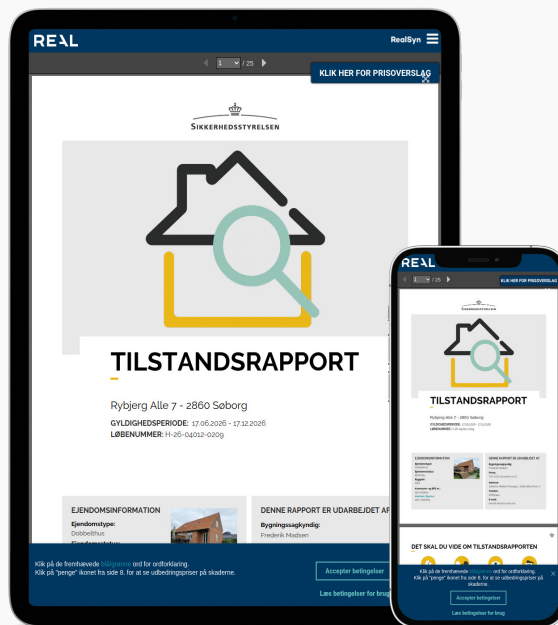


Dit produkt er klar

REAL

Realsyn+ for

Rybjerg Alle 7,
2860 Søborg



Klik på billedet for at se Realsyn+



Scan QR koden og
se rapporten



Produktet er udviklet af TÜV SÜD



Bygningsoversigt

Dato for besigtigelse: 17-06-2026

Bygning	Anvendelse	Opført
Litra A	Beboelse	1952



2



11



7



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 1952**

Skader på Lita A

Anvendelse: Beboelse
 Bolig: 107 m²
 Etager: 1
 Bebyggelse: 56 m²
 Kælder: 56 m²

**Tag****SKADE:**

Skorsten fremstår med løse/defekte og revnede fuger, primært i toppen

RISIKO:

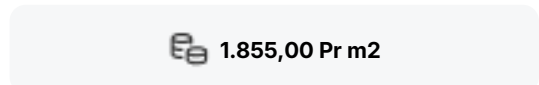
Forholdet vil udvikle sig yderligere på længere sigt.

**Murer**

3:00 / Pr m2
tidsforbrug



Kr 25,00 / Pr m2



1.855,00 Pr m2

Eftergang af fuger i skorsten

Udbedringseksempel: Eftergang af fuger i skorsten. Fuger udbedres ved udkradsning og omfugning. Skadede skorstenensfuger udkradses i fuld bredde til dybde min. 25 mm fra den færdige fugeoverflade. Hele fugen udfyldes efterfølgende.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejds løn inkl. moms pr m2	Kr. 1.830,00
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



Tag

SKADE:

Enkelte tagsten fremstår med afskalninger, det ses f.eks. over det østligste ovenlysvindue mod nord samt enkelte steder mod syd, og desuden gaber tagsten noget i overlæg, f.eks. i bunden af den sydlige tagflade.

Rygningsmørtel er revnet og mangelfuld enkelte steder, hvilket både ses fra nord og syd, og ligeledes er tagstenenes overstrygning (forskelling) defekt f.eks. omkring ovenlysvindue mod syd

RISIKO:

Der er risiko for vandindtrængen på de underliggende bygningsdele, ved blæst og nedbør, på længere sigt.



Murer



1:30 / Pr m2
tidsforbrug



Kr 623,00 / Pr m2

1.483,00 Pr m2

Udskiftning af tagsten

Udbedringseksempel: Udskiftning af tagsten. Tagsten oplægges på lægteunderlaget og fastgøres til dette med bindere Ø 3 mm, som JP-tagstensbindere i hver 3. sten - diagonalbinding.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejds løn inkl. moms pr m2	Kr. 860,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 623,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første m2	Kr. 890,00

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

LITRA A - Beboelse



Tag

SKADE:

Inddækningen mellem taget og skorstenen er ikke tæt

RISIKO:

Der er risiko for opfugtning af den underliggende konstruktion.



