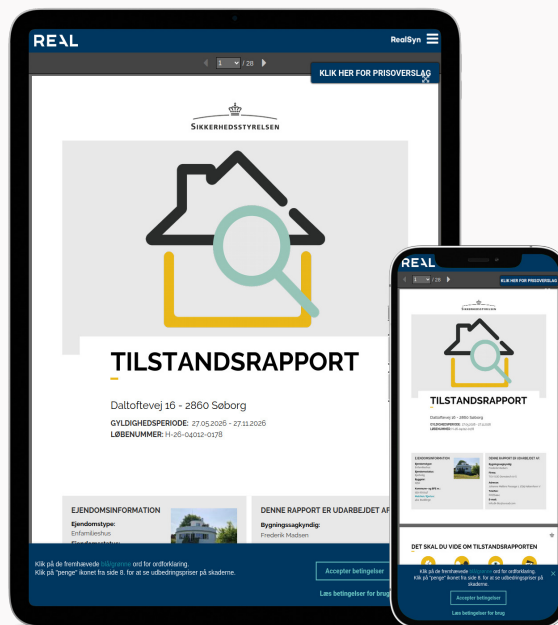


# Dit produkt er klar

# REAL

Realsyn+ for

Daltoftevej 16,  
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: 26-05-2026

Bygning	Anvendelse	Opført
Litra A	Beboelse	1950
Litra B	Garage	1000
Litra C	Udhus/skur	1000



10



6



10



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

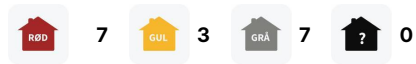
Den visuelle tilstandsrapport kan alene betragtes som et hjælpværktøj til illustration af skader. Det er den indberettede tilstandsrapport, der er det juridiske dokument som danner udgangspunkt for ejendomshandlen. Den visuelle tilstandsrapport er ikke omfattet af huseftersynsordningens regler og kan således ikke erstatte tilstandsrapporten.

## LITRA A - Beboelse

**Beboelse bygget 1950**

Skader på Lita A

Anvendelse: Beboelse  
Bolig: 146 m<sup>2</sup>  
Etager: 1  
Bebyggelse: 132 m<sup>2</sup>  
Kælder: 132 m<sup>2</sup>

**Tag****SKADE:**

Der er ikke udført tagrende og nedløb omkring den øverste del af taget (over 1. salen)

**NOTE:**

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



LITRA A - Beboelse



## Tag

**SKADE:**

Beslag til at holde flagstangen på det øverste tag har tæring

**RISIKO:**

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



## Tømrer



-



-

**590,00 Timepris**

## Udbedring af skade/fejl/mangler

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 enkelte revner, f.eks. over kælder-/terrassedør mod sydvest

**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.

**Ydervægge****SKADE:**

Puds på værn/ydermure omkring tagterrassen er i områder med mangelfuld vedhæftning, f.eks. mod vest

**NOTE:**

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



LITRA A - Beboelse



## Døre/vinduer/porte

### SKADE:

Der er en revnet rude i kælder-/terrassedørens sideparti mod sydvest

### NOTE:

Det vurderes ikke, at skaden vil udvikle sig yderligere.



LITRA A - Beboelse



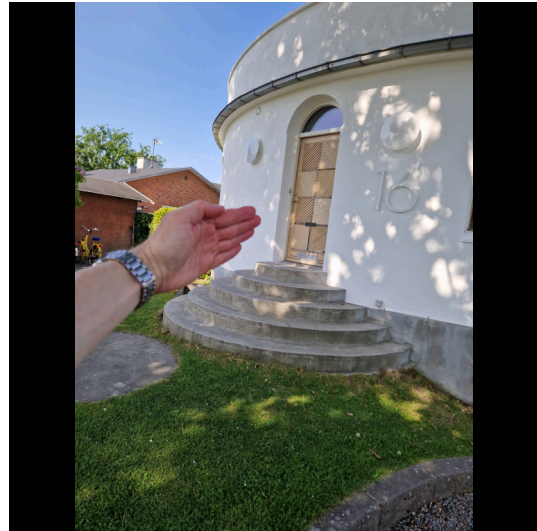
## Fundament/sokkel

### SKADE:

Der er ikke udført håndliste langs trappen til hoveddøren mod øst

### RISIKO:

Der er risiko for faldulykker og dermed personskaade.



