

# Dit produkt er klar

# REAL

Realsyn+ for

Toftegårdsvej 19,  
3520 Farum



Klik på billedet for at se Realsyn+



Scan QR koden og  
se rapporten



Produktet er udviklet af TÜV SÜD



## Bygningsoversigt

Dato for besigtigelse: 04-03-2026

Bygning	Anvendelse	Opført
Litra A	Beboelse	1965
Litra B	Garage	1988
Litra C	Carport	1000



11



11



5



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 1965**

Skader på Lita A

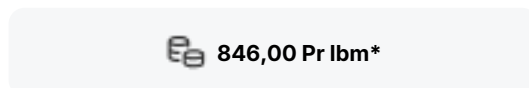
Anvendelse: Beboelse  
 Bolig: 183 m<sup>2</sup>  
 Etager: 1  
 Bebyggelse: 107 m<sup>2</sup>  
 Kælder: 107 m<sup>2</sup>

**Tag****SKADE:**

Tagedløbet er defekt/utæt mod øst

**RISIKO:**

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

**Tømrer****0:45 / Pr lbm\*  
tidsforbrug****Kr 356,00 / Pr lbm\*****846,00 Pr lbm\*****Udskiftning af tagedløb**

Udbedringseksempel: Udskiftning af let tagedløbsrør. Tagedløbsrør tilsluttes tagrendens tudstykke med bajonetknæ. Nedførsel og brøndkrave tilsluttes nedløbsbrønd. Tagedløbsrøret monteres til murværk med 2 stk. rørholdere og hængselsstifter.

**Beregningsgrundlag**

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 490,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 356,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 590,00

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

LITRA A - Beboelse



### Tag

**SKADE:**

Tagsten ligger lidt ujævnt eller skævt enkelte steder. Det ses f.eks. mod nord.



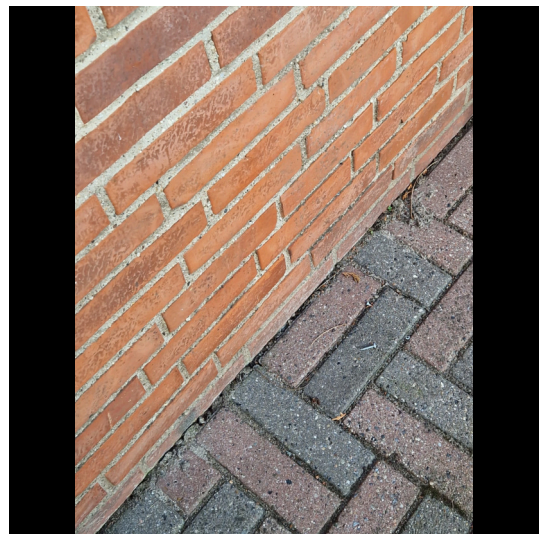
### Ydervægge

**SKADE:**

Ydervægge er stedvis mod terræn

**NOTE:**

Der kunne ikke registreres følgeskader ved besigtigelsen, og der vurderes ikke at være nærliggende risiko for skade.



LITRA A - Beboelse



## Ydervægge

### SKADE:

Afdækning på læmur mod terrasse er med påbegyndende nedslidning, og der er påbegyndende nedbrydninger i fuger på murværk.

### RISIKO:

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



## 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



## Ydervægge

### SKADE:

Udformningen af rækværk ved altan opfylder ikke gældende krav i bygningsreglementet om sikkerhed

### RISIKO:

Der er risiko for personskade.



### Tømrer



2:00 / Pr lbm\*  
tidsforbrug



Kr 739,00 / Pr lbm\*

€ 1.909,00 Pr lbm\*

## Eftergang/montering af rækværk/værn

Udbedringseksempel: Montering af rækværk/værn

### Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejdsløn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 1.170,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 739,00
Opstarts løn (0,50 timer) for første løbende meter	Kr. 290,00

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

LITRA A - Beboelse



## Døre/vinduer/porte

### SKADE:

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

### RISIKO:

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



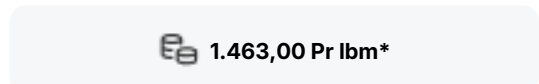
## Murer



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 og SikaBagstop.