Blikkenslager



2:45 / Pr lbm*
tidsforbrug



Kr 757,00 / Pr lbm*

€ 2.727,00 Pr lbm*

Udskiftning af skorstensinddækning

Udbedringseksempel: Udskiftning af skorstensinddækning. Skorstensinddækning aftages. Ny skorstensinddækning monteres i overgang mellem skorsten og tag.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 650,00
Arbejdsløn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 1.970,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 757,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 650,00

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

LITRA A - Beboelse

**Ydervægge****SKADE:**

Der er lidt revnet/afskallet forskellingsmørtel (tætning) mellem murværk og tagbelægning i gavl mod øst

NOTE:

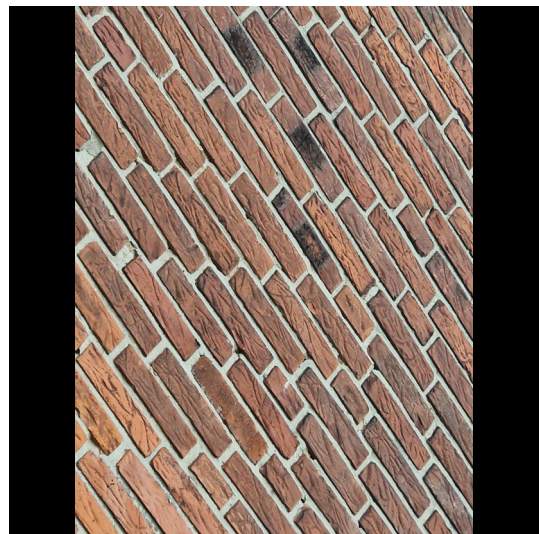
Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der skønnes ikke at være nærliggende risiko for skade.

**Ydervægge****SKADE:**

Der er mindre områder med porøse og udfaldne/udvaskede fuger i murværket, ses f.eks. mod syd og øst

NOTE:

Forholdet er begrænset, og der skønnes p.t. kun begrænset risiko for skadesudvikling.



LITRA A - Beboelse



Ydervægge

SKADE:

Læmurens murværk mod sydvest har udfaldne fuger og revnedannelser

RISIKO:

Det må påregnes at forholdet kan udvikle sig på længere sigt.

NOTE:

Fritstående murværk er meget udsat, og der forekommer ofte skader i dette.



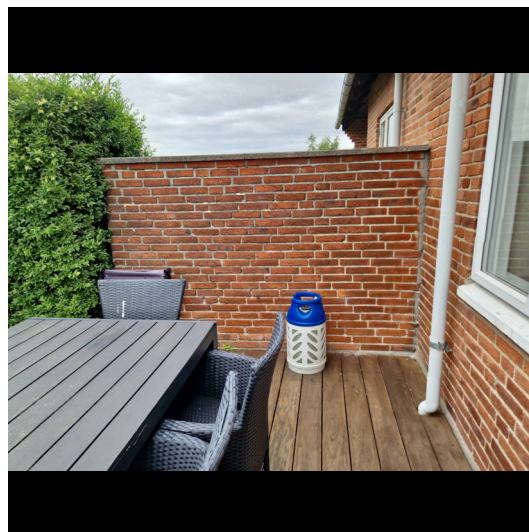
Murer



6:45 / Pr m2
tidsforbrug



Kr 362,00 / Pr m2



4.522,00 Pr m2

Udskiftning af defekte mursten i murværk

Udbedringseksempel: Udskiftning af defekte mursten af tegl. Defekte sten udhugges manuelt, maks. 3-4 sten i bredden uden understøtning. Nye/brugte hårdtbrændte, frostfaste sten indmures i mørtel efter rengøring og vanding. Der fuges med fugetype og mørtel som det øvrige murværk.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejds løn inkl. moms pr m2	Kr. 4.160,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 362,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første m2	Kr. 890,00

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 m2 og 5 m2 Alle priser er inkl. Moms

LITRA A - Beboelse



Døre/vinduer/porte

SKADE:

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

NOTE:

Omfanget er pt. begrænset, hvorfor der ikke skønnes nærliggende risiko for skade.



LITRA A - Beboelse



Døre/vinduer/porte

SKADE:

Der er defekt og manglende kitning omkring den lille kældervindue mod nord

RISIKO:

Forholdet er af et sådant omfang, at der er væsentlig øget risiko for trænedbrydning.



