

Dit produkt er klar

REAL

Realsyn+ for

Maglegårds Alle 77,
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: 12-04-2026

| Bygning | Anvendelse | Opført |
|---------|-------------|--------|
| Litra A | Beboelse | 1918 |
| Litra B | Garage | 1941 |
| Litra C | Overdækning | 1000 |



3



5



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 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 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.

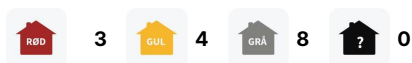
LITRA A - Beboelse



Beboelse bygget 1918

Skader på Lita A

Anvendelse: Beboelse
 Bolig: 106 m²
 Etager: 1
 Bebyggelse: 71 m²
 Kælder: 6 m²



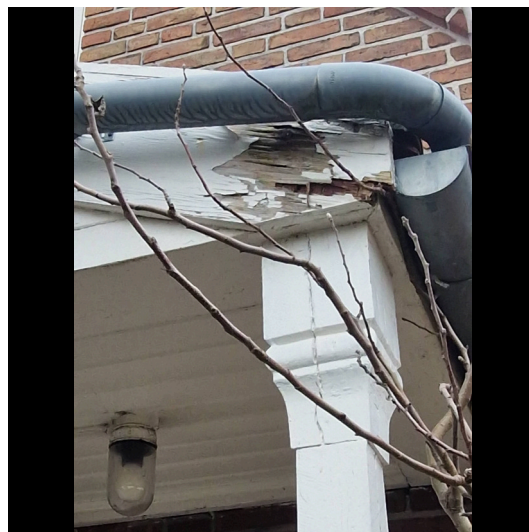
Tag

SKADE:

Udvendigt træværk ved indgang har påbegyndende nedbrudt træ. Forholdet er konstateret i vindskede og dækbrædder ved

RISIKO:

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



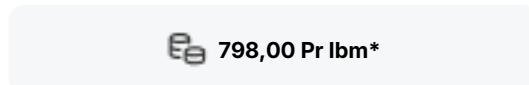
Tømrer



1:00 / Pr lbm*
tidsforbrug



Kr 198,00 / Pr lbm*



798,00 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 ud fra flg. nøgletal | |
| Timeløn inkl. moms | Kr. 590,00 |
| Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter | Kr. 600,00 |
| Materialer inkl. moms pr løbende meter | Kr. 198,00 |
| 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



Tag

SKADE:

Fuge ved sternkapsel ved tagpap er med påbegyndende fugeslip.

RISIKO:

Fugen kan miste vedhæftning og løsne sig ved varme / kulde påvirkning, og medfører vandindtrængen i de underliggende konstruktioner over længere tid.



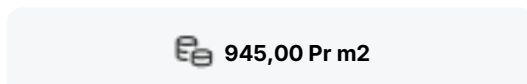
Tagdækker



0:45 / Pr m2
tidsforbrug



Kr 475,00 / Pr m2



945,00 Pr m2

Montering/udbedring af tagpap

Udbedringseksempel: Montering af nyt lag asfalttagpap. Afrensning og lægning af et lag tagpap på eksisterende tagpapdækning. Den eksisterende tagflade skal rengøres grundigt. Eksisterende tagpap grundes med asfaltgrunder, som skal tørre helt, inden det nye tagpap, som Icopal Top Safe, lægges.

Beregningsgrundlag

| | |
|---|------------|
| Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal | |
| Timeløn inkl. moms | Kr. 660,00 |
| Arbejds løn inkl. moms pr m2 | Kr. 470,00 |
| Materialer inkl. moms pr m2 | Kr. 475,00 |
| Opstarts løn (1,50 timer) for første m2 | Kr. 990,00 |

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

LITRA A - Beboelse



Ydervægge

SKADE:

Muret gesims og facader har små revner, det ses bl.a. mod vest og øst.

NOTE:

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



LITRA A - Beboelse



Ydervægge

SKADE:

Gesimspuds mellem gesims og tagsten er enkelte steder løst, samt porøst. Det ses primært mod øst.

RISIKO:

Skaden kan udvikle sig over en længere årrække.