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejdsløn 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



## Fundament/sokkel

### SKADE:

Puds på trappe til indgang mangler vedhæftning af sten og ses med enkelte revner.

### RISIKO:

Forholdet skønnes fortsat at udvikle sig på længere sigt.



## Murer



0:30 / Pr m2  
tidsforbrug



Kr 175,00 / Pr m2



625,00 Pr m2

## Reparation af puds på trappe

Udbedringseksempel: Udbedring afskalninger og løst puds på trappe. Reparation af løstsiddende puds på trappe. Porøs, løstsiddende puds afhugges, dybde min. 10 mm, kant 90°. Grundes og slutpudses med mørtel af samme type som den øvrige puds og afdækkes mod udtørring i ca. 10 dage. Ved evt. reparation ved terræn føres mørtlen min. 100 mm under terræn.

### Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejdsløøn inkl. moms pr m2	Kr. 450,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 175,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første m2	Kr. 590,00

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

LITRA A - Beboelse



### Fundament/sokkel

**SKADE:**

Trappeværn ved indgang til stueetage opfylder ikke gældende krav til sikkerhed pga. risiko for personskade

**RISIKO:**

Forholdet giver risiko for personskade.

**Blikkenslager**

-



-

**650,00 Timepris**

### Eftergang/etablering af værn

Opgaven vurderes at kunne udbedres af en blikkenslager. Vi anslår at arbejdslønnen er den største del af udbedringsomkostningen og materialer udgør en mindre del. Det anbefales derfor at lade en blikkenslager udbedre opgaven på regning.

LITRA A - Beboelse



## Fundament/sokkel

### SKADE:

Der er nedbrydning af gulvkonstruktion ved terrasse

### RISIKO:

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

**Tømrer**

-



-

 **Indhent tilbud**

## Indhent tilbud fra tømrer

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

LITRA A - Beboelse



### Fundament/sokkel

**SKADE:**

Trappeværn ved terrasse opfylder ikke gældende krav til sikkerhed pga. risiko for personskade

**RISIKO:**

Forholdet giver risiko for personskade.



### Blikkenslager



-



-

 650,00 Timepris

### Eftergang/etablering af værn

Opgaven vurderes at kunne udbedres af en blikkenslager. Vi anslår at arbejdslønnen er den største del af udbedringsomkostningen og materialer udgør en mindre del. Det anbefales derfor at lade en blikkenslager udbedre opgaven på regning.

LITRA A - Beboelse



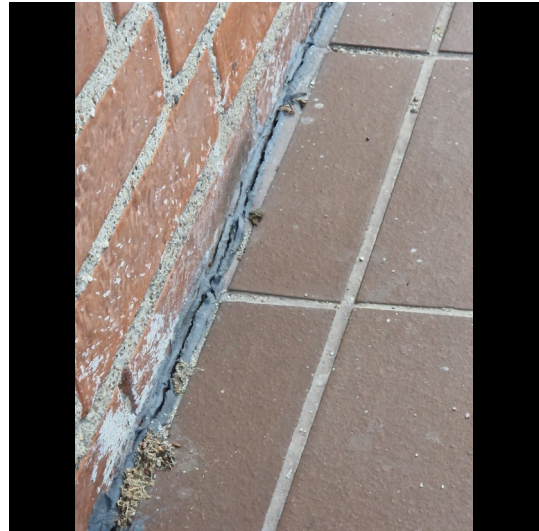
## Fundament/sokkel

### SKADE:

Trappe til kælder har revner i samlingen med fundament og ses med lidt løst puds og pudsafskalninger på væg..

### RISIKO:

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



### Murer



1:30 / Pr m2  
tidsforbrug



Kr 162,00 / Pr m2

**1.132,00 Pr m2**

## Udbedring af revner

Udbedringseksempel: Udbedring af revner og løst puds på trappe. Revnerne og løst puds udhugges, afrensnes for løse partikler, vandes og udfyldes med mørtel. Overfladen udglattes.

### Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejdsløn inkl. moms pr m2	Kr. 970,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 162,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første m2	Kr. 590,00

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

LITRA A - Beboelse



### Fundament/sokkel

**SKADE:**

Håndliste til kældertrappe mangler

**RISIKO:**

Der er risiko for personskade

**Blikkenslager**

-



-

**650,00 Timepris**

### Eftergang/etablering af værn

Opgaven vurderes at kunne udbedres af en blikkenslager. Vi anslår at arbejdslønnen er den største del af udbedringsomkostningen og materialer udgør en mindre del. Det anbefales derfor at lade en blikkenslager udbedre opgaven på regning.

