

# Dit produkt er klar

# REAL

Realsyn+ for

Bakkevej 37B,  
2830 Virum



Klik på billedet for at se Realsyn+



Scan QR koden og  
se rapporten



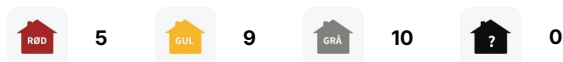
Produktet er udviklet af TÜV SÜD



### Bygningsoversigt

Dato for besigtigelse: 21-04-2026

Bygning	Anvendelse	Opført
Litra A	Beboelse	1962



## 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

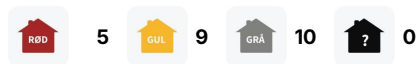
Den visuelle tilstandsrapport kan alene betragtes som et hjælpemærktøj til illustration af skader. Det er den indberettede tilstandsrapport, der er det juridiske dokument som danner udgangspunkt for ejendomshandlen. Den visuelle tilstandsrapport er ikke omfattet af huseftersynsordningens regler og kan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

## LITRA A - Beboelse

**Beboelse bygget 1962**

Skader på Lita A

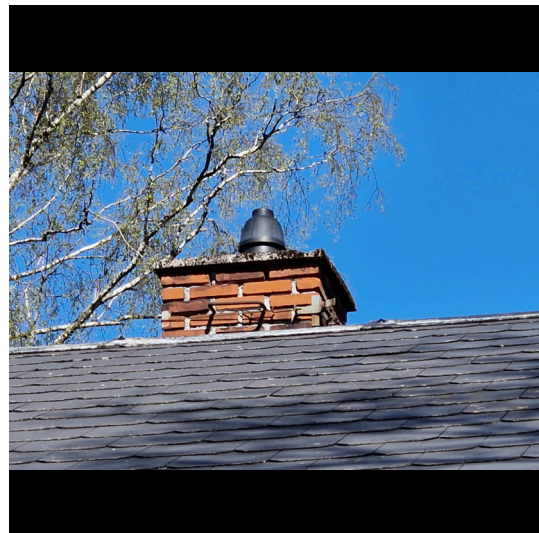
Anvendelse: Beboelse  
 Bolig: 152 m<sup>2</sup>  
 Etager: 1  
 Bebyggelse: 160 m<sup>2</sup>  
 Kælder: 76 m<sup>2</sup>

**Tag****SKADE:**

Skorsten mod øst i den oprindelige del fremstår i områder med defekte/udfaldne fuger

**RISIKO:**

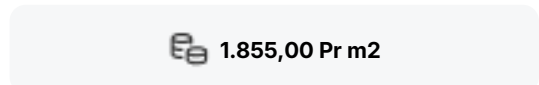
Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.

**Murer**

**3:00 / Pr m2**  
tidsforbrug



**Kr 25,00 / 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 ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejds løn 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



## Tag

### SKADE:

Tagnedløbet er defekt / utæt i den vestlige ende af sydfacaden

### RISIKO:

Der er risiko for skade på andre bygningsdele.



## Tømrer



0:45 / Pr lbm\*  
tidsforbrug



Kr 356,00 / Pr lbm\*

846,00 Pr lbm\*

## Udskiftning af tagnedløb

Udbedringseksempel: Udskiftning af let tagnedløbsrør. Tagnedløbsrør tilsluttes tagrendens tudstykke med bajonetknæ. Nedførsel og brøndkrave tilsluttes nedløbsbrønd. Tagnedløbsrøret monteres til murværk med 2 stk. rørholdere og hængselsstifter.

### Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 490,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 356,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 590,00

*Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 løbende meter og 25 løbende meter Alle priser er inkl. Moms*

LITRA A - Beboelse

**Tag****SKADE:**

Rygningsplader fremstår med forvitrede/nedslidte overflader, hvilket f.eks. ses fra syd

**RISIKO:**

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

**NOTE:**

Der er ikke tegn på skade ved besigtigelsen.

**Murer**

**1:30 / Pr lbm\*  
tidsforbrug**



**Kr 474,00 / Pr lbm\***

**€ 1.394,00 Pr lbm\***

**Udskiftning af rygnings-/gratplader**

Udbedringseksempel: Udskiftning af rygnings-/gratplader. rygnings-/gratplader nedtages. rygnings-/gratplader oplægges iht. fabrikantens anvisninger.

