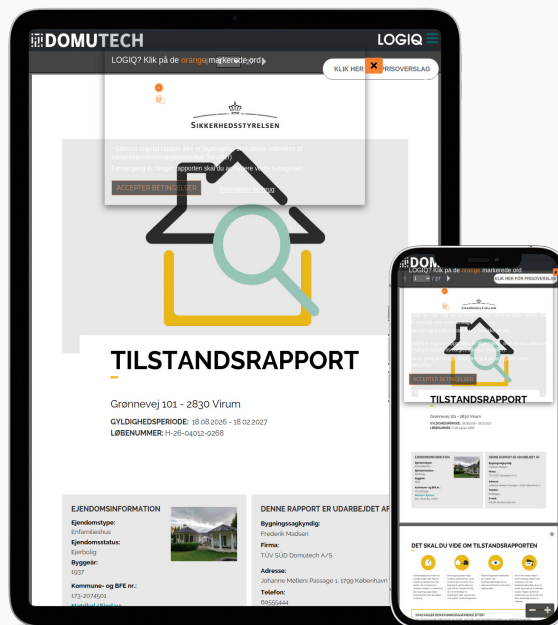


Dit produkt er klar

Realsyn+ for

Grønnevej 101,
2830 Virum

REAL



Klik på billedet for at se Realsyn+



Scan QR koden og
se rapporten



Produktet er udviklet af TÜV SÜD



Bygningsoversigt

Dato for besigtigelse: 17-08-2026

Bygning	Anvendelse	Opført
Litra A	Beboelse	1937
Litra B	Garage / Halvtag	1962



6



2



8



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

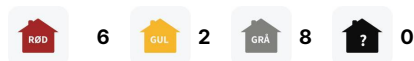
Den visuelle tilstandsrapport kan alene betragtes som et hjælpeværktøj til illustration af skader. Det er den indberettede tilstandsrapport, der er det juridiske dokument som danner udgangspunkt for ejendomshandlen. Den visuelle tilstandsrapport er ikke omfattet af huseftersynsordningens regler og kan således ikke erstatte tilstandsrapporten.

LITRA A - Beboelse

**Beboelse bygget 1937**

Skader på Lita A

Anvendelse: Beboelse
Bolig: 179 m²
Etager: 1
Bebyggelse: 198 m²
Kælder: 101 m²

**Tag****SKADE:**

Inddækning omkring stålskorsten er af typen der ikke kan tåle UV-stråler og fremstår med nedslidning i overfladen. Desuden slipper inddækningen de omkringliggende tagsten

RISIKO:

Dette gør, at gummibelægningen udenpå metalgitteret mørner, og slides af ved vind og vejr, hvilket vurderes at kunne give utætheder på længere sigt.

**Blikkenslager**

1:30 / Pr styk
tidsforbrug



-

1.290,00 Pr styk

Eftergang af skorstensinddækning

Udbedringseksempel: Inddækningen eftgås/bankes på plads med gummi hammer til det er plant over tagbelægningen. Det forudsættes at inddækning er intakt. Max skorstens dimensioner 900 x 900 cm.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 650,00
Arbejds løn inkl. moms pr styk	Kr. 1.290,00
Materialer inkl. moms pr styk	Kr. 0,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første styk	Kr. 650,00

Prisen er beregnet ud fra 1 styk Alle priser er inkl. Moms

LITRA A - Beboelse



Tag

SKADE:

Ved tagryg, hvor de to skotrender mødes i den oprindelige del, forekommer det dels, at der mangler en rygningsssten, dels at der er en tagsten, der er gledet lidt ned. I samme område ses der defekte inddækninger, der slipper/mangler tæthed

RISIKO:

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



Tømrer



1:45 / Pr lbm*
tidsforbrug



Kr 568,00 / Pr lbm*



1.738,00 Pr lbm*

Udskiftning af skotrende

Udbedringseksempel: Udskiftning af skotrende. Tagbelægningen langs med skotrende nedtages.

Skotrendebræddeunderlag nedtages. Skotrendeunderlag udføres af ru pløjede brædder, kantlægter i dimension som øvrige taglægter. Brædderne sømmes til spær. Skotrende af zink 12, snit 500 mm, monteres.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 1.170,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 568,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første løbende meter	Kr. 880,00

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

LITRA A - Beboelse

**Ydervægge****SKADE:**

Ydervægge har enkelte, mindre revner. Et eksempel på dette ses under vindue i den østlige ende af sydfacaden

NOTE:

Nævnte revne er af begrænset størrelse – mindre bevægelse over en længere årrække vil givet forekomme – også efter evt. reparationer. Denne type revner er ikke unormale.

