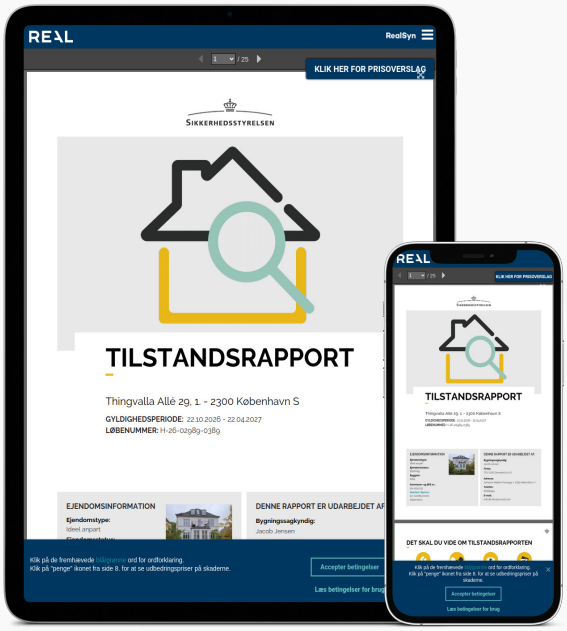
Dit produkt er klar

Realsyn+ for

Thingvalla Allé 29,
1. 2300 København S



Klik på billedet for at se Realsyn+



Scan QR koden og
se rapporten

Produktet er udviklet af TÜV SÜD

REALSYN+

Thingvalla Allé 29, 1., 2300 København S

Tilstandsrapport udført af:
TÜV SÜD
Johanne Møllers Passage 1, 3 1799 København
Tlf: 60 555 444
Mail: info.dk-BLS@tuvsud.com



Bygningsoversigt

Dato for besigtigelse: 21-10-2026

Bygning	Anvendelse	Opført
Litra A	Beboelse	1904

RØD 5 GUL 7 GRÅ 12 ? 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

RØD

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.

GUL

Alvorlige skader
Skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

GRÅ

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 1904

Skader på Lita A

Anvendelse:	Beboelse
Bolig:	265 m²
Etager:	2
Bebyggelse:	102 m²
Kælder:	102 m²

RØD 5 GUL 7 GRÅ 12 ? 0

GUL

Tag

SKADE:
Rygningsmørtel ved rygning og grater er med revner og udfald, bl.a mod syd

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



Murer

1:30 / Pr lbm* tidsforbrug

Kr 112,00 / Pr lbm*

1.012,00 Pr lbm*

Eftergang af rygningsmørtel

Udbedringseksempel: Reparation af rygningsmørtel. Rygningssten nedtages. Eksisterende rygningssten lægges i mørtel.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet udfra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejdsløn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 900,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 112,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første løbende meter	Kr. 890,00

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 løbende meter og 30 løbende meter Alle priser er inkl. Moms

LITRA A - Beboelse

GUL

Tag

SKADE:
Tagsten er enkelte steder afbræk på hjørner og kanter, dette er registreret mod syd over kvist

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



Murer

1:30 / Pr m2
tidsforbrug

Kr 623,00 / Pr m2

1.483,00 Pr m2

Udskiftning af tagsten

Udbedringseksempel: Udskiftning af tagsten. Tagsten oplægges på lægteunderlaget og fastgøres til dette med bindere Ø 3 mm, som JP-tagstensbindere i hver 3. sten - diagonalbinding.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet udfra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejdsløn inkl. moms pr m2	Kr. 860,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 623,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første m2	Kr. 890,00

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

LITRA A - Beboelse

GRÅ

Ydervægge

SKADE:
Der er revnet, løst og afskallet puds på ydervæg ved tagterrasse mod sydvest ved 2. sal

NOTE:
Det vurderes at skyldes tidligere utætheder i tagterrassen, hvorfor det skønnes at der ikke er nærliggende risiko for yderligere skadesudvikling



GRÅ

Ydervægge

SKADE:
Puds på ydervægge er stedvist med mindre revnedannelser og småafskalninger samt områder med begrænset vedhæftning til underlaget

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



LITRA A - Beboelse

GUL

Døre/vinduer/porte

SKADE:
Elastiske fuger omkring døre og vinduer er stedvist med fugeslip, dette er mest udpræget i stueplan mod syd

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



Murer

0:30 / Pr lbm* tidsforbrug

Kr 50,00 / Pr lbm*

400,00 Pr lbm*

Udbedring af fuger

Udbedringseksempel: Udbedring af fuger. Kontaktflader mellem fuge og omgivende bygningsdele afrenses. Udrensning/udkradsning af eksisterende fuge, stopning, fugeunderlag og elastisk fuge.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet udfra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejdsløn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 350,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 50,00
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

GUL

Fundament/sokkel

SKADE:
Fuger mellem sten på sokkel er med revner og udfald, bl.a mod øst

RISIKO:
Det vurderes, at skaden 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 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 udfra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejdsløn 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

