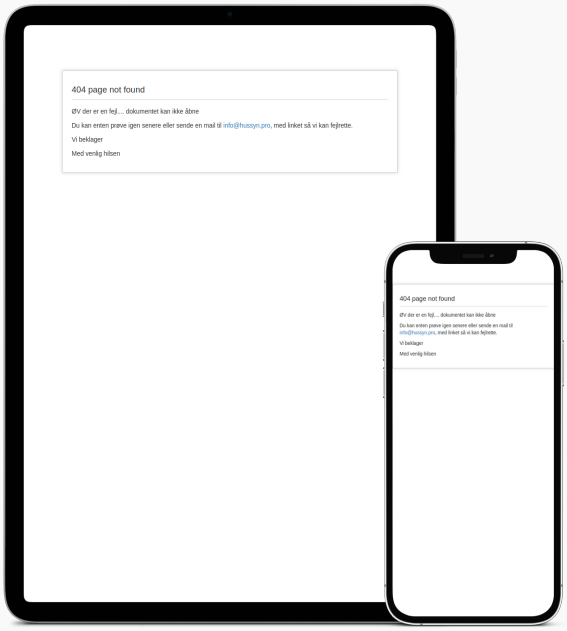
Dit produkt er klar

Realsyn+ for

Birkehaven 206,
2980 Kokkedal



Klik på billedet for at se Realsyn+



Scan QR koden og
se rapporten

Produktet er udviklet af TÜV SÜD

REALSYN+

Birkehaven 206, 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: 30-10-2026

Bygning	Anvendelse	Opført
Litra A	Beboelse	1970
Litra B	Garage	1973

RØD 10 GUL 3 GRÅ 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

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 1970

Skader på Lita A

Anvendelse:	Beboelse
Bolig:	159 m²
Etager:	1
Bebyggelse:	159 m²
Kælder:	0 m²

RØD 10 GUL 3 GRÅ 9 ? 0

RØD

Tag



SKADE:
Skorsten fremstår med løse og defekte fuger, og der er frostsprængte sten

RISIKO:
Der ses spor efter opfugtninger i loftrum og lille stue.

Murer

3:00 / Pr m2
tidsforbrug

Kr 25,00 / Pr m2

1.855,00 Pr m2

Eftergang af fuger i skorsten

Udbedringseksempel: Eftergang af fuger i skorsten. Fuger udbedres ved udkradsning og omfugning. Skadede skorstenensfuger udkradses i fuld bredde til dybde min. 25 mm fra den færdige fugeoverflade. Hele fugen udfyldes efterfølgende.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet udfra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejdsløn inkl. moms pr m2	Kr. 1.830,00
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

RØD

Tag

SKADE:
Aftrækshætte i tag fra badeværelse er defekt

RISIKO:
Der kunne konstateres opfugtninger indvendigt som følge af dette, og der er dermed risiko for skader.



Tømrer

1:15 / Pr styk
tidsforbrug

Kr 845,00 / Pr styk

1.695,00 Pr styk

Udskiftning af taghætte

Udbedringseksempel: Udskiftning af taghætte. Eksisterende taghætte nedtages. Taghætte leveres med præmonteret tætningsbånd og monteres på tagflade med tætte samlinger. Eksisterende aftræksrør tilsluttes taghætten.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet udfra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejdsløn inkl. moms pr styk	Kr. 850,00
Materialer inkl. moms pr styk	Kr. 845,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første styk	Kr. 880,00

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 styk og 4 styks Alle priser er inkl. Moms

LITRA A - Beboelse

GRÅ

Tag

SKADE:
Tagsten ligger ujævnt eller skævt i flere områder. Det ses f.eks. mod øst

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



LITRA A - Beboelse

RØD

Tag

SKADE:
Der mangler flere tagsten omkring skotrender

RISIKO:
Der er risiko for vandindtrængning, som kan give skader på de underliggende bygningsdele.



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

GUL

Tag

SKADE:
Sternbeklædning er nedbrudt flere steder, f.eks mod vest

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



Tømrer

1:00 / Pr lbm* tidsforbrug

Kr 198,00 / Pr lbm*

798,00 Pr lbm*

Udskiftning af sternbrædder

Udbedringseksempel: Udskiftning af sternbrædder. Høvlede og pløjede brædder evt. med fer og not monteres, af fyrretræ, 5. sortering - kvinta, trykimprægneret iht. NTR-klasse AB fastgøres til spær.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet udfra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejdsløn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 600,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 198,00
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

RØD

Tag

SKADE:
Inddækning i bunden af skotrender er af typen der ikke kan tåle UV-stråler. Disse er under nedbrydning

RISIKO:
Dette gør at gummibelægningen udenpå metalgitteret mørner, og slides af ved vind og vejr på kortere sigt.