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

Den yderste hjørnekinke til venstre på trappesten foran hoveddøren fremstår med begrænset/manglende vedhæftning

NOTE:

Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes nærliggende risiko for skade.



LITRA A - Beboelse

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

Værn/murværk omkring kælderskakten mod nord er ikke højt nok

RISIKO:

Forholdet giver risiko for faldulykker/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.

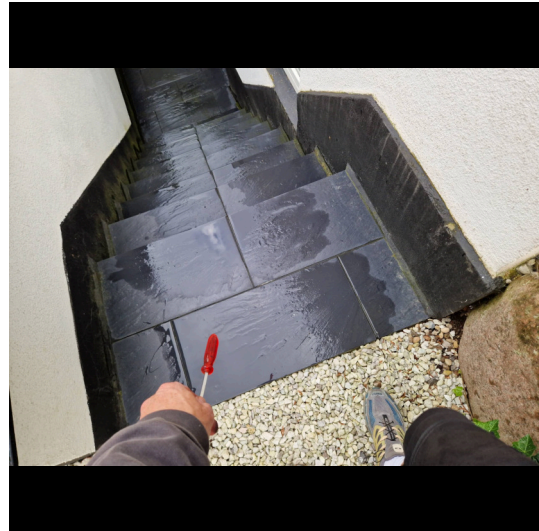
LITRA A - Beboelse

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

Flere af klinkerne på terrasser mod vest fremstår med svigtende vedhæftning og enkelte revner samt defekte fuger. Derudover er der flere klinker på det øverste trin og i bunden af kælderskanten fremstår med begrænset/manglende vedhæftning

RISIKO:

Forholdet skønnes fortsat at udvikle sig på længere sigt.

**Murer**

2:15 / Pr trin
tidsforbrug



Kr 100,00 / Pr trin



1.390,00 Pr trin

Udskiftning af klinker på trappetrin

Udbedringseksempel: Defekte klinker på udvendig trappetrin af beton. Armeringsjernene er ubeskadigede.

Udskiftning af klinker trappetrin. Klinker på trappetrin afhugges, betonlaget afrenses og forbehandles. Naturklinker, som Korzilius Natur, udlægges på trappetrin. Klinkerne fuges med cementbaseret, frost- og vandfast fugemasse, som Alfix Cerafill 10 colour, og afrenses. Forudsættes at trinstørrelsen er 40 cm x 120 cm eksl. evt respos.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejds løn inkl. moms pr trin	Kr. 1.290,00
Materialer inkl. moms pr trin	Kr. 100,00
Opstarts løn (0,20 timer) for første trin	Kr. 120,00

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

LITRA A - Beboelse

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

Sokkelpuds er i områder revnet og har mangelfuld vedhæftning til underlaget, f.eks. omkring karnap mod øst og i sokkel omkring kældersakten mod nord

NOTE:

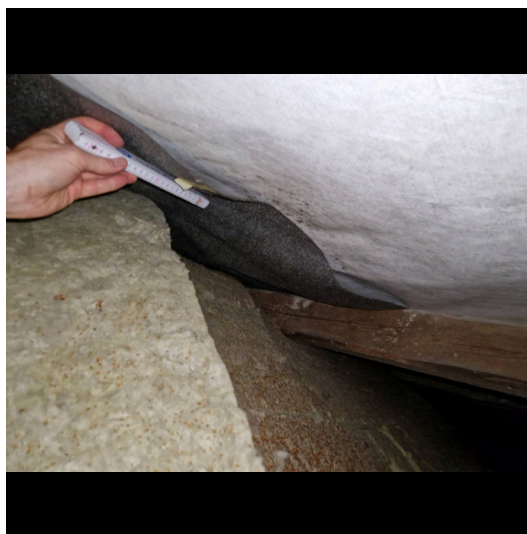
Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes nærliggende risiko for skade.

**Stueplan****SKADE:**

Isolering er ført helt ud mod undertag lige nord for loftlem, og blokerer derfor for ventilationen. Der ses lidt misfarvninger på undertaget i det pågældende område

NOTE:

Konstruktionen har henstået sådan i en længere årrække uden tegn på nævneværdige følgeskader. Der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skadesudvikling.



