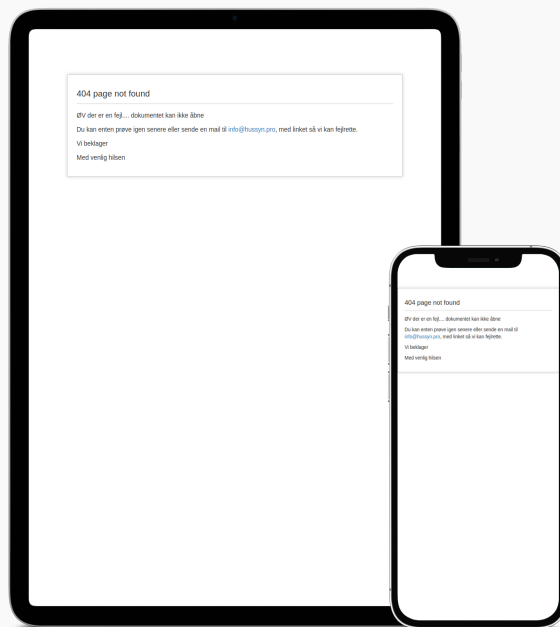


Dit produkt er klar

Realsyn+ for

Langgade 42,
9000 Aalborg

REAL



Klik på billedet for at se Realsyn+



Scan QR koden og
se rapporten



Produktet er udviklet af TÜV SÜD



Bygningsoversigt

Dato for besigtigelse: 30-09-2026

Bygning	Anvendelse	Opført
Litra A	Beboelse	1937
Litra B	Havestue	1000
Litra C	Garage	1987



11



9



12



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 1937**

Skader på Lita A

Anvendelse: Beboelse

Bolig: 145 m²

Etager: 1

Bebyggelse: 83 m²Kælder: 83 m²

9



5



8



0

**Tag****SKADE:**

Der er en del mos på taget mod nord

RISIKO:

Mosbegrøningen er så udtalt, at der er tale om risiko for vandindtrængen og skader i tagkonstruktion og underliggende konstruktioner.

**Tømrer**

-



-

470,00 Timepris

Ændring af taghældning

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



Tag

SKADE:

Der er flere tagplader med afskalninger i overfladen forhold ses på begge tagflader

RISIKO:

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



Tømrer



-



-

 470,00 Timepris

Ændring af taghældning

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



Ydervægge

SKADE:

Ydervægge har revnedannelser mod vej over vindue mod gesims

NOTE:

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



LITRA A - Beboelse

**Døre/vinduer/porte****SKADE:**

Fuger omkring døre og vinduer har flere steder mistet elasticiteten og er med fugeslip, ses bl.a. ved gavle

RISIKO:

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

**Murer**

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



Kr 50,00 / Pr lbm*



330,00 Pr lbm*

Udbedring af fuger

Udbedringseksempel: Udbedring af fuger. Kontaktflader mellem fuge og omgivende bygningsdele afrenses. Udrensning/udkradsning af eksisterende fuge, stopning, fugeunderlag og elastisk fuge.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 480,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 280,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 50,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 480,00

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

LITRA A - Beboelse



Døre/vinduer/porte

SKADE:

Sålbænke i beton har revnedannelser. Dette ses især ved vinduer mod vej

RISIKO:

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



Murer



1:15 / Pr lbm*
tidsforbrug



Kr 623,00 / Pr lbm*

1.303,00 Pr lbm*

Montering af sålbænk

Udbedringseksempel: Montering af sålbænk. Præfabrikeret sålbænk med vandnæse, rustik overflade og opkant både i enderne og i bagkanten, bredde 150 mm, tykkelse 55/35 mm, lægges i mørtel KC 35/65/650 på glidelag af murpap PF 2000. Sålbænken lægges med 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 SikaHyflex-250 Facade, på underlag af fugesand med Sikafixlagstop.

