

Dit produkt er klar

REAL

Realsyn+ for

Stenhøjgårdsvej 15,
3460 Birkerød



Klik på billedet for at se Realsyn+



Scan QR koden og
se rapporten



Produktet er udviklet af TÜV SÜD



Bygningsoversigt

Dato for besigtigelse: 07-04-2026

| Bygning | Anvendelse | Opført |
|---------|------------|--------|
| Litra A | Beboelse | 1958 |
| Litra B | Carport | 2013 |
| Litra C | Udhus | 1000 |



8



3



9



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 1958

Skader på Lita A

Anvendelse: Beboelse
 Bolig: 187 m²
 Etager: 1
 Bebyggelse: 172 m²
 Kælder: 107 m²

RØD 6
 GUL 3
 GRÅ 9
 ? 0



Tag

SKADE:

Der er lidt nedbrud i underbrædder mod øst ved altan

RISIKO:

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



Tømrer



**2:00 / Pr m2
tidsforbrug**



Kr 436,00 / Pr m2

1.586,00 Pr m2

Eftergang/udskiftning af udhængsbrædder

Udbedringseksempel: Eftergang af udhængsbrædder af træ under tagudhæng. Beklædning af høvlede brædder 5. sortering - kvinta. Langs facader opsættes brædderne på undersiden af udhængsspær.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

| | |
|---|--------------|
| Timeløn inkl. moms | Kr. 590,00 |
| Arbejds løn inkl. moms pr m2 | Kr. 1.150,00 |
| Materialer inkl. moms pr m2 | Kr. 436,00 |
| 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

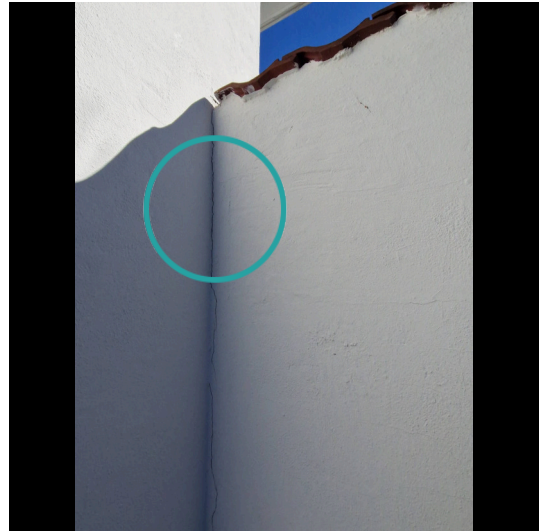
LITRA A - Beboelse

**Ydervægge****SKADE:**

Læmuren er revnet ved sammenbygning med hovedhuset

NOTE:

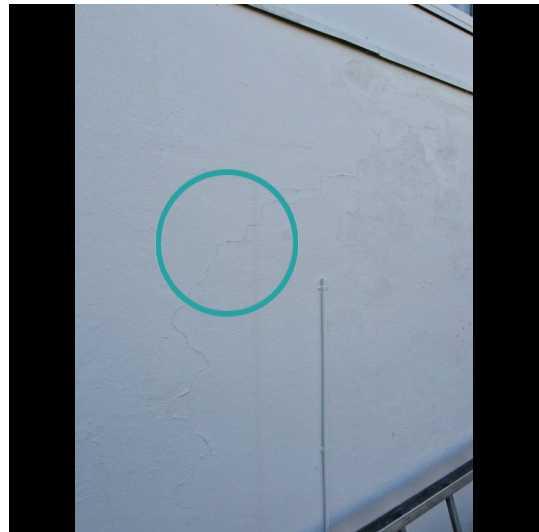
Der vurderes ikke at være nærliggende risiko for yderligere udvikling. Mindre revnedannelser i samling mellem ydervægge og fritstående murværk er almindeligt forekommende. Revnedannelsen skønnes forskelle i bevægelserne i de to murværker.

**Ydervægge****SKADE:**

Ydervægge har enkelte revner, bl.a. mod nord

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



Døre/vinduer/porte

SKADE:

Der er nedbrydning i vinduer ved poolrummet mod vest

RISIKO:

Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt.



