

Dit produkt er klar

Realsyn+ for

Engkrogen 3,
2860 Søborg

REAL



Klik på billedet for at se Realsyn+



Scan QR koden og
se rapporten



Produktet er udviklet af TÜV SÜD



Bygningsoversigt

Dato for besigtigelse: 01-09-2026

Bygning	Anvendelse	Opført
Litra A	Beboelse	1948



3



6



6



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 1948**

Skader på Lita A

Anvendelse: Beboelse
Bolig: 98 m²
Etager: 1
Bebyggelse: 58 m²
Kælder: 58 m²



3



6



6



0

**Ydervægge****SKADE:**

Facadepudsens er med stedvise revner og afskalninger, det ses bygningen rundt men især i gavlen.

RISIKO:

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

**Murer**

2:00 / Pr m2
tidsforbrug



Kr 100,00 / Pr m2



1.300,00 Pr m2

**Eftergang af puds**

Udbedringseksempel: Eftergang af puds på ydervæg. Løst (hult) puds afhugges til præcis begrænsning. Afrenset ydervæg udkastes med mørtel, der afrettes og glattes med trækbræt og slutpudses.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejds løn inkl. moms pr m2	Kr. 1.200,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 100,00
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

**Døre/vinduer/porte****SKADE:**

Sålbænke i beton har revnedannelser. Dette ses bl.a. ved vinduer mod baghaven.

RISIKO:

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

**Murer****1:15 / Pr lbm*
tidsforbrug****Kr 623,00 / Pr lbm*****1.463,00 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.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra fig. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 840,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 623,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 590,00

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

LITRA A - Beboelse



Døre/vinduer/porte

SKADE:

Der er en revnet rude i det ene kældervindue.

RISIKO:

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



Glarmester



3:00 / Pr m2
tidsforbrug



Kr 607,00 / Pr m2



2.247,00 Pr m2



Montering af rude

Udbedringseksempel: Montering af rude. med udgangspunktet i målet 100 cm x 100 cm, glaslister udtages fra vinduesrammen. Monteres på opklodsninger i vinduesrammen. Bundglasliste af eloxeret aluminium, som Dafa type 16 x 23,5. Glaslisterne monteres med gummitætningsliste.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 540,00
Arbejds løn inkl. moms pr m2	Kr. 1.640,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 607,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første m2	Kr. 540,00

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

LITRA A - Beboelse

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

Trappeløb til kælder har revnedannelser, løst puds og pudsafskalninger.

**Stueplan****SKADE:**

Trægulvene knirker/fjedrer/er eftergivende ved belastning.



LITRA A - Beboelse

**Stueplan****SKADE:**

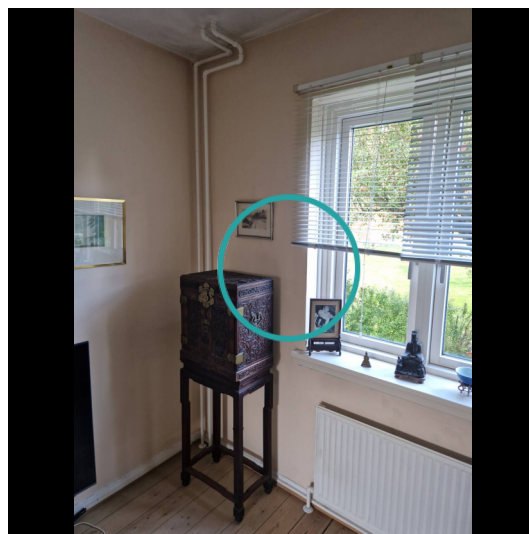
Der er revnedannelser/løs puds i pudsede lofter, det ses bl.a. i stuer.

**Stueplan****SKADE:**

Indvendig vægbeklædning er udført i bløde træfiberplader (celotexplader og lignende).

NOTE:

Beklædningstypen var lovlig ved opsætningen. Beklædningen er ikke længere lovlig på grund af brændbarhed, men der er ikke krav om fjernelse.



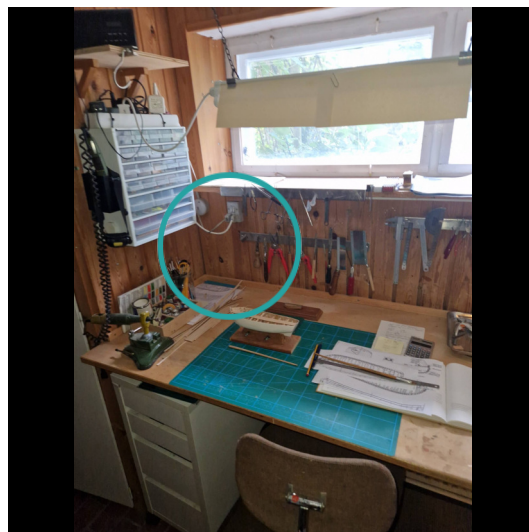
LITRA A - Beboelse

**Kælder****SKADE:**

Der er træbeklædning/organisk beklædning/fugtfølsom beklædning på flere kældervægge, bl.a i redskabsrummet.

