

Dit produkt er klar

REAL

Realsyn+ for

Græsmarken 28,
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: 15-04-2026

Bygning	Anvendelse	Opført
Litra A	Beboelse	1939
Litra B	Carport / Udhus	1976
Litra C	Havestue	1988



6



6



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



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 1939

Skader på Lita A

Anvendelse: Beboelse
 Bolig: 148 m²
 Etager: 1
 Bebyggelse: 93 m²
 Kælder: 93 m²

RØD 5
 GUL 5
 GRÅ 6
 ? 0



Tag

SKADE:

Ved ovenlys mod syd, øst og vest er skumklodser mellem inddækninger og tag, smuldret væk

RISIKO:

Der er risiko for opfugtning af den underliggende konstruktion.



Tømrer



0:15 / Pr lbm* tidsforbrug



Kr 79,00 / Pr lbm*

€ **289,00 Pr lbm***

Eftergang/montering af bølgeklodser

Udbedringseksempel: Eftergang/montering af bølgeklodser. Plader løsnes i nødvendigt omfang. Evt. eksisterende uegnet/defekt tætning fjernes. Eftergang/montering af nye asfaltimpregnerede bølgeklodser. Pladerne fastskrues.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejdsløn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 210,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 79,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første løbende meter	Kr. 880,00

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

LITRA A - Beboelse



Ydervægge

SKADE:

Der er revner i ydervægge huset rundt, hvilket fortrinsvist ses omkring døre og vinduer. Eksempler på dette ses f.eks. mod nord, syd og vest

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 A - Beboelse



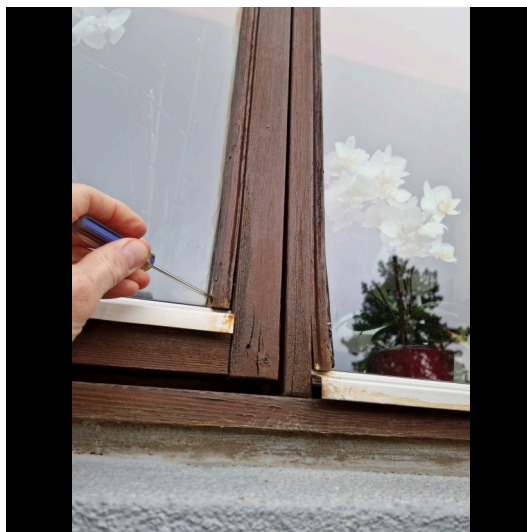
Døre/vinduer/porte

SKADE:

Der er begyndende nedbrydninger i glaslister på enkelte vinduer, ses f.eks. i den østlige ende af sydfacaden

RISIKO:

Nedbrydningen i glaslisterne vurderes at fortsætte og kan medføre nedbrydning i vinduesrammen på længere sigt.



Snedker



0:30 / Pr lbm*
tidsforbrug



Kr 132,00 / Pr lbm*

502,00 Pr lbm*

Montering af glaslister

Udbedringseksempel: Montering af glaslister. Evt. eksisterende lister aftages og erstattes af nye lister af vakuumimpregneret fyrretræ. Listen stryges på begge sider med træbeskyttelse og monteres.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 370,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 132,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 590,00

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 løbende meter og 16 løbende meter Alle priser er inkl. Moms

LITRA A - Beboelse



Døre/vinduer/porte

SKADE:

Der er nedbrydning i ovenlysvinduer mod syd og vest, hvilket er konstateret indefra

RISIKO:

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

**Tømrer****20:00 / Pr styk
tidsforbrug****Kr 3.775,00 / Pr styk****15.765,00 Pr styk**

Udskiftning af tagvindue/ovenlys

Udbedringseksempel: Udskiftning af tagvindue/ovenlys, vippevindue af træ. Vindue, udtages. Vinduet erstattes af nyt ovenlys, som Velux CK02 GGL 2070, fyrretræ, hvidmalet indvendig, med 2-lags lavenergirude.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejdsløn inkl. moms pr styk	Kr. 11.990,00
Materialer inkl. moms pr styk	Kr. 3.775,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første styk	Kr. 880,00