Snedker



4:15 / Pr styk
tidsforbrug



Kr 396,00 / Pr styk



3.126,00 Pr styk

Udskiftning af nedbrudt træ

Udbedringseksempel: Udskiftning af nedbrudt træ. Det nedbrudte træ skæres væk og et stykke træ af samme sort og densitet tildannes nøjagtigt og indsættes i stedet for det beskadigede. Det reparerede område grundes og malebehandles på begge sider. Det udskiftede træværk afvaskes, slibes og males en gang.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

| | |
|---|--------------|
| Timeløn inkl. moms | Kr. 590,00 |
| Arbejdsløn inkl. moms pr styk | Kr. 2.730,00 |
| Materialer inkl. moms pr styk | Kr. 396,00 |
| 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

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

Klinker på trappe ved hoveddør har manglende vedhæftning og revner i fuger

NOTE:

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

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

Der er revnedannelse mellem lyskasse og kælderydervæg mod nord

NOTE:

Trappetrin/trapper/lyskasser er ofte ikke funderet særligt godt, hvorfor de tit slår fra og revner ved samlingen mod sokkel.



LITRA A - Beboelse



Fundament/sokkel

SKADE:

Der er revner i sokkel mod poolrummet

RISIKO:

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



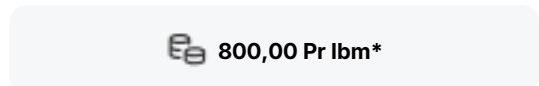
Murer



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 ud fra flg. nøgletal | |
| Timeløn inkl. moms | Kr. 590,00 |
| Arbejds løn 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



Stueplan

SKADE:

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

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 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 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



Stueplan

SKADE:

Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget f.eks over toilet



LITRA A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

Der er ikke den påbudte redningsåbning i rummet

RISIKO:

Der er risiko for personskade i tilfælde af brand.



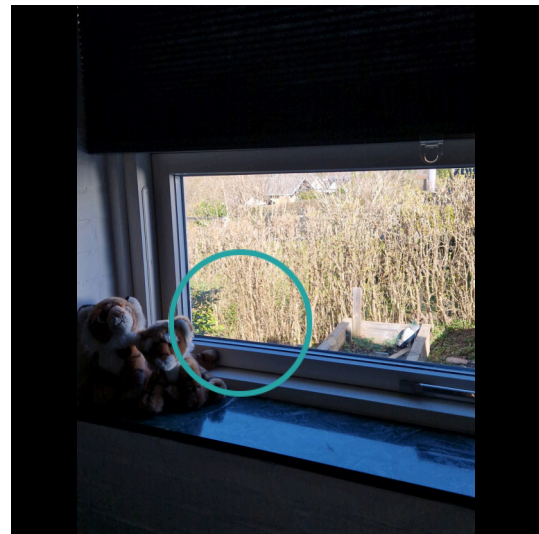
Tømrer



-



-



 Indhent tilbud

Etablering af godkendt redningsåbning

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



Stueplan

SKADE:

Undertaget har en revne over lem og der mangler ventiler i undertag

RISIKO:

Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på kortere sigt da der er risiko for fugtindtrængen



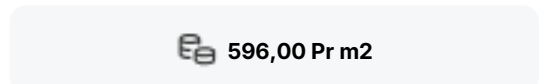
Tømrer



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

**Kælder****SKADE:**

Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget

NOTE:

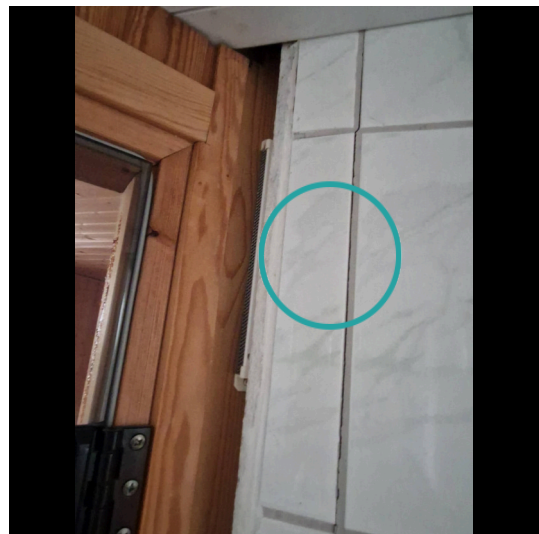
Der kunne ikke registreres følgeskader ved besigtigelsen, og der vurderes ikke at være nærliggende risiko for skade.