Smed



1:15 / Pr lbm\*  
tidsforbrug



Kr 1.791,00 / Pr lbm\*



2.721,00 Pr lbm\*

## Montering af værn m. håndliste

Udbedringseksempel: Montering af værn/håndliste.

### Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 570,00
Arbejdsløen inkl. moms pr løbende meter	Kr. 930,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 1.791,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 570,00

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

LITRA A - Beboelse



## Fundament/sokkel

### SKADE:

Lyskasser har generelt løst og afskallet i puds, og derudover er der enkelte steder revnedannelse mellem lyskasse og kælderydervæg f.eks. mod nordøst og sydvest

### RISIKO:

Forholdet vil fortsat udvikle sig, og der er risiko for at revnedannelser og mængden af afskalninger vil vokse på kortere sigt.

### NOTE:

Lyskasser er ofte ikke funderet særligt godt, hvorfor de tit slår fra og revner ved samlingen mod sokkel.



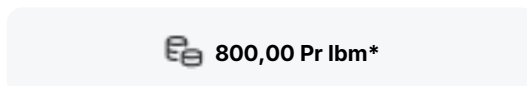
## Murer



1:00 / Pr lbm\*  
tidsforbrug



Kr 150,00 / Pr lbm\*



800,00 Pr lbm\*

## Eftergang af sokkelpuds

Udbedringseksempel: Eftergang af løstsiddende sokkelpuds. Porøs, løstsiddende puds afhugges. Fundamentet afrenses, grundes og slutpudses med mørtel af samme type som den øvrige sokkelpuds. Mørtelen føres min. 100-150 mm under terræn. Maks synlighed på sokkelhøjde 200 mm.

### Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 650,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 150,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 590,00

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

LITRA A - Beboelse



## Fundament/sokkel

### SKADE:

Sokkelpuds er i områder revnet og afskallet og har mangelfuld vedhæftning til underlaget, f.eks. mod nord, øst og vest. Det samme ses omkring "læmure" og gulv/betonudstøbning ved kælder-/terrassedør mod sydvest

### RISIKO:

Der er risiko for, at forholdet kan udvikle sig på længere sigt.



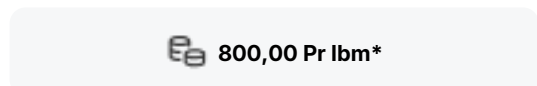
## Murer



1:00 / Pr lbm\*  
tidsforbrug



Kr 150,00 / Pr lbm\*



800,00 Pr lbm\*

## Eftergang af sokkelpuds

Udbedringseksempel: Eftergang af sokkelpuds. Evt. porøs, løstsiddende puds afhugges. Fundamentet afrenses, grundes og slutpudses med mørtel af samme type som den øvrige sokkelpuds. Mørtelen føres min. 100-150 mm under terræn. Maks synlighed på sokkelhøjde 200 mm.

### Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 650,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 150,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 590,00

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

LITRA A - Beboelse



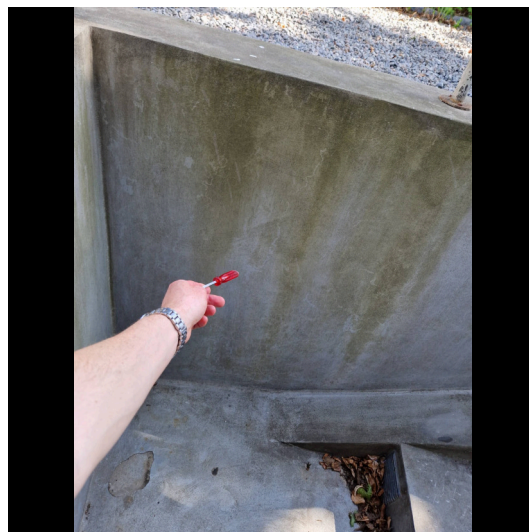
## Fundament/sokkel

### SKADE:

Trappeløb til hoveddøren mod øst har mindre revnedannelser samt lidt løst puds i trin. Trappeløb til kælderen har ligeledes løst puds i vanger

