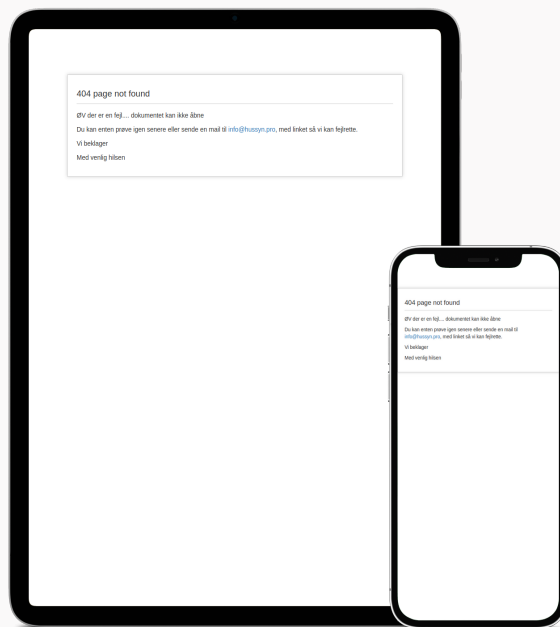


# Dit produkt er klar

# REAL

Realsyn+ for

Natskyggevej 8,  
4600 Køge



Klik på billedet for at se Realsyn+



Scan QR koden og  
se rapporten



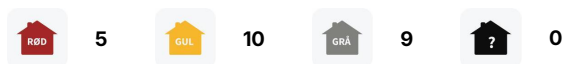
Produktet er udviklet af TÜV SÜD



### Bygningsoversigt

Dato for besigtigelse: 14-07-2026

| Bygning | Anvendelse | Opført |
|---------|------------|--------|
| Litra A | Beboelse   | 1967   |
| Litra B | Garage     | 1967   |



## 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 1967**

Skader på Lita A

Anvendelse: Beboelse

Bolig: 120 m<sup>2</sup>

Etager: 1

Bebyggelse: 120 m<sup>2</sup>Kælder: 0 m<sup>2</sup>

3



8



9



0

**Tag****SKADE:**

Tag og rygningsplader er stedvist revnede og afskallede, det ses fx mod vest

**RISIKO:**

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

**Tømrer****0:45 / Pr m2  
tidsforbrug****Kr 409,00 / Pr m2****809,00 Pr m2****Udskiftning af tagplader**

Udbedringseksempel: Udskiftning af tagplader eks. som Cembrit oplægges på det eksisterende lægteunderlag, med tætningsbånd i bølgepladernes vandrette overlæg og fastgøres med indfarvede tagskruer, spændskiver og tætningskiver. Udhængsklodser af plast med ventilation monteres over nederste taglægte ved tagfod.

**Beregningsgrundlag**

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

|                                         |            |
|-----------------------------------------|------------|
| Timeløn inkl. moms                      | Kr. 560,00 |
| Arbejds løn inkl. moms pr m2            | Kr. 400,00 |
| Materialer inkl. moms pr m2             | Kr. 409,00 |
| Opstarts løn (1,50 timer) for første m2 | Kr. 840,00 |

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 m2 og 25 m2 Alle priser er inkl. Moms

## LITRA A - Beboelse



## Tag

## SKADE:

Skorsten fremstår med løse og defekte fuger, og der er revnede / løse / frostsprængte sten

## RISIKO:

Forholdet vil udvikle sig yderligere på længere sigt.



## Murer



4:00 / Pr m2  
tidsforbrug



Kr 362,00 / Pr m2



2.812,00 Pr m2

## Udskiftning af defekte mursten i skorsten inkl. fuger

Udbedringseksempel: Udskiftning af defekte sten i skorstensrør af tegl. Defekte sten udhugges manuelt i fritstående skorstensrør med 110 mm vange. Nye maskinstrøgne hulsten indmures i mørtel efter rengøring og vanding. Der fuges med fyldte fuger og pudses med armeret puds. Eftergang af fuger i skorsten af tegl. Forvitrede/løse fuger udbedres ved udkradsning og omfugning. Skadede skorstensfuger udkradses i fuld bredde til dybde min. 25 mm fra den færdige fugeoverflade. Hele fugen udfyldes med kalkcementmørtel KC 35/65/650. Det reparerede murværk skal beskyttes mod udtørring, ved tildækning med plastfolie, og holdes tildækket i mindst 3 døgn.

### Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

|                                         |              |
|-----------------------------------------|--------------|
| Timeløn inkl. moms                      | Kr. 570,00   |
| Arbejdsløn inkl. moms pr m2             | Kr. 2.450,00 |
| Materialer inkl. moms pr m2             | Kr. 362,00   |
| Opstarts løn (2,00 timer) for første m2 | Kr. 1.130,00 |

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 m2 og 5 m2 Alle priser er inkl. Moms

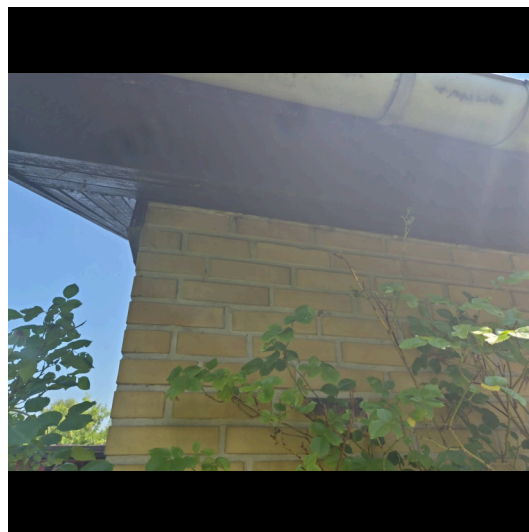
## LITRA A - Beboelse

**Ydervægge****SKADE:**

Ydervægge har enkelte revner, bl.a. mod nordvest

**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



## Ydervægge

## SKADE:

Læmurens murværk har udfaldne fuger, revnedannelser og frostsprængte sten

## RISIKO:

Det må påregnes at forholdet kan udvikle sig på længere sigt.



## Murer



6:45 / Pr m2  
tidsforbrug



Kr 362,00 / Pr m2



4.322,00 Pr m2

## Udskiftning af defekte mursten i murværk

Udbedringseksempel: Udskiftning af defekte mursten af tegl. Defekte sten udhugges manuelt, maks. 3-4 sten i bredden uden understøtning. Nye/brugte hårdtbrændte, frostfaste sten indmures i mørtel efter rengøring og vanding. Der fuges med fugetype og mørtel som det øvrige murværk.

## Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

|                                         |              |
|-----------------------------------------|--------------|
| Timeløn inkl. moms                      | Kr. 570,00   |
| Arbejds løn inkl. moms pr m2            | Kr. 3.960,00 |
| Materialer inkl. moms pr m2             | Kr. 362,00   |
| Opstarts løn (1,50 timer) for første m2 | Kr. 850,00   |

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 m2 og 5 m2 Alle priser er inkl. Moms



## LITRA A - Beboelse



## Ydervægge

## SKADE:

Træbeklædningen er nedbrudt, især mod syd

## RISIKO:

Det må påregnes, at forholdet vil udvikle sig på længere sigt.



## Tømrer



3:00 / Pr m2  
tidsforbrug



Kr 739,00 / Pr m2



2.429,00 Pr m2

## Udskiftning af ydervægsbeklædning

Udbedringseksempel: Udskiftning med bræddebeklædning af fyrretræ med lister. Bræddebeklædning med lister opsættes på ydervæg og behandles med plastalkydræbeskyttelse. Nedrivning af bræddebeklædning, afstandslister og vindspærre på ydervæg. Vindtæt asfaltpap monteres med afstandslister, 25 x 50 mm pr. 600 mm, af fyrretræ, trykimprægneret i klasse AB iht. NTR. Rupløjede brædder 22 x 125 mm, med 9 x 44 mm lister over samlinger, monteres på afstandslisterne. Beklædningen malebehandles med træbeskyttelse. Forudsætninger: Overfladen skal være ren og uden ujævnhed fra overfladeopfugtning.

**Beregningsgrundlag**

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

|                                         |              |
|-----------------------------------------|--------------|
| Timeløn inkl. moms                      | Kr. 560,00   |
| Arbejds løn inkl. moms pr m2            | Kr. 1.690,00 |
| Materialer inkl. moms pr m2             | Kr. 739,00   |
| Opstarts løn (1,50 timer) for første m2 | Kr. 840,00   |

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

LITRA A - Beboelse

**Døre/vinduer/porte****SKADE:**

Der er nedbrydning i vinduer og døre enkelte steder, ses fx mod vej i skydedøren og i dør til entreen

**RISIKO:**

Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt.