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

LITRA A - Beboelse



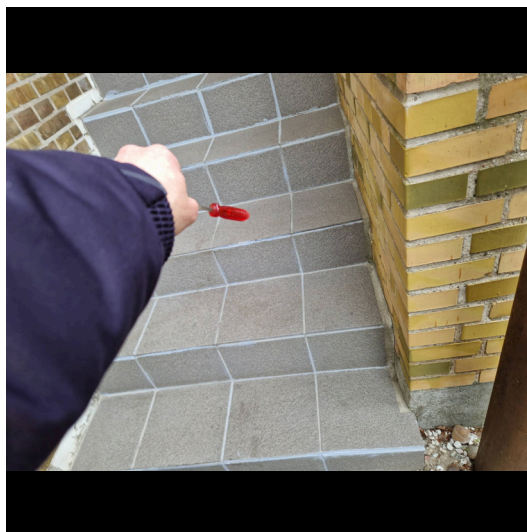
Fundament/sokkel

SKADE:

Klinker på trappe til hoveddøren mod nord og til kælder døren mod vest har begrænset/manglende vedhæftning og lidt revnede fuger

RISIKO:

Forholdet skønnes fortsat at udvikle sig på længere sigt.



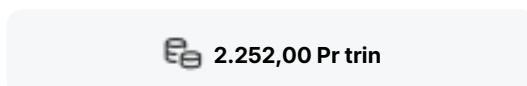
Murer



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 afrens 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



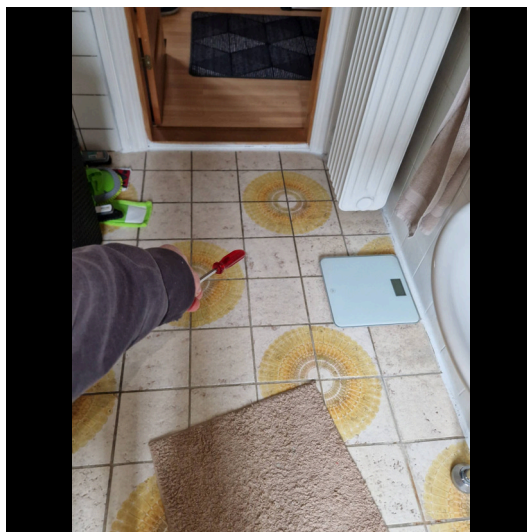
Stueplan

SKADE:

Der er flere gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget udenfor brusenichen, f.eks. foran døren

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 klinker og fuger.



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



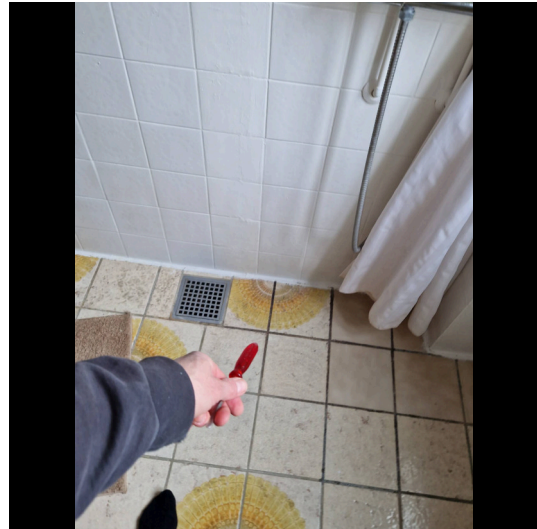
Stueplan

SKADE:

Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget i brusenichen

RISIKO:

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



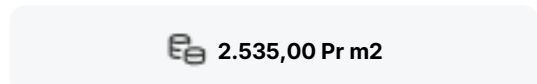
Murer



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:**

Der er kun rumaftræk gennem vindue i rummet

NOTE:

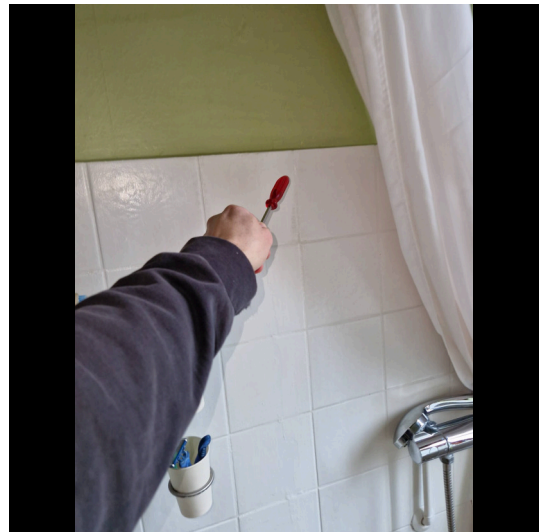
Der ses ingen tegn på skade ved besigtigelsen.

**Stueplan****SKADE:**

Der er enkelte vægfliser, der fremstår hultlydende ved bankeprøve i brusenichen, f.eks. de øverste klinker over brusearmatur

NOTE:

Fuger er intakte i de pågældende områder, og da der er tale om et mindre omfang og ikke decideret løshed, vurderes forholdet ikke at medføre nogen risiko.



LITRA A - Beboelse



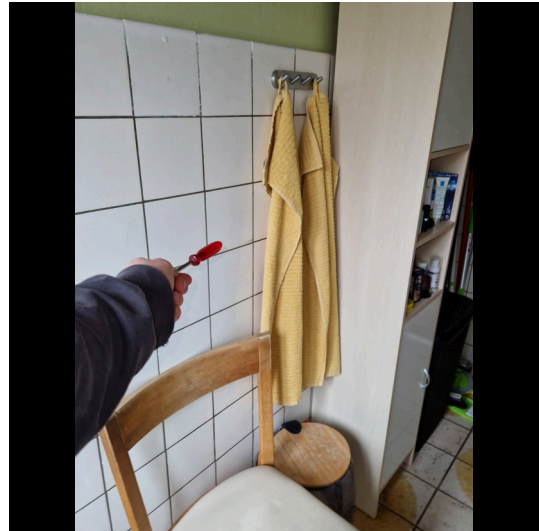
Stueplan

SKADE:

Der er revnede hjørnefuger samt enkelte vægfliser med begrænset

NOTE:

Der er tale om mindre områder, som ikke er vandbelastede. Der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.



LITRA A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

Der er afstand og synlig betonkant, mellem afløbsskål og rist i gulv afløbet, i brusenichen

RISIKO:

Afløbet er vandbelastet fra gulvoverfladen, og der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende konstruktioner og installationer.



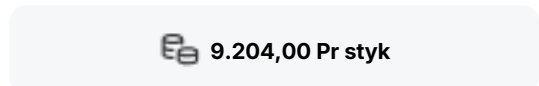
Murer



6:00 / Pr styk
tidsforbrug



Kr 5.424,00 / Pr styk



9.204,00 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. 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



Stueplan

SKADE:

Fliser i vindueskarmen mangler fuld vedhæftning til underlaget og er med revnede fuger

NOTE:

Det vurderes ikke, at skaden vil udvikle sig yderligere.



LITRA A - Beboelse



Kælderplan

SKADE:

Der er flere rum, hvor gulvklinter fremstår med begrænset vedhæftning til underlaget, f.eks. i trapperum, fordelingsgang og i bryggers

RISIKO:

Forholdet vil formentlig udvikle sig på længere sigt.



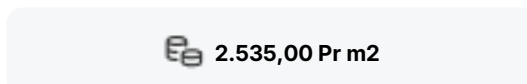
Murer



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/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



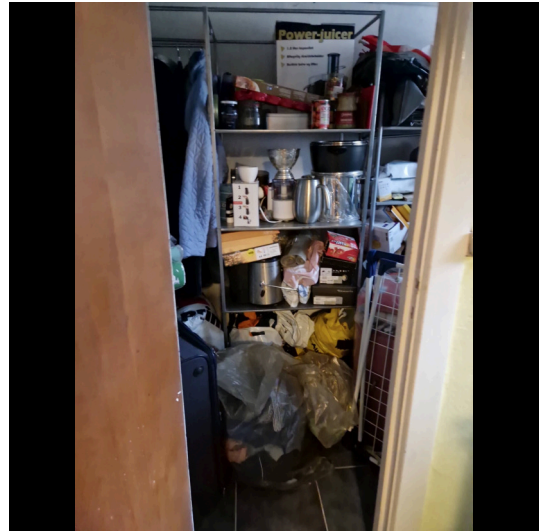
Kælderplan

SKADE:

Der er utilstrækkelig ventilation i rummet

NOTE:

Forholdet skønnes ikke at medføre nogen risiko.