Prisen er beregnet ud fra fig. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 480,00
Arbejdsløn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 680,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 623,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 480,00

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

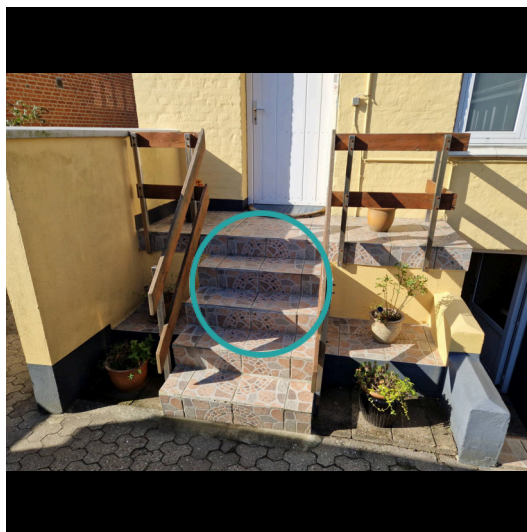
LITRA A - Beboelse

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

Klinker på trappetrin til stueetage og kælder har begrænset/manglende vedhæftning og defekte fuger. Der er flere revnede klinker på begge trapper. Der er enkelte revnedannelser i støttevæg til kælder.

RISIKO:

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

**Murer**

3:15 / Pr trin
tidsforbrug



Kr 312,00 / Pr trin



1.882,00 Pr trin

Udskiftning af klinker på trappe

Udbedringseksempel: Udskiftning af klinker på grund/stødtrin. Klinker på trappetrin afhugges, betonlaget afrensnes 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. 480,00
Arbejds løn 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



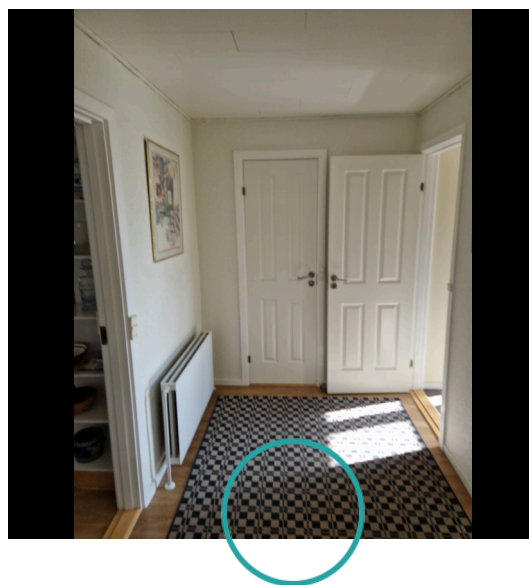
Stueplan

SKADE:

Gulvet har mindre skævheder/ ujævnheder og er ude af vater

NOTE:

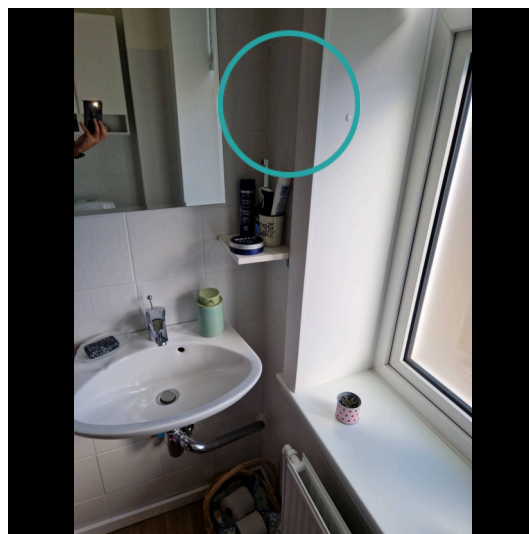
Forholdet skønnes aldersrelateret, uden konstruktiv betydning. Mindre ujævnheder/skævheder er almindeligt forekommende i ældre bygninger.