GUL

Fundament/sokkel



SKADE:
Fuger ved trin ved begge døre i trappeopgang er med revner og udfald

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

Murer

-

-

Indhent tilbud

Indhent tilbud fra murer

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

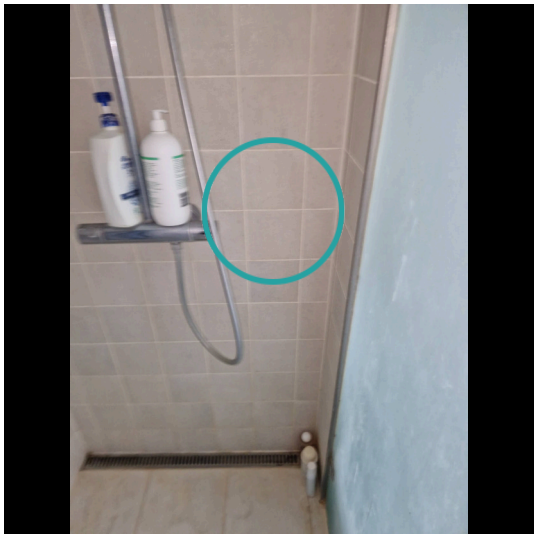
LITRA A - Beboelse

RØD

Stueplan

SKADE:
Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i brusenichen, bl.a til højre for brusearmatur

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 vægfliser. Vægfliser aftages. Underlaget rengøres omhyggeligt. Overflader primes og forsegles i hjørner, omkring rørgennemføringer og ved overgang væg/gulv. Heldækkende tætningsmasse påføres. Vægfliser 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 udfra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejdsløn 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

GRÅ

Stueplan

SKADE:
Der er ikke tilstrækkeligt fald mod gulvafløb i brusenichen

NOTE:
Det kan medføre, at der står vand på gulvet efter brug og giver lidt øget vedligeholdelse (evt. brug af svaber).



LITRA A - Beboelse

RØD

Stueplan



SKADE:
Der er defekte/revnede fuger i bruseniche samt elastiske fuger med fugeslip i brusenichen

RISIKO:
Der er tale om fuger, som er direkte vandbelastede, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.

Murer

\- \- **Indhent tilbud**

Indhent tilbud fra murer

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

LITRA A - Beboelse

GRÅ

Stueplan

SKADE:
Der er mindre revnedannelser i puds på underside trapper



GRÅ

Stueplan

SKADE:
Der er enkelte steder mindre revnedannelser i vægge, bl.a ved terrassedør i køkken

NOTE:
Der kunne ikke registreres følgeskader ved besigtigelsen.



LITRA A - Beboelse

GRÅ

Kælder

SKADE:
Der er enkelte steder områder hvor gulvklinker er med mangelfuld vedhæftning til underlaget, bl.a i fyrrum og i gang

NOTE:
Der kunne ikke registreres følgeskader ved besigtigelsen.



LITRA A - Beboelse

RØD

Kælder



SKADE:
Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i brusenichen, bl.a ved brusestang

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 vægfliser. Vægfliser aftages. Underlaget rengøres omhyggeligt. Overflader primes og forsegles i hjørner, omkring rørgennemføringer og ved overgang væg/gulv. Heldækkende tætningsmasse påføres. Vægfliser 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 udfra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejdsløn 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

RØD

Kælder

SKADE:
Elastiske fuger/hjørnefuger har fugeslip i bruseniche

RISIKO:
Der er tale om fuger, som er direkte vandbelastede, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.



Murer

-

-

Indhent tilbud

Indhent tilbud fra murer

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

LITRA A - Beboelse

GUL

Kælder

SKADE:
Der er ikke monteret rumaftræk i rummet, hvilket medfører at der er områder med misfarvninger/sorte begroninger på vægge og loft, bl.a ved vindue ig i brusenichen

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



Altmuligmand

-

-

450,00 Timepris

Udbedring af skade/fejl/mangler

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

LITRA A - Beboelse

GRÅ

Kælder

SKADE:
Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget udenfor brusenichen, bl.a ved dør

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

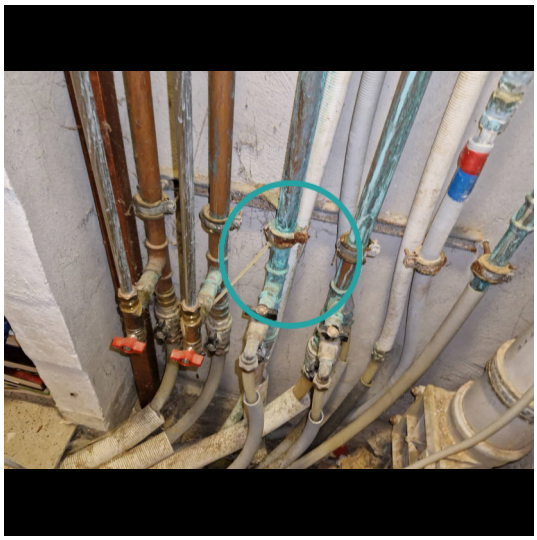


GRÅ

Kælder

SKADE:
Overfladiske korrosioner og irring på vand/varmerør ved faldstamme

NOTE:
Der kunne ikke registreres følgeskader ved besigtigelsen, hvorfor det vurderes at der ikke er nærliggende risiko for skader

