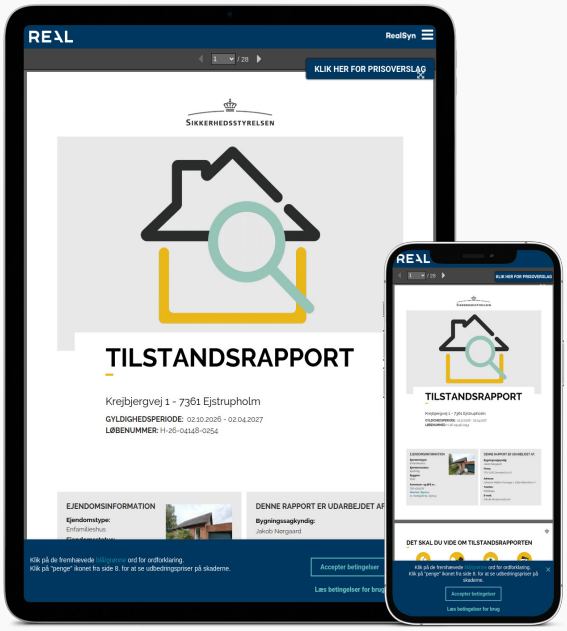
Dit produkt er klar

Realsyn+ for

Krejbjergvej 1,
7361 Ejstrupholm



Klik på billedet for at se Realsyn+

Scan QR koden og
se rapporten

Produktet er udviklet af TÜV SÜD

REALSYN+

Krejbjergvej 1, 7361 Ejstrupholm

Tilstandsrapport udført af:
TÜV SÜD
Johanne Møllers Passage 1, 3 1799 København
Tlf: 60 555 444
Mail: info.dk-BLS@tuvsud.com



Bygningsoversigt

Dato for besigtigelse: 01-10-2026

Bygning	Anvendelse	Opført
Litra A	Beboelse	1930
Litra B	Garage	1000
Litra C	Udhus	1000

RØD 7 GUL 16 GRÅ 8 ? 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

RØD

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.

GUL

Alvorlige skader
Skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

GRÅ

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 1930

Skader på Lita A

Anvendelse:	Beboelse
Bolig:	88 m²
Etager:	1
Bebyggelse:	75 m²
Kælder:	6 m²

RØD 4 GUL 9 GRÅ 7 ? 0

GUL

Tag

SKADE:
Udvendigt træværk ved og omkring tag har stedvis nedbrudt træ. Forholdet er især konstateret i vindskeder mod vest

RISIKO:
Forholdet skønnes at udvikle sig og svække bygningens struktur over tid.



Tømrer

1:00 / Pr lbm* tidsforbrug

Kr 198,00 / Pr lbm*

688,00 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 udfra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 470,00
Arbejdsløn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 490,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 198,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første løbende meter	Kr. 710,00

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

LITRA A - Beboelse

GUL

Tag



SKADE:
Der er begyndende nedbrydning i tagplader og en del mos på taget især mod nord

RISIKO:
Det kan give anledning til vandindtrængen og skader på længere sigt.

Tømrer

1:00 / Pr lbm* tidsforbrug

Kr 198,00 / Pr lbm*

688,00 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 udfra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 470,00
Arbejdsløn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 490,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 198,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første løbende meter	Kr. 710,00

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

LITRA A - Beboelse

GUL

Ydervægge

SKADE:
Der er områder med porøse og udfaldne / udvaskede fuger samt revner og skadede sten i murværket, ses især mod nord over vinduer og i hjørnet mod udhus

RISIKO:
Skaden kan udvikle sig over en længere årrække.



Murer

3:00 / Pr m2
tidsforbrug

Kr 25,00 / Pr m2

1.495,00 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 udfra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 480,00
Arbejdsløn inkl. moms pr m2	Kr. 1.470,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 25,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første m2	Kr. 720,00

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

LITRA A - Beboelse

GRÅ

Døre/vinduer/porte

SKADE:
Der er enkelte punkterede termoruder, f.eks. mod syd og øst



GRÅ

Døre/vinduer/porte

SKADE:
Fuger omkring døre og vinduer har mistet elasticiteten og er revnede i overfladen, f.eks. ved fordør

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



LITRA A - Beboelse

GUL

Døre/vinduer/porte

SKADE:
Der er nedbrydning i vinduerne enkelte steder, mest mod syd

RISIKO:
Skaden kan udvikle sig over en længere årrække.