Stueplan

SKADE:

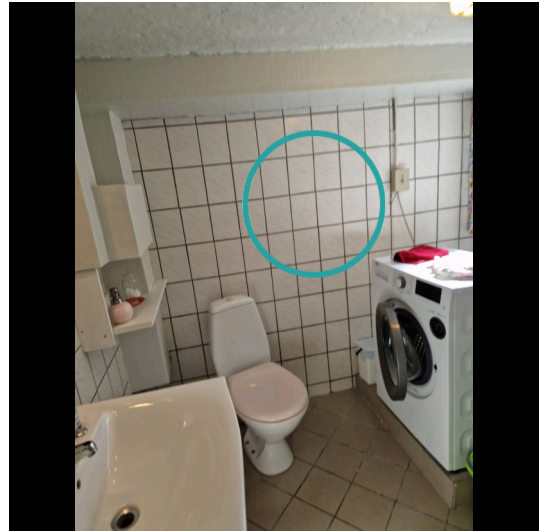
Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til ved vindue



LITRA A - Beboelse

**Kælder****SKADE:**

Der er flere vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i badeværelset bl.a. på ydervæg

**Kælder****SKADE:**

Der er monteret forhøjerrammer mellem afløbsskål og rist i gulvafløb. Gulvafløbet er ikke godkendt til forhøjerrammer, forhold ses på afløb ved vaskemaskine

NOTE:

Gulvafløbet er ikke vandbelastet fra gulvoverfladen, og der skønnes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.



LITRA A - Beboelse



Kælder

SKADE:

Der er monteret forhøjerrammer mellem afløbsskål og rist i gulvafløb. Gulvafløbet er ikke godkendt til forhøjerrammer, forhold ses i bruseniche

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



8.484,00 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. 480,00
Arbejds løn inkl. moms pr styk	Kr. 3.060,00
Materialer inkl. moms pr styk	Kr. 5.424,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første styk	Kr. 480,00

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 styk og 2 styks Alle priser er inkl. Moms

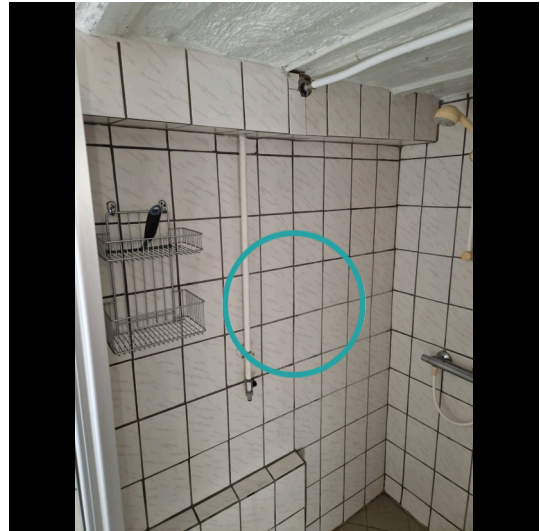
LITRA A - Beboelse

**Kælder****SKADE:**

Der er flere vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i brusenichen.

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

2.225,00 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. 480,00
Arbejds løn inkl. moms pr m2	Kr. 1.340,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 885,00
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



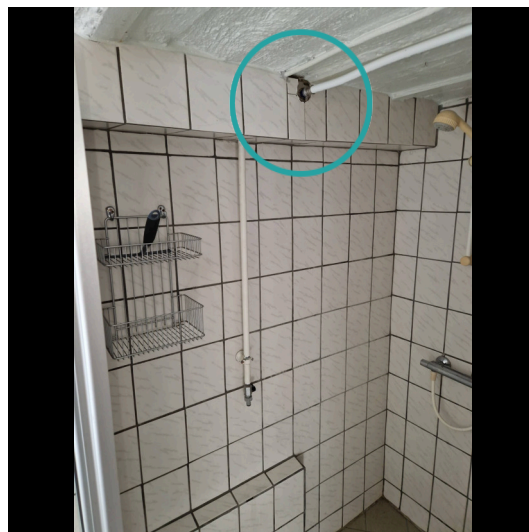
Kælder

SKADE:

Der er ikke vandtæt føring af rør gennem væg

RISIKO:

Området er højt placeret i den direkte vandbelastede zone, og der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.