Glarmester



0:30 / Pr lbm*
tidsforbrug



Kr 79,00 / Pr lbm*



369,00 Pr lbm*

Eftergang med rudekit

Udbedringseksempel: Kitning af ruder med enkeltlag glas

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 540,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 290,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 79,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 540,00

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

LITRA A - Beboelse



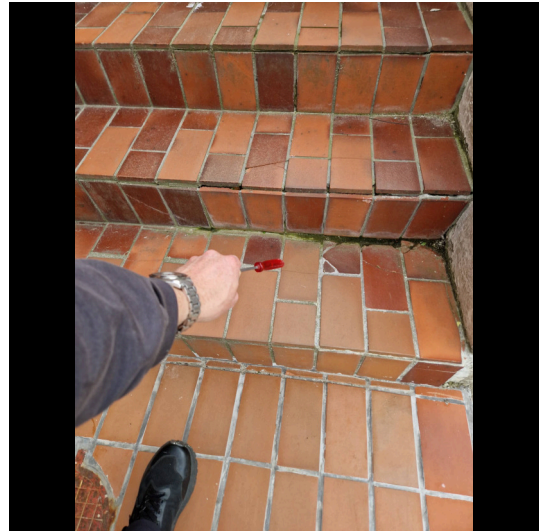
Fundament/sokkel

SKADE:

Trappeløb til hoveddøren fremstår med revnedannelse mellem de nederste trin og den øvrige del af trappen, hvilket ses fra siden. Derudover fremstår klinker på trappen med begrænset/manglende vedhæftning og flere steder defekte/revnede fuger. Omkring trappeløbet til kælderen er der revnedannelse i vange og i trin samt klinker med svigtende vedhæftning

RISIKO:

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



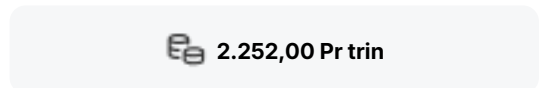
Murer



3:15 / Pr trin
tidsforbrug



Kr 312,00 / Pr trin



2.252,00 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 ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejdsløn 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:**

Sokkelpuds er enkelte steder afskallet og har mangelfuld vedhæftning til underlaget, f.eks. nord

NOTE:

Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes nærliggende risiko for skade.

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

Der er enkelte mindre revner i sokkel bl.a. under terrassedør mod syd, til højre for kælder døren mod nord samt over kældervinduet mod øst. Revnerne kan ikke genfindes i ydervæggen

NOTE:

Revnedannelserne 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



Kælderplan

SKADE:

Der er enkelte vægfliser, der fremstår hultlydende ved bankeprøve i brusenichen, f.eks. til venstre for vindue og i området til højre over brusearmatur

RISIKO:

Skaden kan udvikle sig over en længere årrække.

NOTE:

Fuger er intakte og der er ikke målt forhøjet fugt i konstruktionerne.



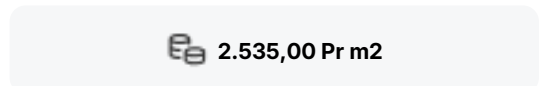
Murer



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 alle fliser. 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/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



Kælderplan

SKADE:

Der er flere gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget udenfor brusenichen

RISIKO:

Da der er tale om områder uden direkte vandpåvirkning, skønnes der ikke nærliggende risiko for følgeskader. Den svigtende vedhæftning er dog af en sådan karakter, at forholdet kan udvikle sig på længere sigt med risiko for svigt/revner i klinter og fuger.



Murer



3:45 / Pr m2
tidsforbrug



Kr 1.608,00 / Pr m2



3.868,00 Pr m2

Udskiftning af klinter/fliser

Udbedringseksempel: Udskiftning af klinter/fliser og vådrumsbehandling. klinter/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. Gulvklinter 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 ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejdsløn 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



1. sal

SKADE:

Der er enkelte revnede vægfliser samt større områder hvor vægfliser fremstår med løshed/mangelfuld vedhæftning til underlaget

RISIKO:

Det skønnes, at forholdet vil udvikle sig på længere sigt.



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



1. sal

SKADE:

Der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulv afløb

NOTE:

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



1. sal

SKADE:

Tagkonstruktionens spær har spor efter angreb af insekter

NOTE:

Angrebet skønnes at være inaktivt, hvorfor risikoen for udvikling vurderes at være begrænset. Insektangreb af denne karakter er almindeligt forekommende i ældre træværk og giver sjældent anledning til styrkesvækkelser i fulde trædimensioner, da angrebene som oftest er i overfladen af træet.