**Snedker****4:15 / Pr styk  
tidsforbrug****Kr 396,00 / Pr styk****2.996,00 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. 560,00   |
| Arbejds løn inkl. moms pr styk            | Kr. 2.600,00 |
| Materialer inkl. moms pr styk             | Kr. 396,00   |
| Opstarts løn (1,00 timer) for første styk | Kr. 560,00   |

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



## LITRA A - Beboelse

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

Ventilationsriste til krybekælder/ventileret hulrum sidder for tæt på terræn ses mest mod nordvest

**RISIKO:**

Forholdet kan medføre vandindtrængen i krybekælder og give anledning til skader på konstruktionerne her.

**Brolægger**

**2:00 / Pr m2  
tidsforbrug**



**Kr 12,00 / Pr m2**



**1.262,00 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. 640,00   |
| Arbejds løn inkl. moms pr m2            | Kr. 1.250,00 |
| Materialer inkl. moms pr m2             | Kr. 12,00    |
| Opstarts løn (1,00 timer) for første m2 | Kr. 640,00   |

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

## LITRA A - Beboelse

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

Der er revner i sokkel mest mod have. Revnerne fortsætter op i ydervæggen

**NOTE:**

Revner var alle uden væsentlig forskydning/forsætning og skønnes uden konstruktiv betydning. Revnedannelser er almindeligt forekommende i ældre bygninger.

**Stueplan****SKADE:**

Der er revner og afskalninger i overfladen på betongulvet. Gulvet er ikke intakt under fye



## LITRA A - Beboelse



## Stueplan

**SKADE:**

Der er registreret revner i vægge, samt mindre afskalninger.

**NOTE:**

Skyldes formentlig kondens i det uopvarmet rum



## Stueplan

**SKADE:**

Der er defekte fuger mellem gulv og vægge



LITRA A - Beboelse



## Stueplan

### SKADE:

Afløbsskålen er tæret.

### RISIKO:

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



## Murer



6:00 / Pr styk  
tidsforbrug



Kr 5.424,00 / Pr styk

9.024,00 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 ud fra flg. nøgletal   |              |
| Timeløn inkl. moms                        | Kr. 570,00   |
| Arbejds løn inkl. moms pr styk            | Kr. 3.600,00 |
| Materialer inkl. moms pr styk             | Kr. 5.424,00 |
| Opstarts løn (1,00 timer) for første styk | Kr. 570,00   |

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

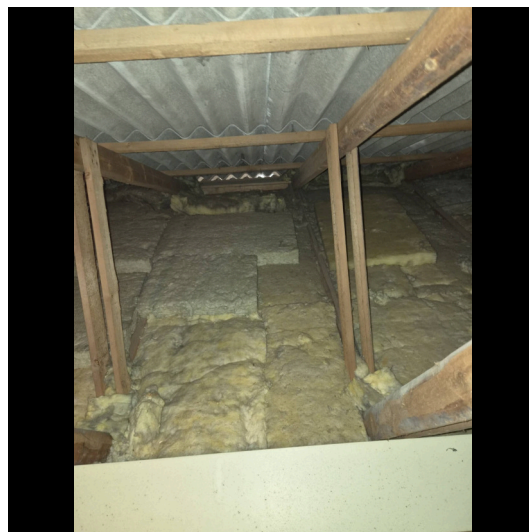
## LITRA A - Beboelse

**Stueplan****SKADE:**

Tagplader er blevet rensat og malet. Der er i forbindelse med afrensningen trængt afrensningsslam ind i tagrummet, hvor det ligger i striber på isoleringen og på gangbro

**NOTE:**

Afrensningsslammet kan indeholde asbest, hvorfor kontakt bør undgås. Såfremt det ønskes fjernet bør det ske i henhold til gældende anvisninger.

**Stueplan****SKADE:**

Der mangler isolering og tætning af loftlem



LITRA A - Beboelse



## Stueplan

**SKADE:**

Tagrummets ventilation er begrænset

**NOTE:**

Der er ikke tegn på skade eller måltet forøget fugt, hvorfor der ikke skønnes nærliggende risiko for følgeskader.