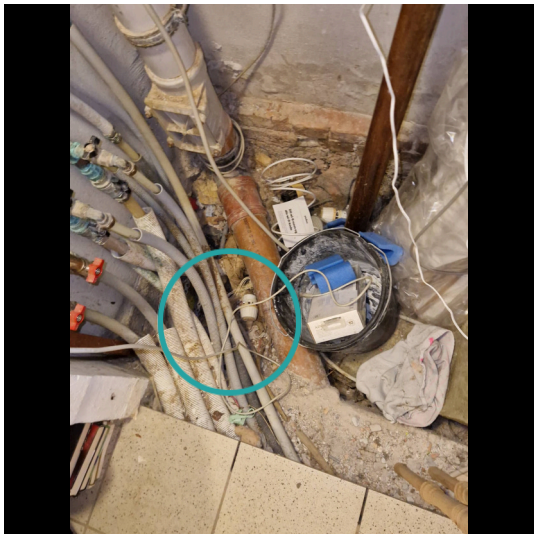


LITRA A - Beboelse

GRÅ

Kælder

SKADE:
Der mangler udstødning af gulv ved rørføringer



LITRA A - Beboelse

GUL

Kælder

SKADE:
Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds bl.a. kælderrum mod sydvest og sydøst. Der er stedvist revnedannelser i kældervægge, se f.eks. på badeværelset og fyrrum

RISIKO:
Forholdet kan udvikle sig på længere sigt og forøge luftfugtigheden i kælderen



Murer

-

-

Indhent tilbud

Indhent tilbud fra murer

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

LITRA A - Beboelse

GRÅ

Kælder

SKADE:
Etageadskillelsens træværk har huller efter angreb af borebiller, dette er registreret i kælderrum mod sydøst ved eltavle

NOTE:
Angreb af trænedbrydenede insekter er almindeligt forekommende i ældre bygninger.



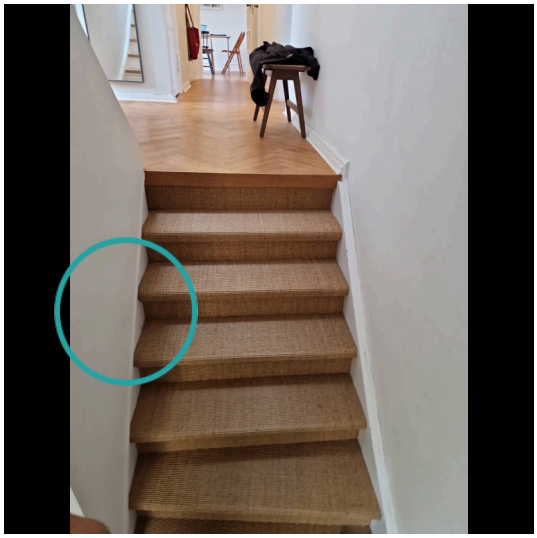
LITRA A - Beboelse

RØD

1. Sal

SKADE:
Der er ikke udført håndliste ved trappen fra afsats til gang

RISIKO:
Der er 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 udfra 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

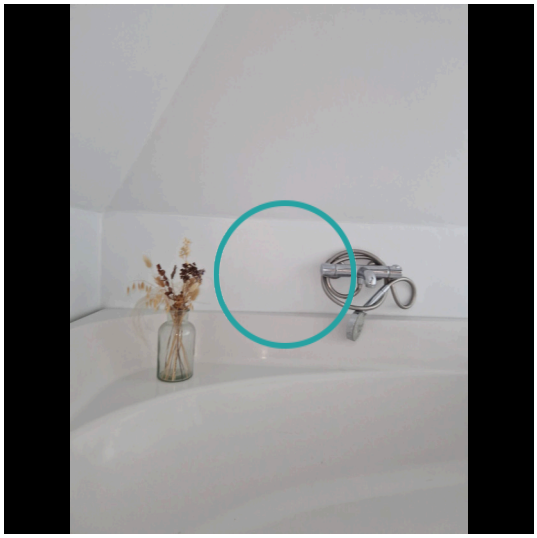
LITRA A - Beboelse

GRÅ

2. Sal

SKADE:
Vægoverflader omkring badekar er ikke egnet/godkendt til hyppig vandpåvirkning

NOTE:
Der kunne ikke registreres følgeskader ved besigtigelsen.



GRÅ

2. Sal

SKADE:
Der er revnede gulvklinker samt gulvklinker med begrænset vedhæftning til underlaget udenfor det vandbelastede område, registreret ved vask

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