LITRA A - Beboelse



Kælderplan

SKADE:

Der er trægulv i kælderrummet og der kan ved stedvis kontrolmålinger konstateres forhøjet fugt, f.eks. langs ydervægge

RISIKO:

Der vurderes at være risiko for skader på kortere sigt.

NOTE:

Organiske belægninger/beklædninger på gulve og vægge i kældre giver risiko for fugtskader.



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



1. sal

SKADE:

Der er konstateret store områder med misfarvninger på undertaget, hvilket er konstateret fra skunk i badeværelset. Forholdet vurderes at være symptom på begrænset ventilation

RISIKO:

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

NOTE:

Der er ikke tegn på skader på træværket ved besigtigelsen.



Tømrer

0:45 / Pr m2
tidsforbrug

Kr 106,00 / Pr m2



596,00 Pr m2

Udbedring/reparation af undertag

Udbedringseksempel: Aftagning af tagbelægning, reparation, opstramning af undertag og genudlægning af tagbelægning. Undertaget repareres og strammes op, så det højst hænger 10-15 mm. Fjedre til fastholdelse af undertag monteres på taglæggerne udefra. Den nedtagne tagbelægning genoplægges på lægteunderlaget.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejdsløn inkl. moms pr m2	Kr. 490,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 106,00
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 B - Carport / Udhus

**Carport / Udhus bygget 1976**

Skader på Lita B

Anvendelse: Carport / Udhus

Bolig: 0 m²

Etager: 0

Bebyggelse: 21 m²Kælder: 0 m²**Tag****SKADE:**

Tagpladerne er generelt under nedbrydning med revner flere steder. Derudover er taghældningen mindre end foreskrevet af tagproducenten

RISIKO:

Taget kan ikke forventes at være tæt og det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader på kortere sigt.



LITRA B - Carport / Udhus



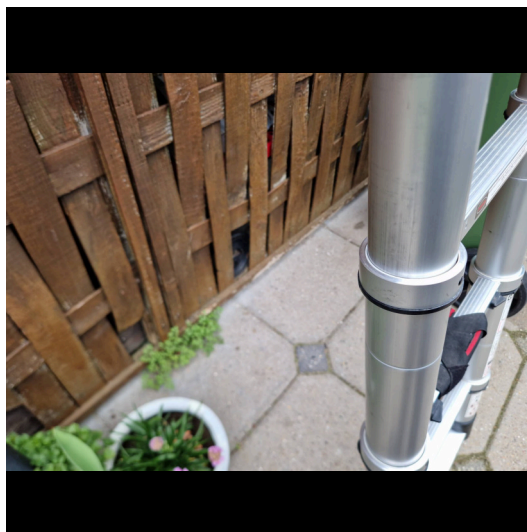
Ydervægge

SKADE:

Der er stedvis defekter i træbeklædningen/læhegn mod syd samt mørhed i beklædningen i det nordøstlige hjørne af bygningen

NOTE:

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



LITRA C - Havestue

**Havestue bygget 1988**

Skader på Lita C

Anvendelse: Havestue
Bolig: 0 m²
Etager: 1
Bebyggelse: 18 m²
Kælder: 0 m²

**Tag****SKADE:**

Tagbelægningen er af ældre dato og fremstår med enkelte reparationer

RISIKO:

Der er risiko for yderligere skader på længere sigt.

NOTE:

Der er ikke tegn på skade ved besigtigelsen



LITRA C - Havestue



Døre/vinduer/porte

SKADE:

Der er enkelte punkterede termoruder ifølge sælger

NOTE:

Isoleringsevnen er reduceret og ruden vil med tiden blive uklar.