### NOTE:

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



LITRA A - Beboelse



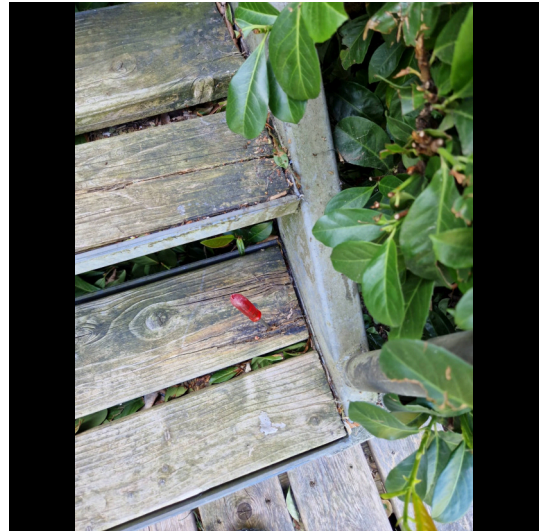
## Fundament/sokkel

### SKADE:

Der er nedbrydning i trin på trappen til terrassedøren mod vest

### RISIKO:

Nedbrydningen vil fortsætte over en længere periode, og der er risiko for svigt/personskade på 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
Arbejdsløøn 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



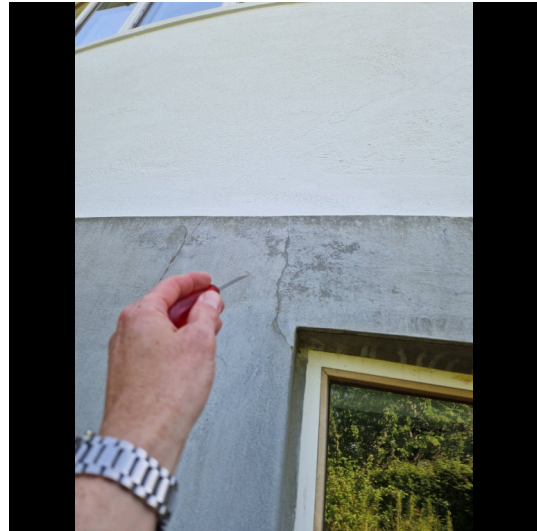
## Fundament/sokkel

### SKADE:

Der er enkelte mindre revner i sokkel bl.a. over kælder-/terrassedør mod sydvest og ved kældervindue mod syd

### 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 mangler en plade af ikke-brandbart materiale foran pejsen

### RISIKO:

Der er risiko for følgeskader ved brug af pejsen.



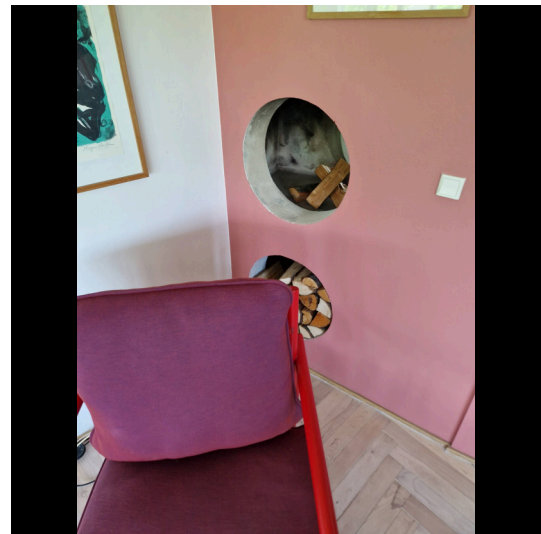
Tømrer



-



-



590,00 Timepris

## Udbedring af skade/fejl/mangler

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



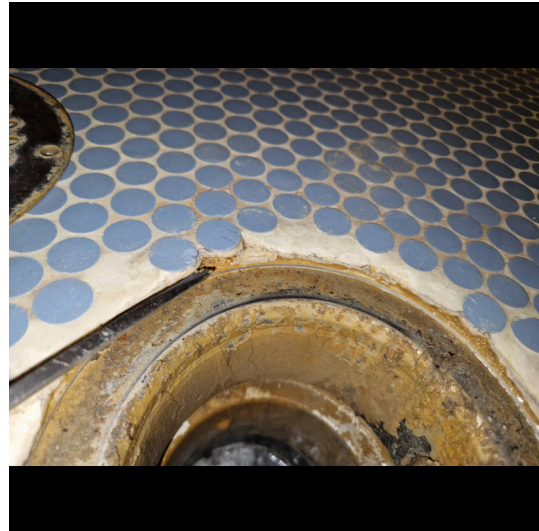
## Kælderplan

### SKADE:

Der er defekt/manglende fuge omkring gulv afløb i brusenichen

### RISIKO:

Der er tale om et område, som er direkte vandbelastet, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.