LITRA A - Beboelse



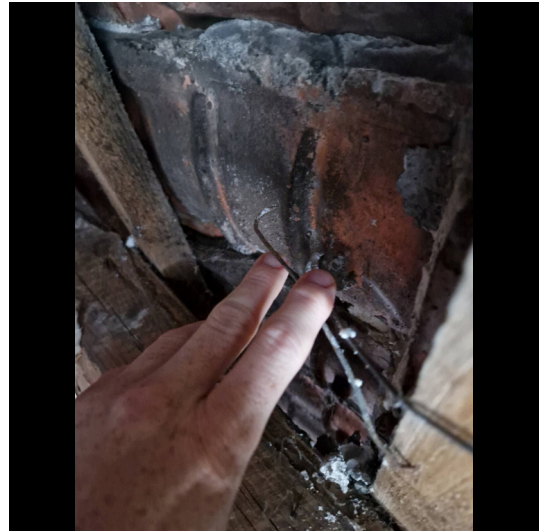
1. sal

SKADE:

Tagstensbinderne er stedvis tærede/defekte

RISIKO:

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



Murer

0:15 / Pr m2
tidsforbrug

Kr 50,00 / Pr m2



170,00 Pr m2

Udskiftning af tagstensbinder

Udbedringseksempel: Udskiftning af bindere på tagsten.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejds løn inkl. moms pr m2	Kr. 120,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 50,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første m2	Kr. 890,00

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

LITRA A - Beboelse



1. sal

SKADE:

Mørtelunderstrygning i tagrum er stedvis udfaldende (der ses lysindfald)

RISIKO:

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



Murer

0:30 / Pr m2
tidsforbrug

Kr 37,00 / Pr m2



397,00 Pr m2

Eftergang af understrygning

Udbedringseksempel: Understrygning af tagsten. Tagstenene understryges iht. fabrikantens anvisninger.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejds løn inkl. moms pr m2	Kr. 360,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 37,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første m2	Kr. 890,00

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

LITRA A - Beboelse



1. sal

SKADE:

Der er lettere tæring i aftrækskanaler i den vestlige ende af tagrummet, primært i samlinger/bøjninger

RISIKO:

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



Murer

5:30 / Pr styk
tidsforbrug

Kr 2.743,00 / Pr styk



6.123,00 Pr styk

Etablering af aftræk fra tagrum inkl. isolering og taghætte

Udbedringseksempel: Etablering af ventilationskanal. Aftrækskanalsystem, som Cembrit. Aftrækskanalen isoleres ved omvikling med lamelmåtter, lagtykkelse 50 mm, afsluttet med Isogenopak. Inkl. taghætte (max rørlængde 3 meter)

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejds løn inkl. moms pr styk	Kr. 3.380,00
Materialer inkl. moms pr styk	Kr. 2.743,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første styk	Kr. 890,00

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 styk og 4 styks Alle priser er inkl. Moms

LITRA A - Beboelse

**1. sal****SKADE:**

Afstanden mellem gulvet og underkanten af ovenlysvinduet er lidt for stor, hvorfor ovenlysvinduerne ikke helt overholder gældende krav til redningsåbninger i værelse mod sydvest og i det lille værelse mod nord på 1. sal

RISIKO:

Der er risiko for personskade i tilfælde af brand

NOTE:


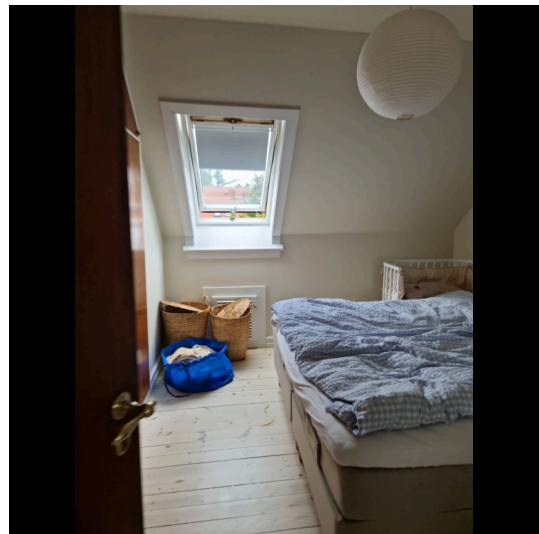
Forholdet kan evt. afhjælpes ved montering af røgalarm tilsluttet el-nettet, jf. BR18.

**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.