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

GUL

Fundament/sokkel



SKADE:
Der er løse og revnede klinker på trappe ved fordør

RISIKO:
Skaden kan udvikle sig over en længere årrække.

Murer

3:15 / Pr trin
tidsforbrug

Kr 312,00 / Pr trin

1.882,00 Pr trin

Udskiftning af klinker/fliser

Udbedringseksempel: Udskiftning af klinker/fliser. Klinker/fliser på afhugges, betonlaget afrenses og forbehandles. Nye fliser/klinker som eksisterende udlægges. Der fuges med cementbaseret, frost- og vandfast fugemasse.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet udfra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 480,00
Arbejdsløn inkl. moms pr trin	Kr. 1.570,00
Materialer inkl. moms pr trin	Kr. 312,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første trin	Kr. 480,00

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

LITRA A - Beboelse

GUL

Fundament/sokkel



SKADE:
Lyskasse har revnedannelse og afskalninger i puds/beton

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

Murer

0:45 / Pr styk
tidsforbrug

Kr 12,00 / Pr styk

432,00 Pr styk

Reparation af revne på lyskasse

Udbedringseksempel: Reparation af revne i lyskasse. Revnen udhugges, bredde min. 15 mm, afrenses for løse partikler, vandes og udfyldes med mørtel. Overfladen udglattes.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet udfra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 480,00
Arbejdsløn inkl. moms pr styk	Kr. 420,00
Materialer inkl. moms pr styk	Kr. 12,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første styk	Kr. 480,00

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

LITRA A - Beboelse

RØD

Stueplan

SKADE:
Der er ikke udført håndliste ved trappen til 1. sal/tagrum

RISIKO:
Der er risiko for personskade.



Smed

1:15 / Pr lbm* tidsforbrug

Kr 1.791,00 / Pr lbm*

2.541,00 Pr lbm*

Montering af værn m. håndliste

Udbedringseksempel: Montering af værn/håndliste.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet udfra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 460,00
Arbejdsløn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 750,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 1.791,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 460,00

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

LITRA A - Beboelse

GRÅ

Stueplan

SKADE:
Der er revnet vægflise ved vask



LITRA A - Beboelse

RØD

Stueplan



SKADE:
Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget, især ved gulvafløb

RISIKO:
Der er tale om gulv 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

3.438,00 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. Gulvklinker 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 udfra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 480,00
Arbejdsløn inkl. moms pr m2	Kr. 1.830,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 1.608,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første m2	Kr. 480,00

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

LITRA A - Beboelse

RØD

Stueplan

SKADE:
Der er ikke den påbudte redningsåbning i rummet

RISIKO:
Der er risiko for personskade.



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

GUL

Kælder

SKADE:
Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds

RISIKO:
Forholdet kan udvikle sig på længere sigt og forøge luftfugtigheden i kælderen, og medvirke til skader på andre bygningsdele.

NOTE:
Opstigende og indtrængende grundfugt i ældre kældervægge er almindeligt forekommende.



Fugttekniker

-

-

530,00 Timepris

Udbedring af fugt i kælder

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

LITRA A - Beboelse

GRÅ

Kælder

SKADE:
Etageadskillelsens træværk har huller efter angreb af borebiller

NOTE:
Angreb af trænedbrydenede insekter er almindeligt forekommende i ældre bygninger.



LITRA A - Beboelse

GUL

Kælder

SKADE:
Der er for ringe ventilation af kælder

RISIKO:
Der er risiko for, at der kan opstå følgeskader i etageadskillelsen.



Murer

1:00 / Pr styk
tidsforbrug

Kr 736,00 / Pr styk

1.326,00 Pr styk

Optimering af ventilation

Udbedringseksempel: Etablering af ventilationsriste. Montering af ventilationsriste i fundamentssokkel. Der bores Ø 125 mm hul i sokkel, tykkelse 350 mm, ved diamantboring, for ventilation af krybekælder. Jalousirist af støbt aluminium, Ø 125/151 mm, med spurvenet, 10 x 10 mm, som Lindab ydervægsrist type YGC 125, monteres med underkant min. 100 mm over terræn.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet udfra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 480,00
Arbejdsløn inkl. moms pr styk	Kr. 590,00
Materialer inkl. moms pr styk	Kr. 736,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første styk	Kr. 480,00

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

LITRA A - Beboelse

GUL

Kælder



SKADE:
Der er nedbrydning i trappen

RISIKO:
Skaden kan udvikle sig over en længere årrække.