Murer



1:15 / Pr lbm*
tidsforbrug



Kr 50,00 / Pr lbm*

830,00 Pr lbm*

Eftergang af pudset gesims

Udbedringseksempel: Eftergang af pudsede gesimser. Det skadede puds udhugges manuelt. Der afrenses for støv mv. Nyt pudslag pudses på

Beregningsgrundlag

| | |
|--|------------|
| Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal | |
| Timeløn inkl. moms | Kr. 590,00 |
| Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter | Kr. 780,00 |
| Materialer inkl. moms pr løbende meter | Kr. 50,00 |
| Opstarts løn (1,50 timer) for første løbende meter | Kr. 890,00 |

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

LITRA A - Beboelse

**Ydervægge****SKADE:**

Overligger over vinduer og døre er med løs og afskallet overfladebehandling, samt enkelte steder med revner, det ses bl.a. mod øst og syd.

NOTE:

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

**Døre/vinduer/porte****SKADE:**

Sålbænke i beton har revnedannelser. Det mod syd.



LITRA A - Beboelse



Fundament/sokkel

SKADE:

Udv. trin i beton ved bagindgang mod vej har sat sig.

NOTE:

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



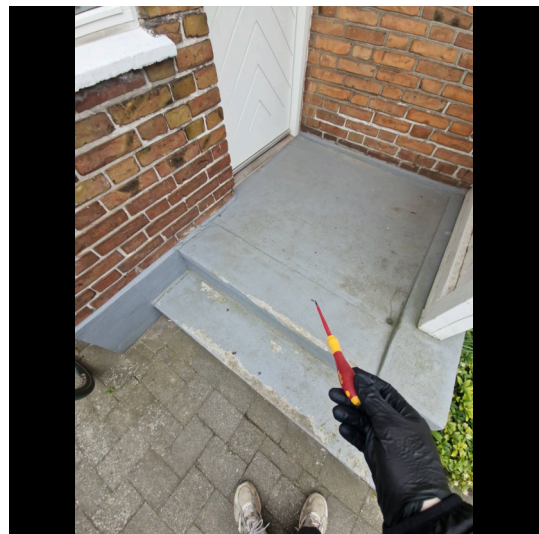
Fundament/sokkel

SKADE:

Der enkelte revner ved trappe og betondæk til hovedindgang.

NOTE:

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



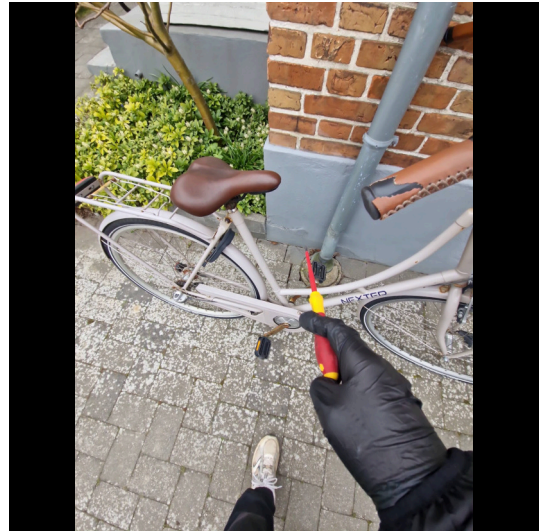
LITRA A - Beboelse

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

Der er enkelte revner i sokkel og mindre afskalning, det ses bl.a. mod syd.

NOTE:

Revnedannelsen skønnes at være i ro - mindre udvikling over en længere årrække kan dog forekomme. Mindre revner er almindeligt forekommende i ældre bygninger.

**Stueplan****SKADE:**

Der er en revnet rude i skydedøren i køkken



LITRA A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

Der mangler værn på trappe til 1. sal.

RISIKO:

Forholdet giver risiko for 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 A - Beboelse



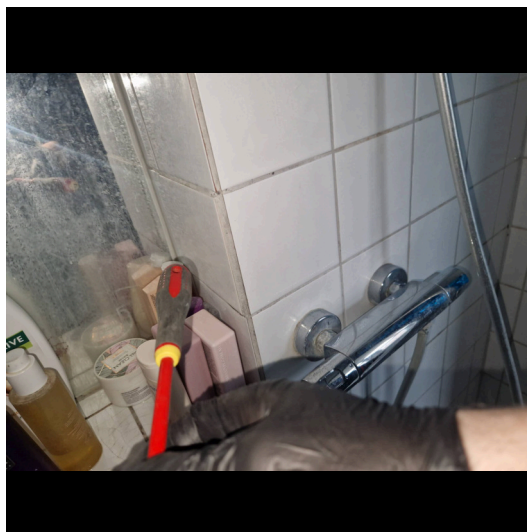
Stueplan

SKADE:

Der er vægfliser med revner og 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.



