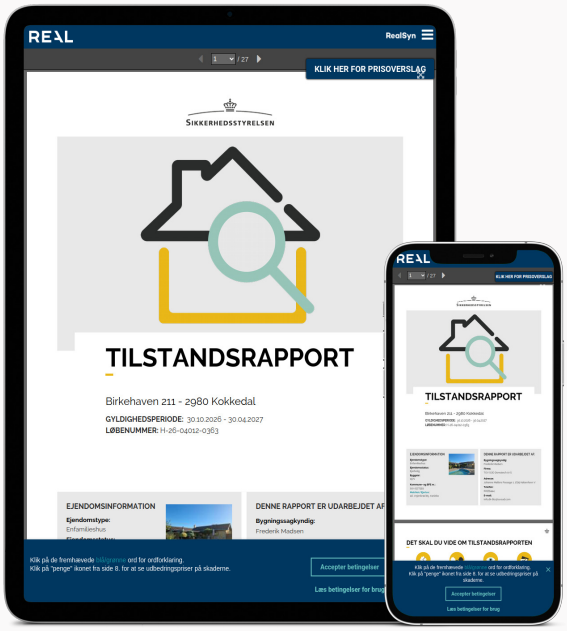
Dit produkt er klar

Realsyn+ for

Birkehaven 211,
2980 Kokkedal



Klik på billedet for at se Realsyn+



Scan QR koden og
se rapporten

Produktet er udviklet af TÜV SÜD

REALSYN+

Birkehaven 211, 2980 Kokkedal

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: 22-09-2026

Bygning	Anvendelse	Opført
Litra A	Beboelse	1971
Litra B	Carport / Udhus	1981
Litra C	Overdækket terrasse	1000
Litra D	Skur mod syd	1000

RØD 7 GUL 10 GRÅ 7 ? 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 1971

Skader på Lita A

Anvendelse:	Beboelse
Bolig:	167 m²
Etager:	1
Bebyggelse:	167 m²
Kælder:	0 m²

RØD 7 GUL 6 GRÅ 7 ? 0

GUL

Tag

SKADE:
Udvendigt træværk ved tag har stedvis nedbrudt træ, f.eks. udragende remender i gavl mod nord og vest samt det sydvendte dækbræt i gavl mod vest

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



Tømrer

\- \- **590,00 Timepris**

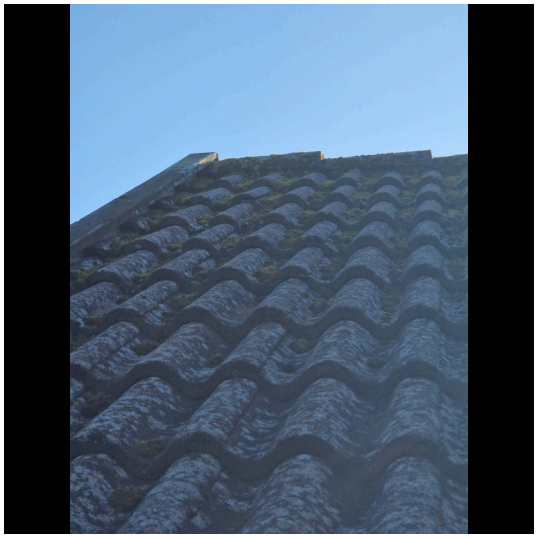
Udbedring af skade/fejl/mangler

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

GUL

Tag



SKADE:
Der er i områder en del mos på taget, især i den nordlige ende mod vest og i den vestlige ende mod nord

RISIKO:
Det kan give anledning til vandindtrængen og skader på længere sigt.

Tømrer

\- \- **590,00 Timepris**

Ændring af taghældning

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

GUL

Ydervægge

SKADE:
Der er områder med porøse og udfaldne / udvaskede fuger i murværket, ses f.eks. øverst på sydgavlen, i den sydøstlige hushjørne samt i bunden til højre for bryggersdør mod øst og i gavl mod vest

RISIKO:
Det skønnes, at forholdet på længere sigt vil udvikle sig.

NOTE:
Der kan være tale om angreb af murbier.



