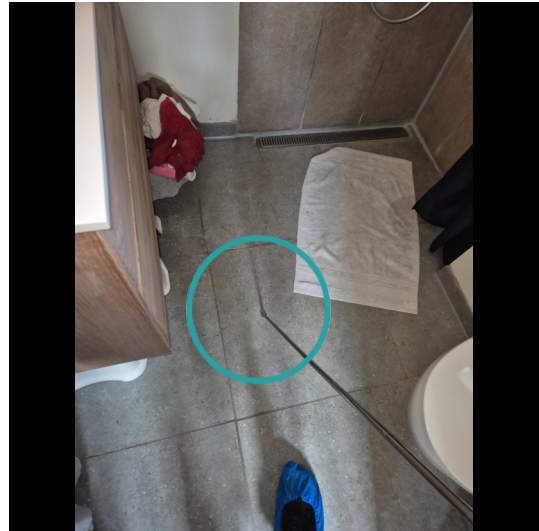
Stueplan

SKADE:

Der er gulvklinter og vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzone

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

 2.535,00 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. Fleksibel fliseklæb, 3,5 kg/m², 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:**

Vægfliser mangler fuld vedhæftning til underlaget. Se f.eks. over bordplade mod entre

NOTE:

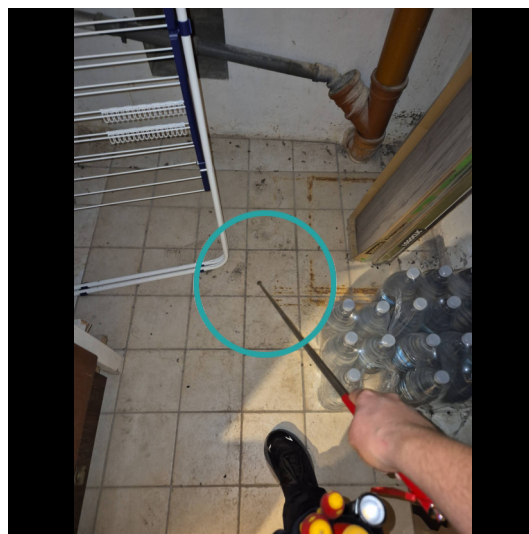
Der kunne ikke registreres følgeskader ved besigtigelsen.

**Kælder****SKADE:**

Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget

NOTE:

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



LITRA B - Garage

**Garage bygget 1976**

Skader på Lita B

Anvendelse: Garage
Bolig: 0 m²
Etager: 0
Bebyggelse: 43 m²
Kælder: 0 m²



0



2



1



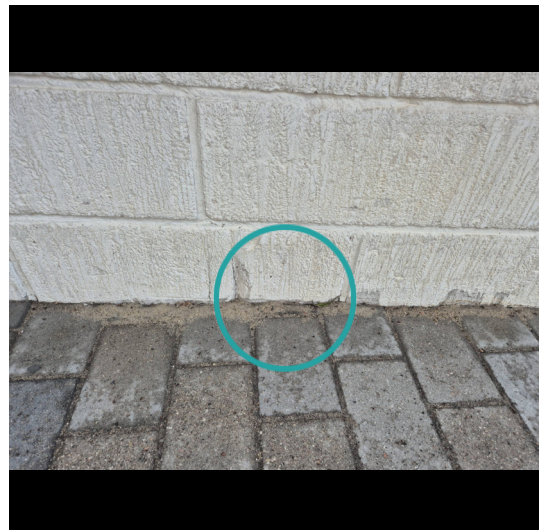
0

**Ydervægge****SKADE:**

Der er mindre revner og afskallinger på facade, se f.eks. mod øst

NOTE:

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



LITRA B - Garage

**Døre/vinduer/porte****SKADE:**

Garageport er med nedbrydning flere steder i port og ramme

RISIKO:

Skaden kan udvikle sig over en længere årrække.