**Beregningsgrundlag**

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 920,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 474,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første løbende meter	Kr. 890,00

*Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 løbende meter og 25 løbende meter Alle priser er inkl. Moms*

LITRA A - Beboelse



## Tag

### SKADE:

Dækbræt er nedbrudt i gavl mod nordvest

### RISIKO:

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



## Tømrer



0:30 / Pr lbm\*  
tidsforbrug



Kr 92,00 / Pr lbm\*



412,00 Pr lbm\*

## Eftergang/udbedring af dækbrædder

Udbedringseksempel: Udskiftning af dækbrædder. Eksisterende dækbrædder nedtages, i nødvendigt omfang. Dækbræt udføres af ru brædder af fyrretræ, 5. sortering - kvinta, trykimprægneret iht. NTR-klasse AB. Dækbrædder stryges to gange med plastalkydræbeskyttelse.

### Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 320,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 92,00
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



## Tag

### SKADE:

Der mangler fuger, hvor skorstensinddækningen er ført ind i skorstensens murværk i skorsten mod øst i den oprindelige del

### RISIKO:

Der er risiko for opfugtning af den underliggende konstruktion.



### Blikkenslager



0:30 / Pr lbm\*  
tidsforbrug



-

480,00 Pr lbm\*

## 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
Arbejdsløn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 480,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 0,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 650,00

*Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 løbende meter og 4 løbende meter Alle priser er inkl. Moms*

LITRA A - Beboelse



## Ydervægge

### SKADE:

Træbeklædning/lister under og omkring vinduer i den østligste ende af sydfacaden er nedbrudte

### RISIKO:

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



Tømrer



2:30 / Pr m2  
tidsforbrug



Kr 515,00 / Pr m2

**2.015,00 Pr m2**

## Udskiftning af beklædning

Udbedringseksempel: Udskiftning af beklædning med ny bræddebeklædning af fyrretræ med lister. Bræddebeklædning med lister opsættes og behandles med plastalkydtræbeskyttelse. Nedrivning af eksisterende bræddebeklædning.

### Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejds løn inkl. moms pr m2	Kr. 1.500,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 515,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første m2	Kr. 880,00

*Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 m2 og 10 m2 Alle priser er inkl. Moms*

LITRA A - Beboelse



## Døre/vinduer/porte

### SKADE:

Der er nedbrydninger i kælderdoor mod øst

### 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 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. Døren afvaskes, slibes og males en gang.

### Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejds løn 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



### Døre/vinduer/porte

**SKADE:**

Sålbænke i beton har revnedannelser. Dette ses især ved vinduer mod nord

**NOTE:**

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



LITRA A - Beboelse



## Fundament/sokkel

### SKADE:

Lyskasse ved hoveddør har revnedannelser i puds/beton

### 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

## Eftergang af lyskasse

Udbedringseksempel: Eftergang af løstsiddende puds samt revner på lyskasse. Porøs, løstsiddende puds afhugges. Revnerne udhugges, bredde min. 15 mm, afrensnes for løse partikler, vandes og udfyldes med mørtel af samme type øvrigt anvendt.

### Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejds løn 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



## Fundament/sokkel

### SKADE:

Trappeløb til kælder mod øst har revnedannelser, løst og afskallet puds/beton i trin og i vanger samt tæring i rækværk

### RISIKO:

Forholdet skønnes fortsat at udvikle sig på længere sigt.



### Tømrer



2:00 / Pr lbm\*  
tidsforbrug



Kr 739,00 / Pr lbm\*

€ 1.909,00 Pr lbm\*

## Montering af rækværk inkl. håndliste på trappe

Udbedringseksempel: Montering af rækværk inkl. håndliste på trappe.

### Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra 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. 739,00
Opstarts løn (0,50 timer) for første løbende meter	Kr. 290,00

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 løbende meter og 5 løbende meter Alle priser er inkl. Moms

LITRA A - Beboelse



## Fundament/sokkel

**SKADE:**

Der er stedvis revner i sokkel, f.eks. over kælderdoor mod øst samt i hushjørner mod nordøst og sydøst

**NOTE:**

Revnedannelserne 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



## Fundament/sokkel

### SKADE:

Sokkelpuds er i områder revnet og afskallet og har mangelfuld vedhæftning til underlaget i den oprindelige del, f.eks. mod syd og øst samt i den østlige ende af nordfacaden

### RISIKO:

Der er risiko for, at forholdet 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 sokkelpuds. Evt. 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



## Fundament/sokkel

### SKADE:

Der er en gennemgående revne over de tre kældervinduer mod syd

### RISIKO:

Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele 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 fuger og omgivende bygningsdele afrenses. Udrensning/udkradsning af eksisterende fuger, stopning, fugeunderlag og elastisk fuger.

### Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra 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:**

Terræn er for tæt på underkanten af ydervæg i gavl mod vest

**NOTE:**

Forholdet skønnes at have været sådan i mange år, og idet der ikke ses tegn på skade/måltet forøget fugt, skønnes der ikke nærliggende risiko for skade.

**Stueplan****SKADE:**

Der ligger flere steder eternitstykker på isoleringen, efter der er lagt ny tagbelægning

**RISIKO:**

Eternitstykkerne kan indeholde asbest, hvorfor kontakt bør undgås.

**NOTE:**

Såfremt det ønskes fjernet bør det ske i henhold til gældende anvisninger.



## LITRA A - Beboelse

**Stueplan****SKADE:**

Aftrækskanal i eternit er ikke isoleret i tagrum

**NOTE:**

Der ses ikke tegn på skade / kondens efter nu mange år.

**Stueplan****SKADE:**

Der mangler isolering og tætning af loftlem

**NOTE:**

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



## LITRA A - Beboelse



## Stueplan

**SKADE:**

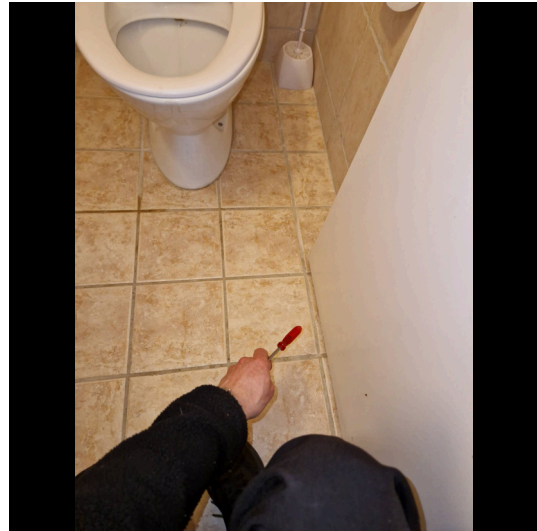
Der er enkelte gulvklinter og vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i brusenichen / vådzone

**RISIKO:**

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

**NOTE:**

På grund af badeværelsets størrelse anses hele rummet og derfor alle overflader som vådzone.



## 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. Flexibel fliseklæb, 3,5 kg/m<sup>2</sup>, påføres. Fliser/klinker udlægges, fuges med cementbaseret fugemasse og afrenses. I overgang væg og gulv fuges med silicone fugemasse.

### 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



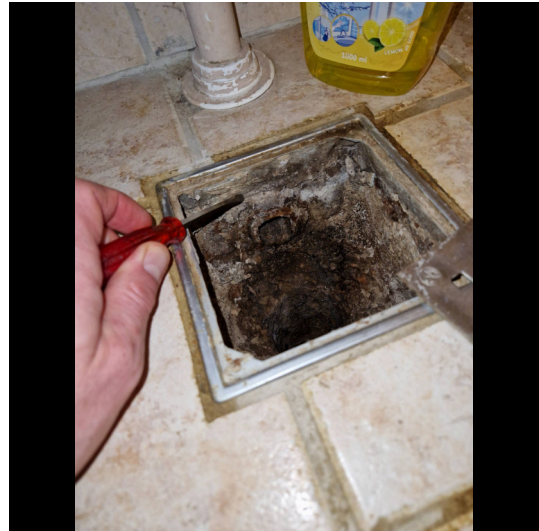
## Stueplan

### SKADE:

Der er afstand og synlig betonkant, mellem afløbsskål og rist i gulv afløbet, i brusenichen. Derudover er der ikke tilstrækkelig niveauforskel mellem overside af gulv afløbet og gulvoverfladen ved døren/døråbningen

### RISIKO:

Afløbet er vandbelastet fra gulvoverfladen, og der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende konstruktioner og installationer. Den manglende niveauforskel mellem gulv afløb og døråbning kan medføre, at vand trænger ud fra rummet ved tilstopning/overløb og giver skader her.



## Murer



6:00 / Pr styk  
tidsforbrug



Kr 5.424,00 / Pr styk

€ 9.204,00 Pr styk

## Udskiftning af gulv afløb

Udbedringseksempel: Udskiftning af gulv afløb 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 gulv afløbet til plan med eksisterende betonlag.

### Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejds løn 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



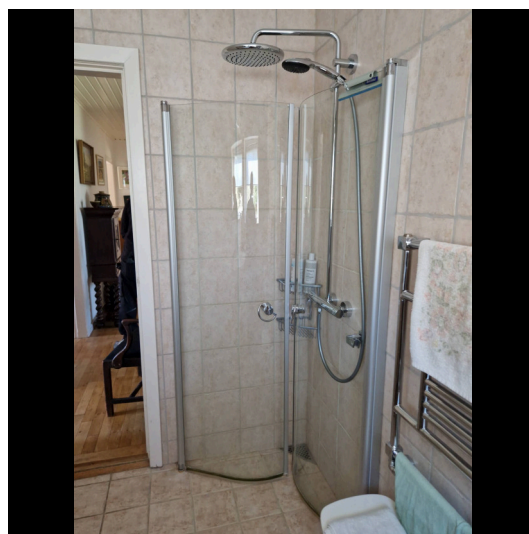
## Stueplan

**SKADE:**

Der er kun rumaftræk gennem vindue i rummet

**NOTE:**

Der ses ingen tegn på skade ved besigtigelsen.



LITRA A - Beboelse



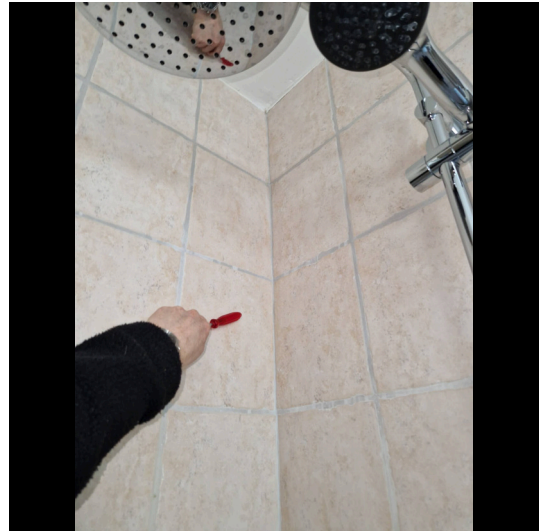
## Stueplan

### SKADE:

Der er områder, hvor vægfliser fremstår med mangelfuld vedhæftning til underlaget i brusenichen, f.eks. på væg til venstre for brusearmatur. Desuden ses der lidt revnet hjørnefuge i væghjørne 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. Flexibel fliseklæb, 3,5 kg/m<sup>2</sup>, påføres. fliser/klinker udlægges, fuges med cementbaseret fugemasse og afrenses. I overgang væg og gulv fuges med silicone fugemasse.

### 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 enkelte vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget udenfor brusenichen, f.eks. til venstre for vindue

**NOTE:**

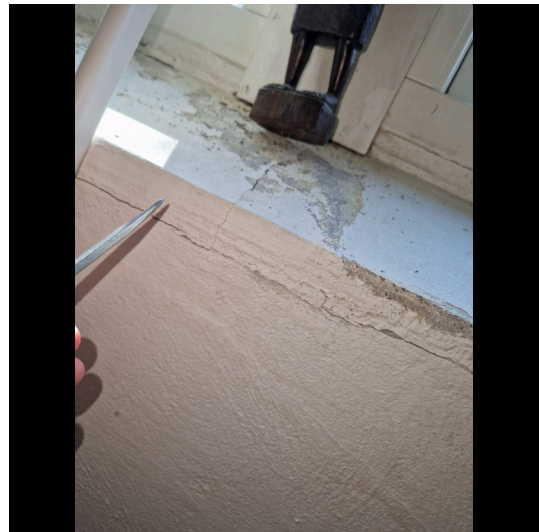
Der er tale om mindre områder, som ikke er vandbelastet. Der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.

**Kælderplan****SKADE:**

Der er synlige/revnede samlinger af blokke, der er opsat på indvendig side af væggene, f.eks. under vindue

**NOTE:**

Forholdet er begrænset og skønnes ikke at vil udvikle sig.



LITRA A - Beboelse



### Kælderplan

**SKADE:**

Der er stedvis i kælderen konstateret brudt/skadet rørisolering på rør oppe under loftet, f.eks. i bryggers

**NOTE:**

Det vurderes, at være kiselgur, der kan indeholde asbestfibre, hvorfor kontakt bør undgås.