Murer

3:00 / Pr m2
tidsforbrug

Kr 25,00 / Pr m2

1.845,00 Pr m2

Udkradsning og udbedring af fuger

Udbedringseksempel: Eftergang af fuge. Forvitrede/løse fuger, synlige revner og huller i fuger udbedres ved udkradsning og omfugning. Fuger udkradses i fuld bredde til dybde min. 15 mm fra den færdige fugeoverflade. I ældre facader udkradses til dybde min. 25 mm. Efter rengøring og vanding efterfuges med tilbageliggende fuge.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet udfra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejdsløn inkl. moms pr m2	Kr. 1.820,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 25,00
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

GRÅ

Ydervægge

SKADE:
Ydervægge har enkelte mindre revner, bl.a. i det øvre nordvestlige hushjørne, til højre for bryggersdøren mod øst samt under vindue mod vest ind mod værelse

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

GUL

Ydervægge

SKADE:
Tegloverligger / fuger over tofagsvindue i gavl mod nord er revnet

RISIKO:
Forholdet ødelægger facadens tæthed og vil kunne give følgeskader på længere sigt.



Murer

10:00 / Pr lbm* tidsforbrug

Kr 1.334,00 / Pr lbm*

7.344,00 Pr lbm*

Udskiftning af overligger

Udbedringseksempel: Udskiftning af overligger. Overliggeren understøttes midlertidigt pr. 600 mm under arbejdets udførelse for at sikre, at bæreevnen under og efter udførelsen er tilstede. Trykfast isolering indlægges mellem overliggeren og bagmur. Den midlertidige understøtning fjernes, når murværket kan bære.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet udfra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejdsløn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 6.010,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 1.334,00
Opstarts løn (2,00 timer) for første løbende meter	Kr. 1.190,00

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

LITRA A - Beboelse

GUL

Døre/vinduer/porte



SKADE:
Mørtelfuger under vinduer er enkelte steder porøse, ses især under køkkenvindue mod øst

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*

Eftergang af mørtelfuger

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

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

Døre/vinduer/porte



SKADE:
Der er skade/nedbrydning i rammetræ omkring et af vinduerne i gavl mod nrod

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

Snedker

0:30 / Pr lbm* tidsforbrug

Kr 53,00 / Pr lbm*

393,00 Pr lbm*

Udbedring af fuger

Udbedringseksempel: Udbedring/udskiftning 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. 340,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 53,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 590,00

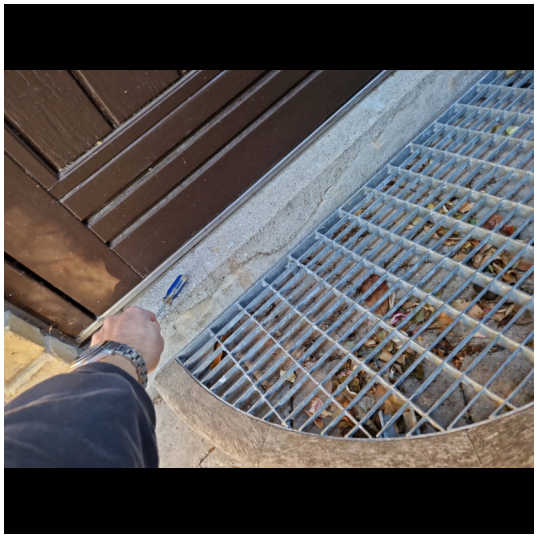
Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 løbende meter og 10 løbende meter Alle priser er inkl. Moms

LITRA A - Beboelse

Fundament/sokkel

SKADE:
Sokkelpuds er i områder revnet og fremstår med mangelfuld vedhæftning til underlaget, ses f.eks. ved hushjørner, ved bryggersdør mod øst og i den vestlige ende af nordfacaden

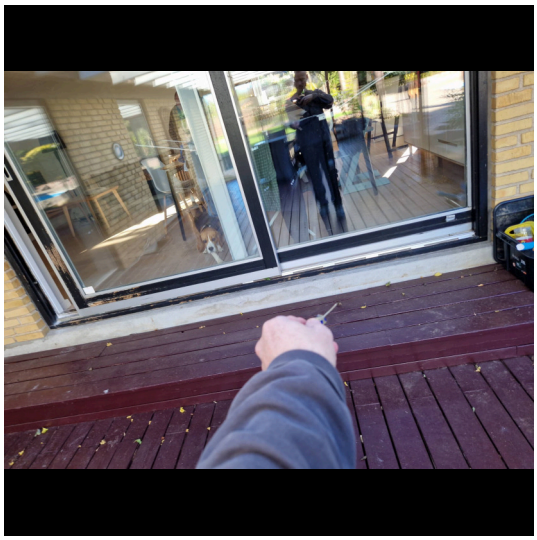
NOTE:
Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nogen risiko.