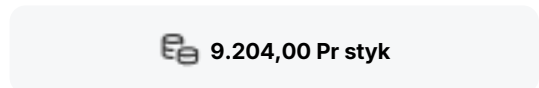
## Murer



6:00 / Pr styk  
tidsforbrug



Kr 5.424,00 / Pr styk



9.204,00 Pr styk

## Udskiftning af gulv afløb

Udbedringseksempel: Udskiftning af gulv afløb 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 gulv afløbet 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



## Kælderplan

### SKADE:

Der er områder, hvor mosaikstifter på væggen fremstår med mangelfuld vedhæftning til underlaget i brusenichen, f.eks. til højre for brusearmatur

### RISIKO:

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



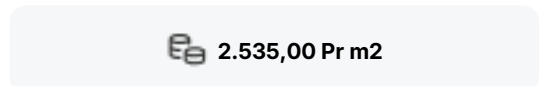
## Murer



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. 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



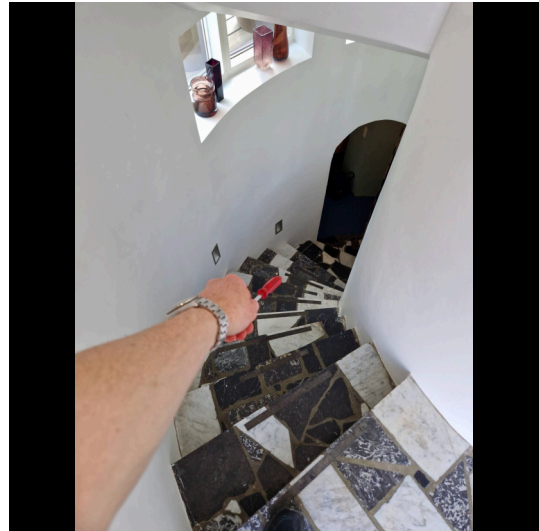
## 1. sal

**SKADE:**

Klinker på den indvendige trappe mellem stueplan og 1. sal fremstår med svigtende vedhæftning

**NOTE:**

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



## LITRA A - Beboelse



## 1. sal

**SKADE:**

Der er flere mindre revner i fuger mellem gulvklinter samt gulvklinter med begrænset vedhæftning til underlaget omkring badekaret. Der er ligeledes flere vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget bag badekaret

**RISIKO:**

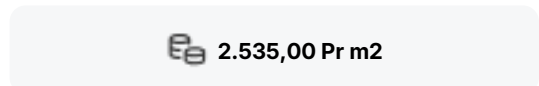
Der er tale om gulv og vægge indenfor vådzone, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.

**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



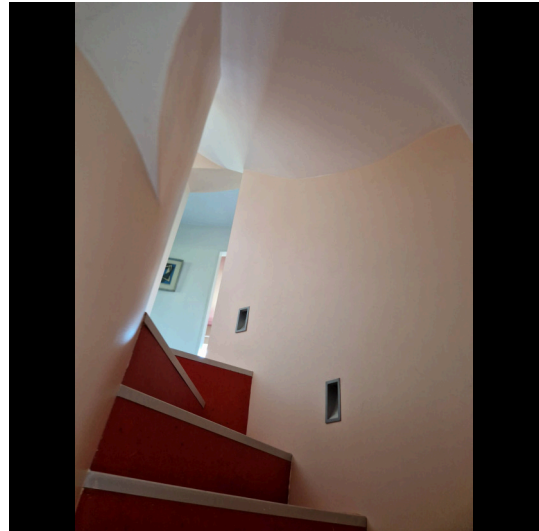
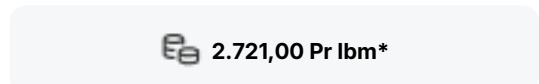
## Alle etager

### SKADE:

Der er ikke udført håndliste langs de indvendige trapper fra kælderplan til 1. sal

### RISIKO:

Der er risiko for faldulykker og dermed personskade.

**Smed****1:15 / Pr lbm\*  
tidsforbrug****Kr 1.791,00 / Pr lbm\*****2.721,00 Pr lbm\***

## Montering af værn m. håndliste

Udbedringseksempel: Montering af værn/håndliste.

### Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 570,00
Arbejdsløn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 930,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 1.791,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 570,00

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

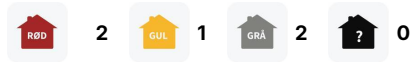
LITRA B - Garage



**Garage bygget 1000**

Skader på Lita B

Anvendelse: Garage  
 Bolig: 0 m<sup>2</sup>  
 Etager: 0  
 Bebyggelse: 18 m<sup>2</sup>  
 Kælder: 0 m<sup>2</sup>



**Tag**

**SKADE:**

Tagvand bliver ledt ud på terræn ved nedløb

**RISIKO:**

Der er risiko for skade på andre bygningsdele (sokkel).



LITRA B - Garage



**Døre/vinduer/porte**

**SKADE:**

Dør mod syd fremstår delamineret og med manglende tæthed under/omkring døren

**RISIKO:**

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



**Døre/vinduer/porte**

**SKADE:**

Skydedørsparti mod vest er vanskeligt at åbne/lukke og har kraftige nedbrydninger

**RISIKO:**

Der er risiko for yderligere udvikling samt vandindtrængning/følgeskader på kortere sigt.



## LITRA B - Garage

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

Der er områder, hvor sokkelpuds har begrænset vedhæftning til underlaget. Ses f.eks. i den vestlige ende mod syd

**NOTE:**

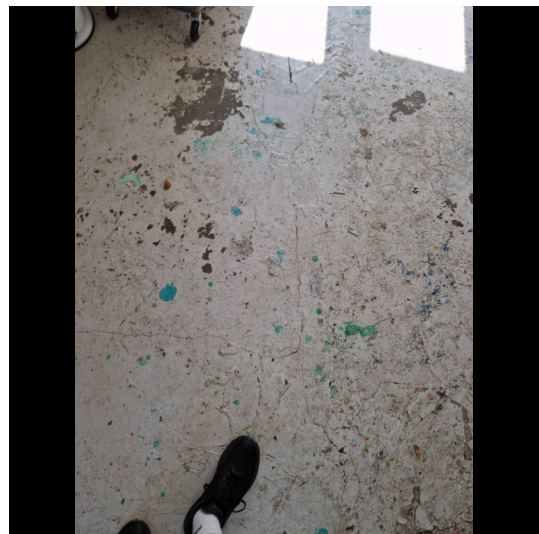
Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes nærliggende risiko for skade.

**Stueplan****SKADE:**

Der er mindre revner i betongulvet

**NOTE:**

Forholdet er begrænset og vil formentlig ikke udvikle sig.



LITRA C - Udhus/skur



### Udhus/skur bygget 1000

Skader på Lita C

Anvendelse: Udhus/skur

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

Etager: 1

Bebyggelse: 22 m<sup>2</sup>

Kælder: 0 m<sup>2</sup>

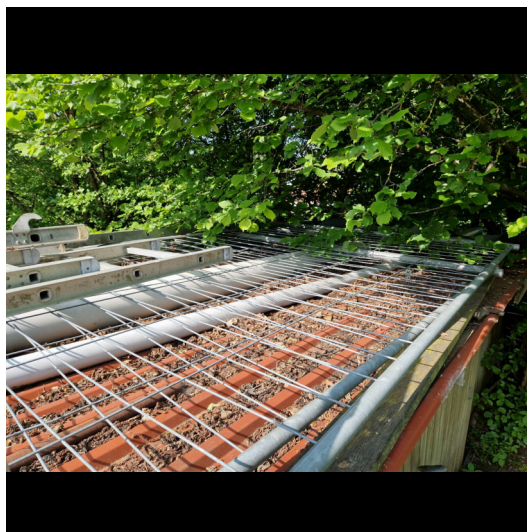
RØD 1
 GUL 2
 GRÅ 1
 ? 0



### Tag

**SKADE:**

Der ligger en del byggemateriel på taget



LITRA C - Udhus/skur



## Tag

**SKADE:**

Der mangler inddækninger langs tagkanter

**RISIKO:**

Der er risiko for opfugtning af den underliggende konstruktion.



## Ydervægge

**SKADE:**

Facaderne fremstår generelt udført i simple materialer og er ikke tætte

**RISIKO:**

Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader på længere sigt.



LITRA C - Udhus/skur



## Stueplan

### SKADE:

Tagkonstruktionen er midlertidigt afstivet og rem hænger en del

### RISIKO:

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