LITRA A - Beboelse



## Stueplan

### SKADE:

Tagkonstruktionens træværk har spor efter angreb af borebiller. Det ses f.eks. i spær

### RISIKO:

Angrebet skønnes at være aktivt og det kan udvikle sig yderligere på længere sigt.



### Tømrer



0:30 / Pr lbm\*  
tidsforbrug



Kr 79,00 / Pr lbm\*

**409,00 Pr lbm\***

## Udbedring af skadet lægter

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.

### Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 330,00
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



## Stueplan

### SKADE:

Samlingen mellem afløbsskål og rist er ikke tætsluttende i gulv afløb

### RISIKO:

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



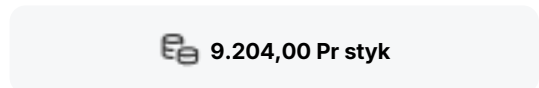
### Murer



6:00 / Pr styk  
tidsforbrug



Kr 5.424,00 / Pr styk



9.204,00 Pr styk

## Udskiftning af 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



### 1. Sal

**SKADE:**

Gulvet har skævheder og ujævnheder, samt er fastskruet til underlag med synlige skure.



LITRA A - Beboelse

**1. Sal****SKADE:**

Trappetrin fra stueetage til kælder, og til 1. sal, er løse og enkelte er manglende

**RISIKO:**

Der er risiko for personskade

**Tømrer**

-



-

 **Indhent tilbud****Indhent tilbud fra tømrer**

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

LITRA A - Beboelse



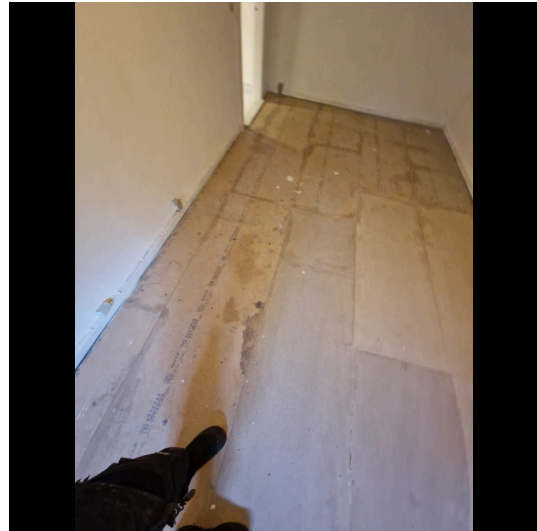
## Kælder

**SKADE:**

Der er trægulv i kælderrummet

**NOTE:**

Der kunne ikke umiddelbart konstateres opfugtninger i konstruktionerne eller tegn på skader ved besigtigelsen. Konstruktionen har henstået sådan i en længere årrække, og der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.



LITRA A - Beboelse



## Kælder

### SKADE:

Vægoverflader i det vandbelastede område er ikke egnet/godkendt til hyppig vandpåvirkning og der er begyndende nedbrydninger

### RISIKO:

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



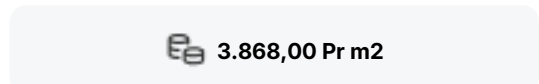
## Murer



3:45 / Pr m2  
tidsforbrug



Kr 1.608,00 / Pr m2



3.868,00 Pr m2

## Udskiftning af klinker/fliser

Udbedringseksempel: Udskiftning af fliser/klinker og vådrumsbehandling. fliser/klinker 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. Vægklinker 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
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