LITRA A - Beboelse



## Stueplan

### SKADE:

Afløbsskålen er tæret.

### RISIKO:

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



## Murer



6:00 / Pr styk  
tidsforbrug



Kr 5.424,00 / Pr styk



9.024,00 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 ud fra flg. nøgletal

|                                           |              |
|-------------------------------------------|--------------|
| Timeløn inkl. moms                        | Kr. 570,00   |
| Arbejds løn inkl. moms pr styk            | Kr. 3.600,00 |
| Materialer inkl. moms pr styk             | Kr. 5.424,00 |
| Opstarts løn (1,00 timer) for første styk | Kr. 570,00   |

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

## LITRA A - Beboelse



## Stueplan

**SKADE:**

Der er gulvklinter og vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i badeværelset, ses fx ved afløb og ydervæg

**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



3.758,00 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. fliser/klinker 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. 570,00   |
| Arbejds løn inkl. moms pr m2            | Kr. 2.150,00 |
| Materialer inkl. moms pr m2             | Kr. 1.608,00 |
| Opstarts løn (1,00 timer) for første m2 | Kr. 570,00   |

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

## LITRA A - Beboelse



## Stueplan

## SKADE:

Der er defekte fuger omkring badekar

## 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\*



372,00 Pr lbm\*

## Eftergang af fuger omkring badekar

Udbedringseksempel: Eftergang af fuger omkring badekar i vådrum. Eksisterende fuger udskæres. Underlaget rengøres omhyggeligt, fugesider affedtes. Der fuges med elastisk, vådrums silikonefugemasse.

## Beregningsgrundlag

|                                                    |            |
|----------------------------------------------------|------------|
| Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal            |            |
| Timeløn inkl. moms                                 | Kr. 570,00 |
| Arbejdsløn inkl. moms pr løbende meter             | Kr. 360,00 |
| Materialer inkl. moms pr løbende meter             | Kr. 12,00  |
| Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter | Kr. 570,00 |

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

## LITRA A - Beboelse



## Stueplan

**SKADE:**

Der er flere punkterede termoruder, f.eks. i værelserne

**NOTE:**

Isoleringsevnen er reduceret og ruden vil med tiden blive uklar.



## LITRA A - Beboelse



## Stueplan

## SKADE:

Varmerør er rustne og tærede, ses fx ved radiator i køkken og værelse

## RISIKO:

Der er tale om korrosion i en grad, som giver risiko for rørbrud/udsivning og dermed følgeskader på omkringliggende konstruktioner på længere sigt.



## Vvs



0:30 / Pr lbm\*  
tidsforbrug



Kr 505,00 / Pr lbm\*



935,00 Pr lbm\*



## Udskiftning af rør

Udbedringseksempel: Udskiftning af rør. Hvis nødvendigt lukkes der for vandet og installationen tømmes i fornødent omfang for vand. Vandrør, nedtages og bortkøres. Nyt rør, galvaniserede, sømløse gevindrør.

## Beregningsgrundlag

|                                                    |            |
|----------------------------------------------------|------------|
| Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal            |            |
| Timeløn inkl. moms                                 | Kr. 620,00 |
| Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter            | Kr. 430,00 |
| Materialer inkl. moms pr løbende meter             | Kr. 505,00 |
| Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter | Kr. 620,00 |

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

## LITRA B - Garage

**Garage bygget 1967**

Skader på Lita B

Anvendelse: Garage  
Bolig: 0 m<sup>2</sup>  
Etager: 0  
Bebyggelse: 26 m<sup>2</sup>  
Kælder: 0 m<sup>2</sup>



2



2



0



0

**Tag****SKADE:**

Udvendigt træværk ved og omkring tag har nedbrudt træ.  
Forholdet er konstateret i stern, underbrædder, især mod syd.

**RISIKO:**

Udviklingen kan medføre svigt på kort sigt.





## LITRA B - Garage

**Tag****SKADE:**

Taget er nedslidt og utæt - Tagpappen mangler delvist

**RISIKO:**

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

**Ydervægge****SKADE:**

Stolper mod jord er med nedbrydning, herunder beklædning

**RISIKO:**

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



LITRA B - Garage



## Stueplan

### SKADE:

Gulvet er skadet

### RISIKO:

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