RISIKO:

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

**Tømrer**

**1:30 / Pr m2
tidsforbrug**



Kr 290,00 / Pr m2



1.170,00 Pr m2

Afmontere blødeplader samt opsætning af gipsplader

Udbedringseksempel: Udskiftning af bløde plader med gipsplader og opsætning af glasfilt. Aftagning af bløde plader. To lag 12,5 mm gipsplader, pladebredde 900 mm, opsættes på træskeletvæg med forskudte samlinger. Yderste lag med forsænket langkant til spartling. Montageskruer forsænkes. Samlinger spartles en gang, strimmel ilægges. Der spartles to gange over samlinger og langs profiler. Profiler og skruehuller spartles to gange med spartelmasse. De spartlede flader slibes. Fuldspartling med spartelmasse. Slibning. Væggen grundes med plastgrunder og glasfilt opsættes på vægkæder. Glasfilten malebehandles med plastvævfylder og stryges to gange med plastvægsmaling, som

PK V 2620, funktionel klasse II, velegnet til vægge i tørre rum, fx kontor, korridor og opholdsrum med middel æstetiske og middel funktionelle krav. De aftagne plader bortkøres og afleveres på forbrænding.

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 m2 og 10 m2 Alle priser er inkl. Moms	
Arbejdsløn inkl. moms pr m2	Kr. 880,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 290,00
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

**Kælder****SKADE:**

Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds bl.a. i fyrrummet.



LITRA A - Beboelse

**Kælder****SKADE:**

Der er gulvklinter og vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i brusenichen.

RISIKO:

Der er tale om gulv og 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. 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



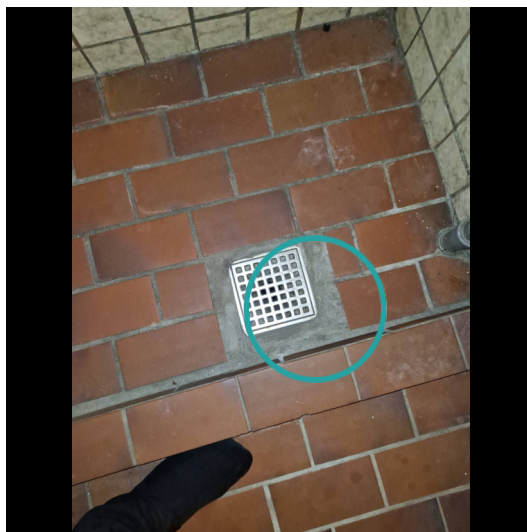
Kælder

SKADE:

Der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulvafløb.

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



Kælder

SKADE:

Der er trægulv i kælderrummet.

RISIKO:

Der vurderes at være risiko for skader (nedbrydning) på længere sigt.



Gulvlægger



-



-

**Indhent tilbud**

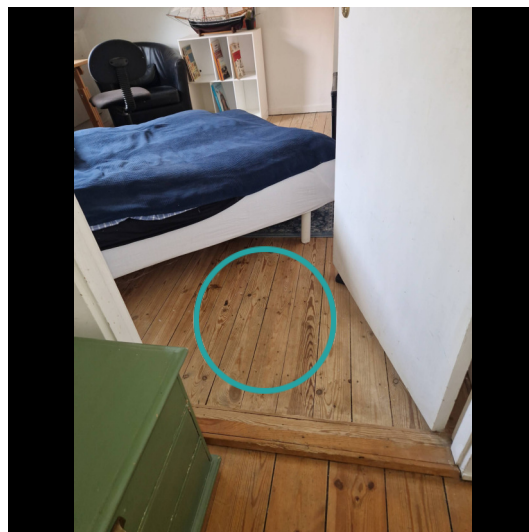
Indhent tilbud på gulvbelægningsarbejde

Opgaven har ikke været mulig at prissætte, det anbefales at kontakte en gulvmand med henblik på udredning af opgaven og tilbud på udbedring.

LITRA A - Beboelse

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

Trægulvene knirker/fjedrer/er eftergivende ved belastning samt med mærker og skævheder.



LITRA A - Beboelse



1.sal

SKADE:

Undertaget er udført uden ventilationsventiler i kip og der er ej heller ventileret korrekt i bunden mod hanebåndsfoden, skråvægge og i skunke. Der er flere misfarvninger på undertaget.

RISIKO:

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

**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
Arbejds løn 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 A - Beboelse



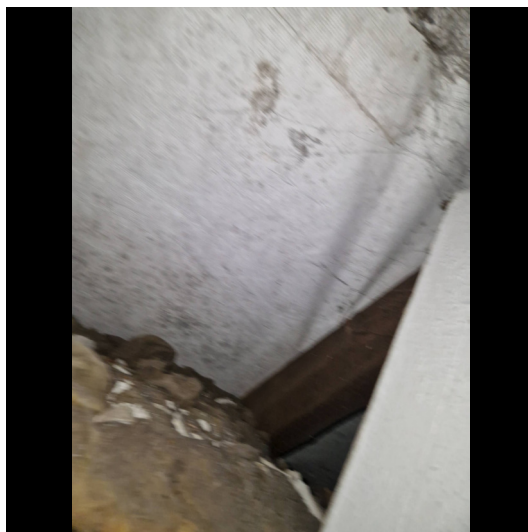
1.sal

SKADE:

Undertaget mangler sikring mod blafring.

RISIKO:

Der er risiko for, at undertaget bliver slidt ved lægterne og der, hvor det er fastgjort.



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
Arbejds løn 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