Vvs



1:15 / Pr lbm*
tidsforbrug



Kr 228,00 / Pr lbm*



958,00 Pr lbm*

Etablering af rør fra overløb (sikkerhedsventil) til gulvafløb

Udbedringseksempel: Etablering af rør fra overløb (sikkerhedsventil) til gulvafløb. Inkl. ophæng og diverse samlinger.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 520,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 730,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 228,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 520,00

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

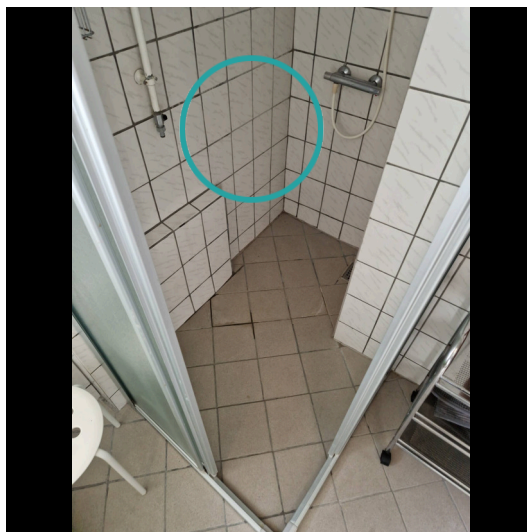
LITRA A - Beboelse

**Kælder****SKADE:**

Fuger er stedvist med revner mellem væg fliser på ydervæggen i brusenichen

RISIKO:

Der er risiko for utætheder og hermed skade på underliggende / bagvedliggende konstruktioner

**Murer**

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



Kr 12,00 / Pr lbm*



312,00 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. 480,00
Arbejdsløn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 300,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 12,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 480,00

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

LITRA A - Beboelse



Kælder

SKADE:

Overløb fra varmeanlæggets sikkerhedsventiler er ikke ført til afløb, installationen sidder i teknikskab

RISIKO:

Forholdet kan give anledning til vandskader, hvis sikkerhedsventilen åbner.

**Vvs**

-

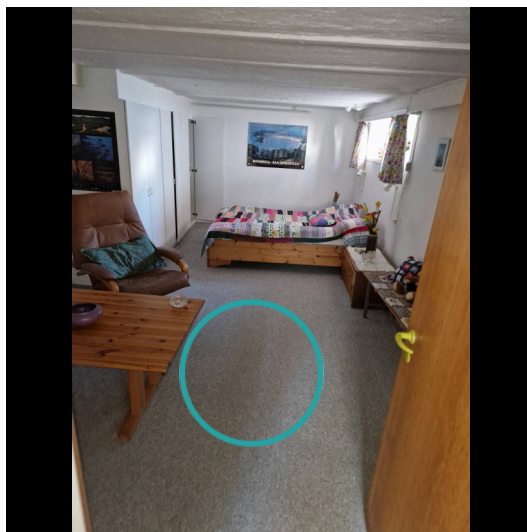


-

 **520,00 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.



Afmontere blødeplader samt opsætning af gipsplader

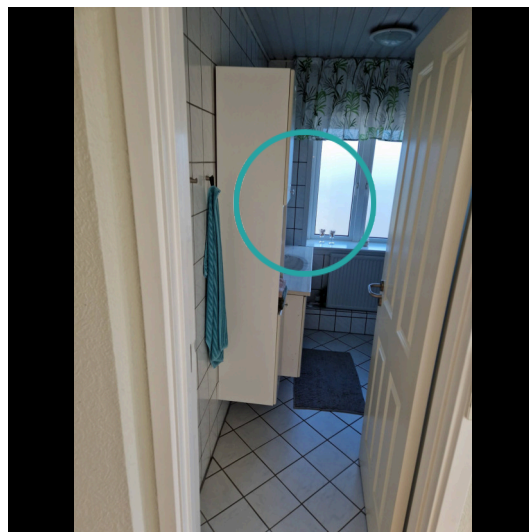
LITRA A - Beboelse



1. Sal

SKADE:

Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i badeværelset f.eks. ved vindue



LITRA A - Beboelse



1. Sal

SKADE:

Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i brusenichen.