**Døre/vinduer/porte****SKADE:**

Mørtelfuger omkring garageport har fugeslip, er porøse og er stedvist udfaldne/revnede, se f.eks. mod vej

RISIKO:

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



LITRA C - Udhus

**Udhus bygget 1976**

Skader på Lita C

Anvendelse: Udhus
Bolig: 0 m²
Etager: 0
Bebyggelse: 24 m²
Kælder: 0 m²



1



2



3



0

**Ydervægge****SKADE:**

Ydervægge har enkelte revner, bl.a. mod have

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 C - Udhus

**Døre/vinduer/porte****SKADE:**

Der er nedbrydninger i karm og ramme på dør og vinduer se f.eks. mod vej

RISIKO:

Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt.

**Døre/vinduer/porte****SKADE:**

Der er defekte fuger i sålbænke ved vinduer f.eks. mod have

RISIKO:

Skaden kan udvikle sig over en længere årrække.



LITRA C - Udhus



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.



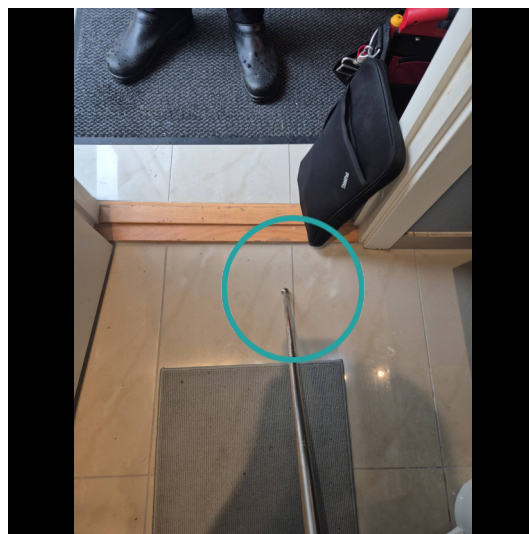
Stueplan

SKADE:

Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget se f.eks. foran dør

NOTE:

Der kunne ikke registreres følgeskader ved besigtigelsen.



LITRA C - Udhus



Stueplan

SKADE:

Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget se f.eks. foran dør

NOTE:

Der kunne ikke registreres følgeskader ved besigtigelsen.



LITRA D - Udhus med overdækning

**Udhus med overdækning bygget 1985**

Skader på Lita D

Anvendelse: Udhus med overdækning

Bolig: 0 m²

Etager: 0

Bebyggelse: 39 m²Kælder: 0 m²

2



2



1



0

**Tag****SKADE:**

Der er konstateret nedbrydning / i lægter se f.eks. mod have.

RISIKO:

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



LITRA D - Udhus med overdækning



Tag

SKADE:

Der er huller i taget flere steder ved overdækket terrasse

RISIKO:

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



Tag

SKADE:

Skiffereternit på tag er med afskallinger og afknækket skifferplader

RISIKO:

Skaden kan udvikle sig over en længere årrække.



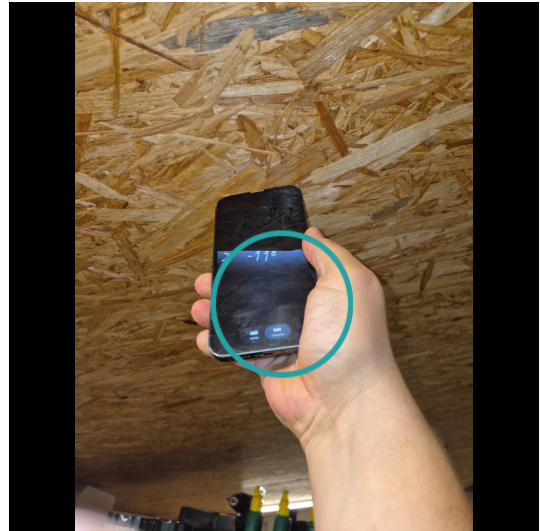
LITRA D - Udhus med overdækning

**Tag****SKADE:**

Taghældningen er mindre end foreskrevet af tagproducenten

NOTE:

Der kunne ikke registreres følgeskader ved besigtigelsen.

**Døre/vinduer/porte****SKADE:**

Der mangler fuger omkring døre

RISIKO:

Defekte eller manglende fuger giver risiko for fugtindtrængen og træk på kort sigt. Forholdet vil udvikle sig yderligere med risiko for følgeskader.