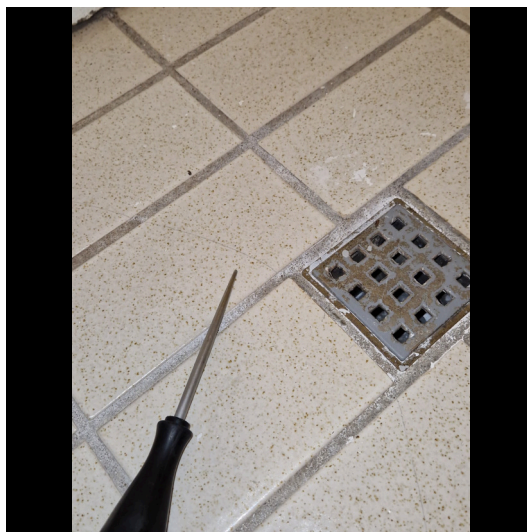
## Kælder

### SKADE:

Der er revnede gulvklinter samt gulvklinter med begrænset vedhæftning til underlaget i bruseniche

### RISIKO:

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



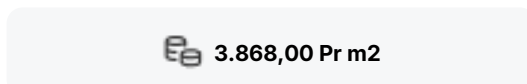
## Murer



3:45 / Pr m2  
tidsforbrug



Kr 1.608,00 / Pr m2



3.868,00 Pr m2

## Udskiftning af klinker/fliser

Udbedringseksempel: Udskiftning af klinker/fliser og vådrumsbehandling. klinker/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
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



## Kælder

### SKADE:

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

### RISIKO:

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



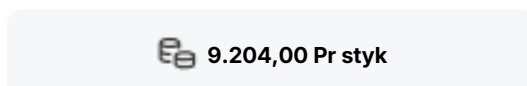
## Murer



6:00 / Pr styk  
tidsforbrug



Kr 5.424,00 / Pr styk



9.204,00 Pr styk

## Udskiftning af 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



### Kælder

**SKADE:**

Beton gulve ses med revner og afskalninger

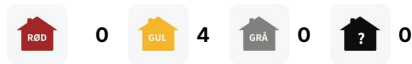


## LITRA B - Garage

**Garage bygget 1988**

Skader på Lita B

Anvendelse:	Garage
Bolig:	0 m <sup>2</sup>
Etager:	0
Bebyggelse:	33 m <sup>2</sup>
Kælder:	0 m <sup>2</sup>

**Tag****SKADE:**

Udvendigt træværk ved og omkring tag har påbegyndende nedbrudt træ. Forholdet er konstateret i træværk bla.mod syd og øst.

**RISIKO:**

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



LITRA B - Garage



### Tag

**SKADE:**

Del af tagkonstruktionen mod syd mangler.

**RISIKO:**

Der er på sigt risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.



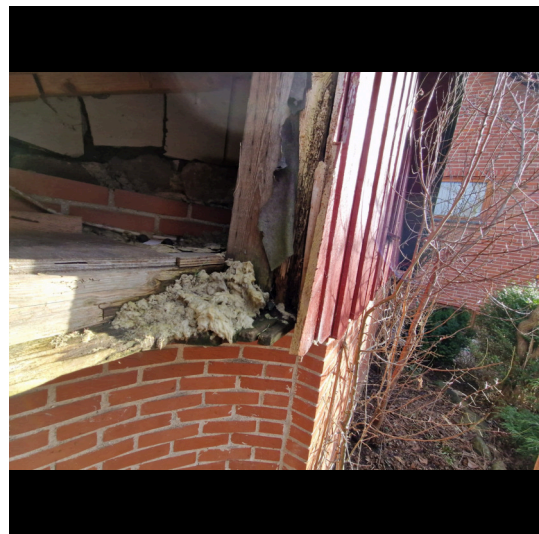
### Ydervægge

**SKADE:**

Del af ydervæg er manglende mod syd

**RISIKO:**

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



LITRA B - Garage



## Stueplan

### SKADE:

Loftbrædder ses med fugtskader og misfarvninger

### RISIKO:

Der er ikke målt forhøjet fugt, men det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.



## LITRA C - Carport

**Carport bygget 1000**

Skader på Lita C

Anvendelse: Carport  
Bolig: 0 m<sup>2</sup>  
Etager: 1  
Bebyggelse: 20 m<sup>2</sup>  
Kælder: 0 m<sup>2</sup>

**Tag****SKADE:**

Der er konstateret nedbrydning i spær og lægter mod huset

**RISIKO:**

Der vurderes at være risiko for yderligere udvikling på længere sigt.



LITRA C - Carport



### Ydervægge

**SKADE:**

Der er nedbrydning i de bærende stolper bl.a. mod vej

**RISIKO:**

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