Smed

1:15 / Pr lbm* tidsforbrug

Kr 1.791,00 / Pr lbm*

2.541,00 Pr lbm*

Montering af værn m. håndliste

Udbedringseksempel: Montering af værn/håndliste.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet udfra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 460,00
Arbejdsløn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 750,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 1.791,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 460,00

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

LITRA A - Beboelse

RØD

1. Sal

SKADE:
På isoleringen i skråvægge ses der spor efter skadedyr / husmår

RISIKO:
Forholdet kan forårsage betydelige skader på isolering og bygningsdele, og bør derfor hindres adgang.



Tømrer

0:30 / Pr m2
tidsforbrug

Kr 145,00 / Pr m2

415,00 Pr m2

Efterisolering af loftrum (yderligere opnåes energibesparelse)

Udbedringseksempel: Efterisolering af tagrum med 240 mm mineraluldsplader. Mineraluldsplader, som Rockwool FlexiBatts, udlægges i tagrum, lagtykkelse 2 x 120 mm.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet udfra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 470,00
Arbejdsløn inkl. moms pr m2	Kr. 270,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 145,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første m2	Kr. 710,00

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

LITRA A - Beboelse

GRÅ

1. Sal

SKADE:
Dampspærre i skråvægge er ikke placeret korrekt i konstruktion og er ikke intakt / tætsluttende, samt den er ikke udført i gældende krav til kvalitet (min. 0,2 mm PE folie)

NOTE:
Konstruktionen har henstået sådan i en længere årrække uden følgeskader, der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skade.



GRÅ

1. Sal

SKADE:
Der er hul i væggen



LITRA A - Beboelse

GRÅ

1. Sal

SKADE:
Der er misfarvninger på væg og loft over vindue

NOTE:
Forholdet var tørt ved fugtmåling og skønnes derfor af ældre dato.



LITRA B - Garage



Garage bygget 1000

Skader på Lita B

Anvendelse:	Garage
Bolig:	0 m²
Etager:	0
Bebyggelse:	17 m²
Kælder:	0 m²

RØD 2 GUL 1 GRÅ 0 ? 0

RØD

Tag

SKADE:
Der mangler inddækning langs tagkanter

RISIKO:
Der er nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele.



LITRA B - Garage

Ydervægge

SKADE:
Der er større områder med porøse og udfaldne / udvaskede fuger samt revner og skadede sten i murværket, ses især mod syd hvor der også er nedbøjninger i jern over port

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

NOTE:
Revner og afskalninger kan genfindes indvendigt



Døre/vinduer/porte

SKADE:
Der er nedbrydning i port og revner mellem brædder

RISIKO:
Skaden kan udvikle sig over en længere årrække.



LITRA C - Udhus



Udhus bygget 1000

Skader på Lita C

Anvendelse:	Udhus
Bolig:	0 m²
Etager:	0
Bebyggelse:	11 m²
Kælder:	0 m²

RØD 1 GUL 6 GRÅ 1 ? 0

GUL

Tag

SKADE:
Udvendigt træværk ved og omkring tag har nedbrudt træ. Forholdet er bl.a. konstateret i spær mod vest

RISIKO:
Forholdet skønnes at udvikle sig og svække bygningens struktur over tid.



LITRA C - Udhus

RØD

Tag

SKADE:
Der er ikke udført korrekt inddækning ved tag mod vest

RISIKO:
Der er nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele.



GUL

Ydervægge

SKADE:
Der er områder med porøse og udfaldne / udvaskede fuger samt revner skadede sten i murværket, ses f.eks. mod vest

RISIKO:
Skaden kan udvikle sig over en længere årrække.



LITRA C - Udhus

GUL

Døre/vinduer/porte

SKADE:
Der er nedbrydning i dør og vindue

RISIKO:
Skaden kan udvikle sig over en længere årrække.



GUL

Stueplan

SKADE:
Der er hul i mur mod øst og der ses misfarvninger på væg

RISIKO:
Skaden kan udvikle sig over en længere årrække.



LITRA C - Udhus

GUL

Stueplan

SKADE:
Der er løse og afskallede mosaikgulvklinker

RISIKO:
Skaden kan udvikle sig over en længere årrække.



GUL

Stueplan

SKADE:
Der er nedbøjninger og misfarvninger på loftet

RISIKO:
Skaden kan udvikle sig over en længere årrække.



LITRA C - Udhus

GRÅ

Stueplan

SKADE:
Vægge har enkelte revner og områder med løst puds