RISIKO:

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

**Murer**

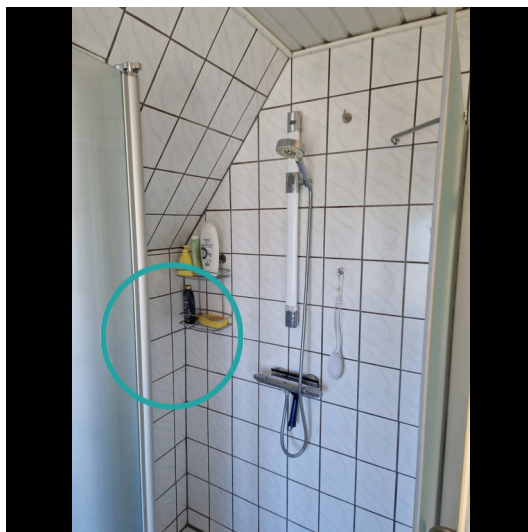
2:45 / Pr m2
tidsforbrug



Kr 885,00 / Pr m2



2.225,00 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. 480,00
Arbejds løn inkl. moms pr m2	Kr. 1.340,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 885,00
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



1. Sal

SKADE:

Der er defekte elastiske fuger i bruseniche ved gulv og rist

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*



312,00 Pr lbm*

Eftergang af fuger

Udbedringseksempel: Eftergang af fuger i vådrum. Eksisterende fuger udskæres. Underlaget rengøres omhyggeligt, fugesider affedtes. Fugemassen påføres ved brug af flisebræt, og smøres ud for at fylde mellemrummet mellem fliser og klinker.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 480,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 300,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 12,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 480,00

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

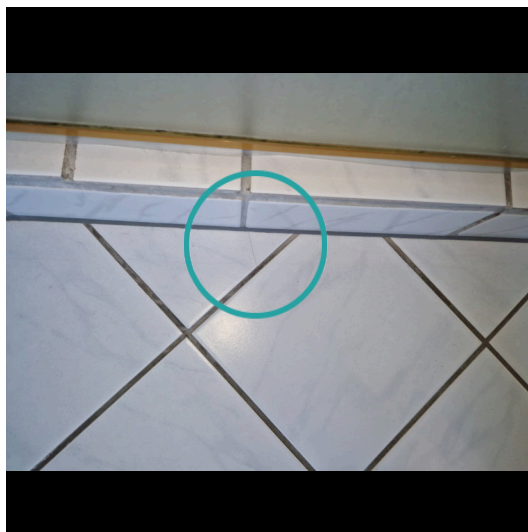
LITRA A - Beboelse



1. Sal

SKADE:

Der er enkelte revnede gulvklinter ved bruseniche



LITRA A - Beboelse



1. Sal

SKADE:

Tagrummets ventilation er begrænset, isolering er ført helt ud til tagfladen/undertaget.

RISIKO:

Forholdet kan medføre fugtproblemer i tagkonstruktionen på kort sigt, der ses skimmeldannelser på træværk

**Tømrer**

**0:45 / Pr lbm*
tidsforbrug**



Kr 92,00 / Pr lbm*



452,00 Pr lbm*

Evt. optimering af ventilation ved tagfod

Udbedringseksempel: Etablering af ventilation i tagrum. Aftagning af mineraluld ved udhæng og montering af vindskærm af krydsfiner. Ved udhæng skal eksisterende isolering skæres væk, så der er fri passage af luft i tagrummet. Vindspærre af krydsfiner, opsættes ved spærfod længst muligt ude over ydervæggen. Krydsfineren opsættes, så der er 25-50 mm luftspalte (alt efter tagbelægningstype)

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 470,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 360,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 92,00
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



1. Sal

SKADE:

Gulvet har mindre skævheder/ ujævnheder og er ude af vater, forhold ses i flere rum bl.a. værelser

NOTE:

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



LITRA B - Havestue

**Havestue bygget 1000**

Skader på Lita B

Anvendelse: Havestue

Bolig: 0 m²

Etager: 0

Bebyggelse: 22 m²Kælder: 0 m²

0



1



1



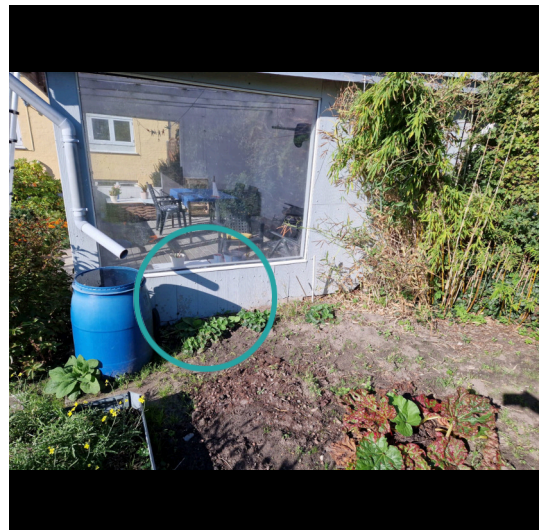
0

**Ydervægge****SKADE:**

Enkelte beklædning plader er revnede/knækket ved gavl mod haven

RISIKO:

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



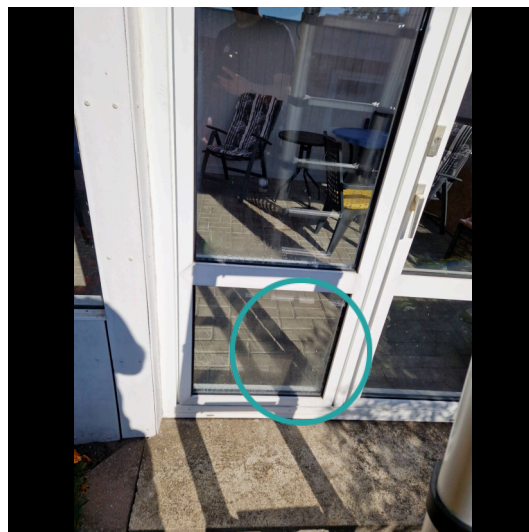
LITRA B - Havestue



Døre/vinduer/porte

SKADE:

Der er enkelte punkterede termoruder, f.eks. i dør



LITRA C - Garage

**Garage bygget 1987**

Skader på Lita C

Anvendelse: Garage
Bolig: 0 m²
Etager: 0
Bebyggelse: 46 m²
Kælder: 0 m²



2



3



3



0

**Tag****SKADE:**

Tagpappen er nedslidt med åbne samlinger enkelte steder f.eks. ved gavl mod indkørsel

RISIKO:

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



LITRA C - Garage

**Tag****SKADE:**

Tagpappen enkelte større lunger, fordybninger og vandansamlinger

RISIKO:

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

**Tag****SKADE:**

Der er afskalninger i overfladen på sternbeklædning af eternit, forhold ses mod haven

RISIKO:

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



LITRA C - Garage

**Ydervægge****SKADE:**

Der er enkelte revnedannelser i murværk ved vindue mod haven

NOTE:

Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nærliggende risiko for skade. Revnedannelser er almindeligt forekommende i ældre bygninger.

**Døre/vinduer/porte****SKADE:**

Fuger omkring enkelte vinduer fremstår med fugeslip mellem murværk og karm

RISIKO:

Defekte eller manglende fuger giver risiko for fugtindtrængen på længere sigt. Forholdet vurderes at udvikle sig yderligere med risiko for følgeskader.



LITRA C - Garage

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

Der er enkelte revner i sokkel især mod vej ved port og dør

NOTE:

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

**Stueplan****SKADE:**

Der er enkelte revner i betongulvet



LITRA C - Garage



Stueplan

SKADE:

Der er registreret større revner i vægge, flere steder mod nabo

RISIKO:

Forholdet vil formentlig udvikle sig på længere sigt.