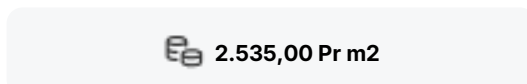
Murer



2:45 / Pr m2
tidsforbrug



Kr 885,00 / Pr m2



2.535,00 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 |
| Arbejdsløns 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



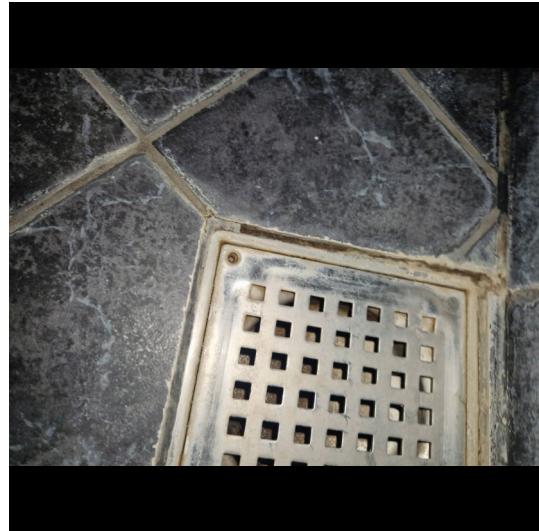
Stueplan

SKADE:

Fuger er stedvist med revner og defekter eksempelvis ved afløb 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*



382,00 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. 590,00 |
| Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter | Kr. 370,00 |
| Materialer inkl. moms pr løbende meter | Kr. 12,00 |
| Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter | Kr. 590,00 |

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

LITRA A - Beboelse



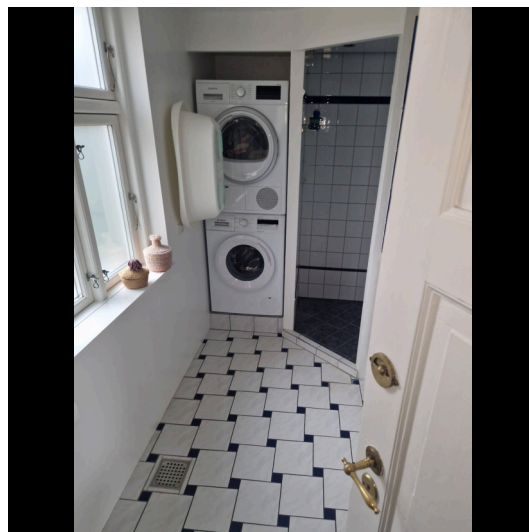
Stueplan

SKADE:

Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget, det ses bl.a. mod døren.

NOTE:

Der er tale om et mindre område, som ikke er vandbelastet. Der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.



LITRA A - Beboelse



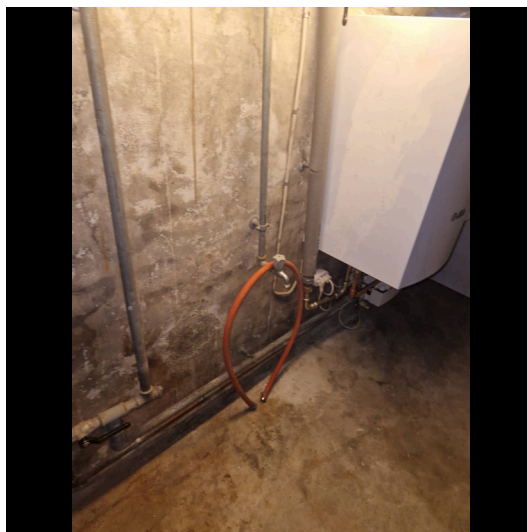
Kælder

SKADE:

Støbejerns afløb er tæret og utæt ved væg i kælder.

RISIKO:

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



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 |
| Arbejdsløn 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 B - Garage

**Garage bygget 1941**

Skader på Lita B

Anvendelse: Garage
Bolig: 0 m²
Etager: 0
Bebyggelse: 16 m²
Kælder: 0 m²



0



1



0



0

**Tag****SKADE:**

Udvendigt træværk ved og omkring tag har påbegyndende nedbrudt træ. Forholdet er konstateret i stjern mod vest.

RISIKO:

Skaden kan udvikle sig over en længere årrække.



LITRA C - Overdækning



Overdækning bygget 1000

Skader på Lita C

Anvendelse: Overdækning

Bolig: 0 m²

Etager: 1

Bebyggelse: 18 m²

Kælder: 0 m²



0



0



0



0