Fundament/sokkel

SKADE:
Der er enkelte mindre revner i sokkel bl.a. under skydedørsparti mod vest. Revnerne kan ikke genfindes i ydervæggen

NOTE:
Revnedannelsen skønnes at være i ro - mindre bevægelse over en længere årrække samt mindre revnedannelse efter reparation kan dog forekomme. Mindre revner er almindeligt forekommende i ældre bygninger.



LITRA A - Beboelse

RØD

Stueplan



SKADE:
Der er flere steder i tagrummet konstateret lysindfald langs tagflader og skotrender, hvilket indikerer, at understrygningen af bitumen ikke er intakt

RISIKO:
Der er risiko fr fugtindtrængning og dermed følgeskader på kort sigt.

Tømrer

\- -

590,00 Timepris

Udbedring af skade

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

RØD

Stueplan



SKADE:
Flexslange i den sydlige ende mod øst er ikke ført til det fri, men ender i tagrum og er desuden ikke kondensisoleret

RISIKO:
Dette kan medføre kondensafsætning og fugtskader i tagkonstruktionen.

Isolatør

1:30 / Pr styk
tidsforbrug

Kr 396,00 / Pr styk

1.566,00 Pr styk

Udskiftning/montering af flexslange

Udbedringseksempel: Montering af flexrør til emhætte/emfang. Flex-slange af aluminium monteres til emhætte/emfang med spændebånd. (optil max 2,5 meter)

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet udfra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejdsløn inkl. moms pr styk	Kr. 1.170,00
Materialer inkl. moms pr styk	Kr. 396,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første styk	Kr. 590,00

Prisen er beregnet udfra 1 styk Alle priser er inkl. Moms

LITRA A - Beboelse

GRÅ

Stueplan

SKADE:
Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget, f.eks. foran teknikskabet

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



GRÅ

Stueplan

SKADE:
Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget udenfor brusenichen, f.eks. foran radiator

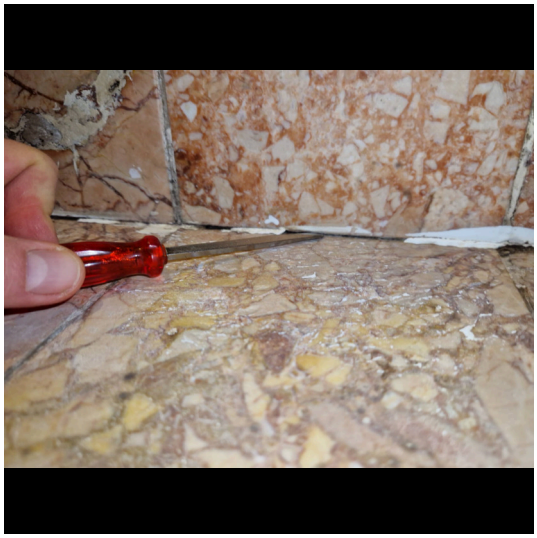
NOTE:
Der er tale om et mindre område, som ikke er vandbelastet. Der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.



LITRA A - Beboelse

RØD

Stueplan



SKADE:
Der er defekte/revnede fuger i bruseniche ved gulv

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

Murer

0:30 / Pr lbm* tidsforbrug

Kr 12,00 / Pr lbm*

382,00 Pr lbm*

Eftergang af fuger

Udbedringseksempel: Eftergang af fuger i vådrum. Eksisterende fuger udskæres. Underlaget rengøres omhyggeligt, fugesider affedtes. Fugemassen påføres ved brug af flisebræt, og smøres ud for at fylde mellemrummet mellem fliser og klinker.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet udfra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejdsløn 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

RØD

Stueplan



SKADE:
Der er afstand og synlig betonkant, mellem afløbsskål og rist i gulvafløbet, 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 udfra 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 A - Beboelse

RØD

Stueplan



SKADE:
Der er lidt nedslidte fuger mellem vægfliser samt enkelte vægfliser med begrænset vedhæftning til underlaget i brusenichen. Derudover er der ikke vandtæt føring af afløbsslange gennem væg ligeledes 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. 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 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