**Kælder****SKADE:**

Der er revner i fuger til højre for sauna

NOTE:

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



LITRA A - Beboelse



Kælder

SKADE:

Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget

NOTE:

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



LITRA A - Beboelse



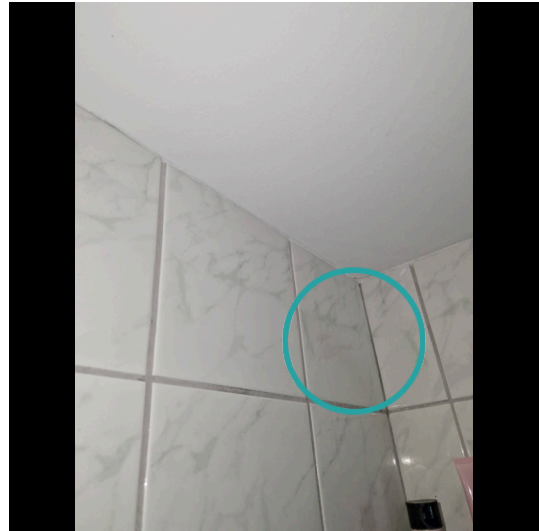
Kælder

SKADE:

Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i bruseområdet

RISIKO:

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



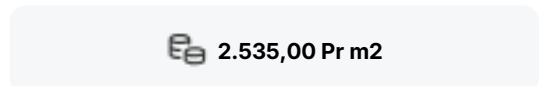
Murer



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 ud fra 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



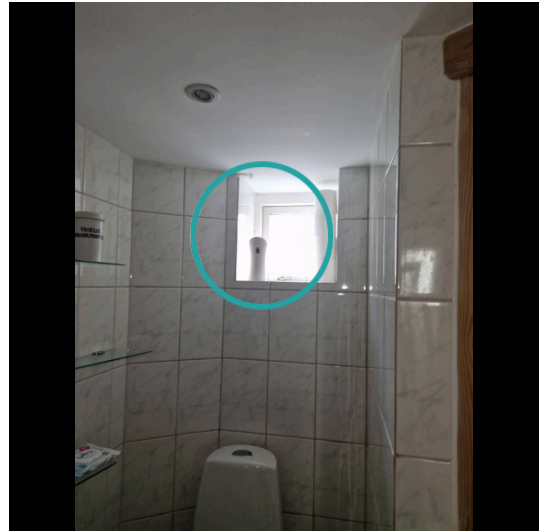
Kælder

SKADE:

Der er kun rumaftræk gennem vindue i rummet

NOTE:

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



LITRA A - Beboelse



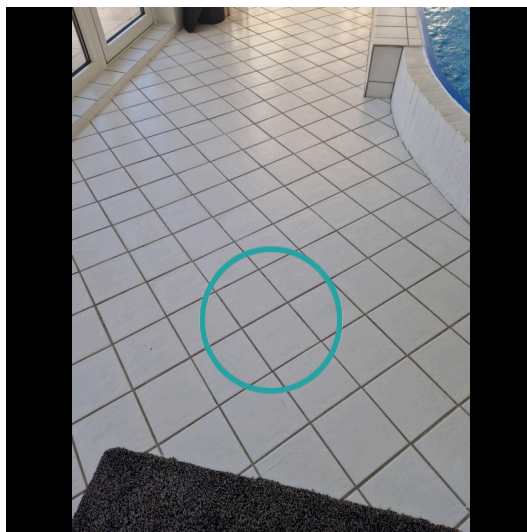
Kælder

SKADE:

Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget flere steder

RISIKO:

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



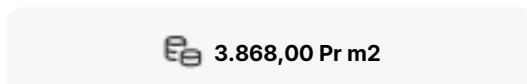
Murer



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 B - Carport



Carport bygget 2013

Skader på Lita B

Anvendelse: Carport
Bolig: 0 m²
Etager: 0
Bebyggelse: 26 m²
Kælder: 0 m²



0



0



0



0

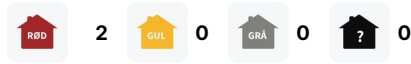
LITRA C - Udhus



Udhus bygget 1000

Skader på Lita C

Anvendelse: Udhus
 Bolig: 0 m²
 Etager: 1
 Bebyggelse: 12 m²
 Kælder: 0 m²



Tag

SKADE:

Der er utætheder i tagpapbelægningen

RISIKO:

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



LITRA C - Udhus



Stueplan

SKADE:

Der kan konstateres opfugtninger og nedbrud i loftet

RISIKO:

Der er risiko for yderligere nedbrydningskader på kortere sigt.