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 udfra 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. 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

RØD

Tag

SKADE:
Der mangler delvist fuge, hvor skorstensinddækningen er ført ind i skorstenens murværk ved skorsten fra pejs

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



Murer

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

Udbedring af skade/fejl/mangler

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

LITRA A - Beboelse

RØD

Tag

SKADE:
Rygningkit har revner og mangler enkelte steder. Det ses f.eks. mod mod vest og tilsvarende langs skotrender

RISIKO:
Der er risiko for vandindtrængen på de underliggende bygningsdele, ved blæst og nedbør.



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 udfra 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. 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

GUL

Ydervægge

SKADE:
Der er huller efter murbier i fuger især mod syd

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



Murer

2:15 / Pr m2
tidsforbrug

Kr 25,00 / Pr m2

1.515,00 Pr m2

Udbedring/eftergang af fuger

Udbedringseksempel: Udbedring af fuger. Fugerne udfræses med maskine og afrenses for løse partikler. Fugerne vandes og fuges med tilbageliggende fuge.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet udfra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejdsløn inkl. moms pr m2	Kr. 1.490,00
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

Døre/vinduer/porte

SKADE:
Der er en revnet rude i hoveddør



LITRA A - Beboelse

GUL

Fundament/sokkel



SKADE:
Puds på trappetrin ved hoveddør har begrænset/manglende vedhæftning

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/eller løst puds på trappe. Revnerne og løst puds udhugges, afrenses for løse partikler, vandes og udfyldes med mørtel. Overfladen udglattes.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet udfra 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

GRÅ

Stueplan

SKADE:
Der er gulvklinker 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.



GRÅ

Stueplan

SKADE:
Der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulvafløb ved håndvasken

NOTE:
Gulvafløbet er ikke vandbelastet fra gulvoverfladen, og der skønnes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.



LITRA A - Beboelse

GRÅ

Stueplan

SKADE:
Der er fugtskjolder på loft omkring rumaftræk

NOTE:
Forholdet var tørt ved fugtmåling og skønnes derfor af ældre dato.



GRÅ

Stueplan

SKADE:
Korkbelægning på gulv er slidt



LITRA A - Beboelse

GRÅ

Stueplan

SKADE:
Der er fugtskjolder på væggen mod bryggers

NOTE:
Forholdet var tørt ved fugtmåling og skønnes derfor af ældre dato.



GRÅ

Stueplan

SKADE:
Der er finerskader på trægulv



LITRA A - Beboelse

RØD

Stueplan



SKADE:
Der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulvafløb 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

Stueplan

SKADE:
Der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulvafløb ved håndvasken

NOTE:
Gulvafløbet er ikke vandbelastet fra gulvoverfladen, og der skønnes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.



LITRA A - Beboelse

RØD

Stueplan

SKADE:
Der er fugtskjolder på loft omkring rumaftræk

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



Maler

\- \- **520,00 Timepris**

Udbedring af skade/fejl/mangler

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

LITRA A - Beboelse

RØD

Stueplan

SKADE:
Undertag har enkelte defekter og er utæt, f.eks ved skotrende

RISIKO:
Der er risiko for fugt / vandindtrængen i den underliggende konstruktion.



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 taglægterne udefra. Den nedtagne tagbelægning genoplægges på lægteunderlaget.

Beregningsgrundlag

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

RØD

Stueplan

SKADE:
Undertaget mangler tætsluttende undertagskraver ved gennemføring af aftræksrør og skorsten

RISIKO:
Der er risiko for vandindtrængen i den underliggende konstruktion.



Murer

5:30 / Pr styk
tidsforbrug

Kr 2.743,00 / Pr styk

6.123,00 Pr styk

Etablering af aftræk fra tagrum inkl. isolering og taghætte

Udbedringseksempel: Etablering af ventilationskanal. Aftrækskanalsystem, som Cembrit. Aftrækskanalen isoleres ved omvikling med lamelmåtter, lagtykkelse 50 mm, afsluttet med Isogenopak. Inkl. taghætte (max rørlængde 3 meter)

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet udfra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejdsløn inkl. moms pr styk	Kr. 3.380,00
Materialer inkl. moms pr styk	Kr. 2.743,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første styk	Kr. 890,00

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 styk og 4 styks Alle priser er inkl. Moms

LITRA B - Garage



Garage bygget 1973

Skader på Lita B

Anvendelse:	Garage
Bolig:	0 m²
Etager:	0
Bebyggelse:	40 m²
Kælder:	0 m²

RØD 0 GUL 0 GRÅ 0 ? 0