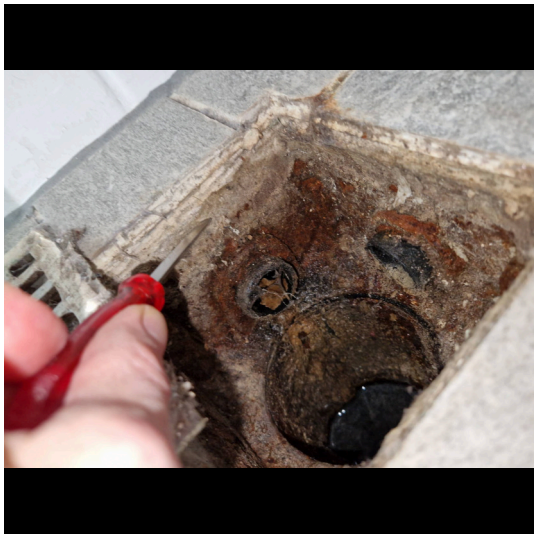
LITRA A - Beboelse

RØD

Stueplan

SKADE:
Der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulvafløb med sideløb fra håndvask og badekar

RISIKO:
Afløbet anses for hyppigt vandbelastet, 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

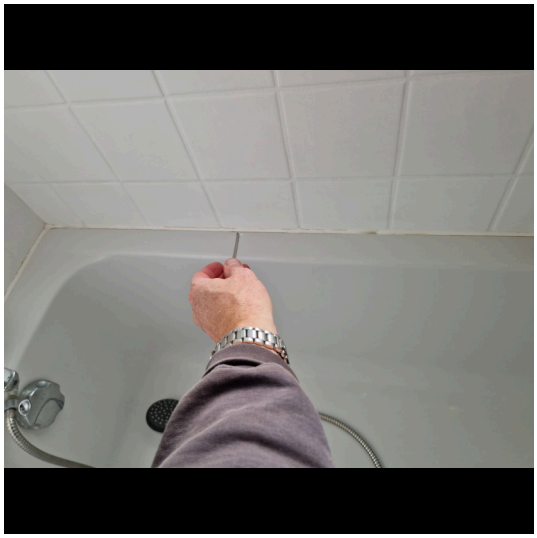
Prisen er beregnet udfra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejdsløn inkl. moms pr styk	Kr. 3.780,00
Materialer inkl. moms pr styk	Kr. 5.424,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første styk	Kr. 590,00

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

LITRA A - Beboelse

RØD

Stueplan



SKADE:
Elastiske fuger/hjørnefuger har fugeslip omkring badekaret

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

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. Der fuges med elastisk, vådrums silikonefugemasse.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet udfra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejdsløn 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:
Badeværelsesdøren er fugtskadet i bunden

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



Stueplan

SKADE:
Der er registreret en revne i væggen til venstre for vinduet

NOTE:
Forholdet er begrænset og skønnes ikke at vil udvikle sig.



LITRA B - Carport / Udhus



Carport / Udhus bygget 1981

Skader på Lita B

Anvendelse: Carport / Udhus

Bolig:	0 m²
Etager:	0
Bebyggelse:	23 m²
Kælder:	0 m²

RØD 0 GUL 0 GRÅ 0 ? 0

LITRA C - Overdækket terrasse



Overdækket terrasse bygget 1000

Skader på Lita C

Anvendelse: Overdækket terrasse

Bolig:	0 m²
Etager:	1
Bebyggelse:	30 m²
Kælder:	0 m²

RØD 0 GUL 2 GRÅ 0 ? 0

GUL

Tag

SKADE:
Der er konstateret begyndende nedbrydning i enkelte spær, hvilket f.eks. i området tæt op mod husets sydfacade

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



LITRA C - Overdækket terrasse

GUL

Døre/vinduer/porte

SKADE:
Der er flere steder nedbrydninger i vinduer mod vest

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



LITRA D - Skur mod syd



Skur mod syd bygget 1000

Skader på Lita D

Anvendelse: Skur mod syd

Bolig:	0 m²
Etager:	1
Bebyggelse:	10 m²
Kælder:	0 m²

RØD 0 GUL 2 GRÅ 0 ? 0

GUL

Ydervægge

SKADE:

Træbeklædningen fremstår i områder med begyndende nedbrydning, mest mod terræn, ses bl.a. mod øst

RISIKO:

Nedbrydningen i træværket vurderes at fortsætte og kan medføre svigt på længere sigt.



LITRA D - Skur mod syd

GUL

Stueplan

SKADE:
Træbeklædningen er nedbrudt, f.eks. mod syd

RISIKO:
Forholdet vil formentlig udvikle sig på længere sigt.