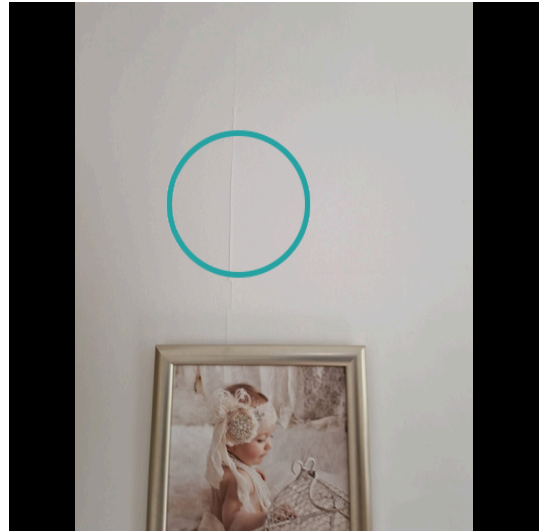
LITRA A - Beboelse

**Stueplan****SKADE:**

Der er registreret enkelte revner i vægge, f.eks. til højre for brændeovn i stuen samt i skillevæg til højre for dør i værelse mod sydøst

NOTE:

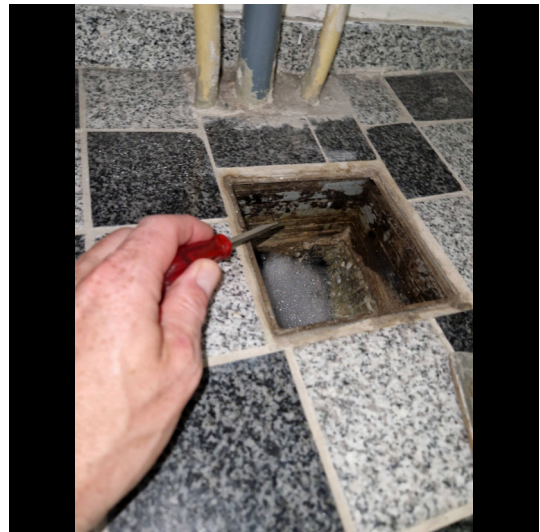
Forholdet er begrænset og skønnes ikke at vil udvikle sig.

**Stueplan****SKADE:**

Der er monteret for mange forhøjerrammer mellem afløbsskål og rist i gulv afløb under håndvask

NOTE:

Gulv afløbet er ikke vandbelastet fra gulvoverfladen, og der skønnes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.



LITRA A - Beboelse



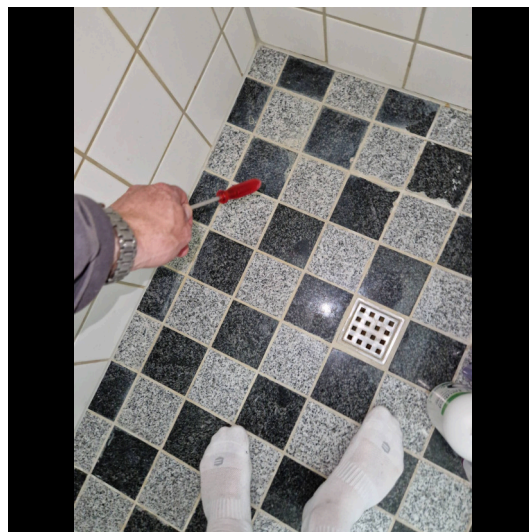
Stueplan

SKADE:

Der er gulvklinker og vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i brusenichen. Desuden er der fugeslip/enkelte huller i den elastiske hjørnefuge ved gulv ligeledes 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



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. Gulvklinker 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



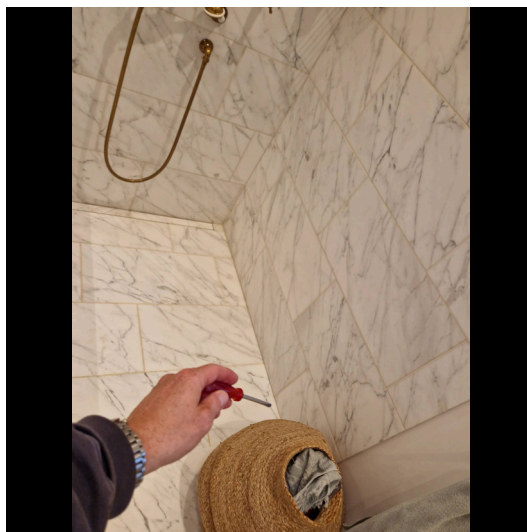
Stueplan

SKADE:

Der er en mindre revne i bunden af vægflise (ved opkant) til brusenichen og derudover er der fugeslip omkring hjørnefuge langs ydervæggen ligeledes 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



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. 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. 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. 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



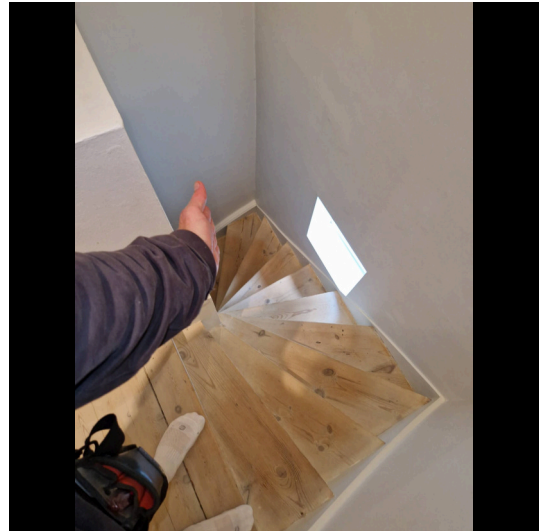
Stueplan

SKADE:

Der er ikke udført håndliste langs den indvendige trappe mellem stue- og kælderetage

RISIKO:

Der er risiko for faldulykker og dermed personskaade.

**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 ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 570,00
Arbejds løn 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

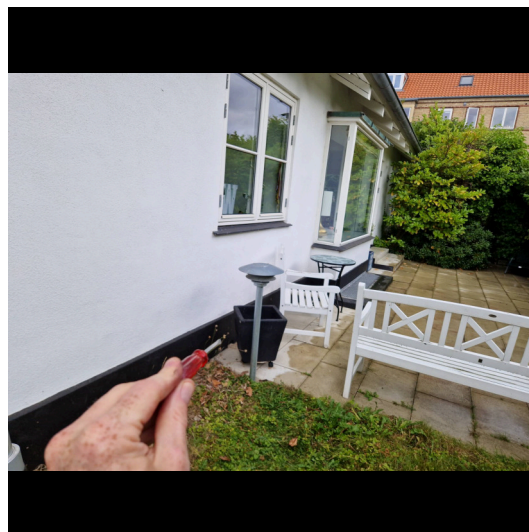
LITRA A - Beboelse

**Kælderplan****SKADE:**

Udluftningsventil til krybekælder er i kontakt med terræn, hvilket ses et enkelt sted til venstre for karnap mod øst

RISIKO:

Der er risiko for bl.a. overfladevands- og smeltevandsindtrængning, hvilket kan give skade på bagvedliggende / tilstødende konstruktioner.

**Brolægger**

2:00 / Pr m2
tidsforbrug



Kr 12,00 / Pr m2



1.322,00 Pr m2

Sænkning/ændring af terræn

Udbedringseksempel: Sænkning/ændring af hældning på terræn ved bygning. Eksisterende belægning optages og evt. grusunderlaget afrømmes. Råjord afrømmes og bortkøres. Terræn afrettes og det afrømmede grus udlægges, afrettes og komprimeres. Afretningslag af velgradueret bakkemateriale udlægges, kornkurve 0-8 mm, hvorefter overfladen aftrækkes nøjagtigt med ledere og retskinne, så terrænet får fald min. 1:50 på de første 3 m væk fra bygningen. Eksisterende belægning udlægges i lige flugter.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 670,00
Arbejds løn inkl. moms pr m2	Kr. 1.310,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 12,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første m2	Kr. 670,00

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 m2 og 20 m2 Alle priser er inkl. Moms

LITRA A - Beboelse

**Kælderplan****SKADE:**

Der er stedvis gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget, f.eks. i trapperum, foran kælderdøren i gangen samt i bryggers og i det disponible rum mod sydøst

NOTE:

Omfanget er begrænset og vil formentligt ikke udvikle sig.

**Kælderplan****SKADE:**

Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt lidt afskallet puds

NOTE:

Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes nærliggende risiko for skade. Opstigende og indtrængende grundfugt i ældre kældervægge er almindeligt forekommende.



LITRA B - Garage / Halvtag

**Garage / Halvtag bygget 1962**

Skader på Lita B

Anvendelse: Garage / Halvtag

Bolig: 0 m²

Etager: 0

Bebyggelse: 22 m²Kælder: 0 m²

0



0



0



0