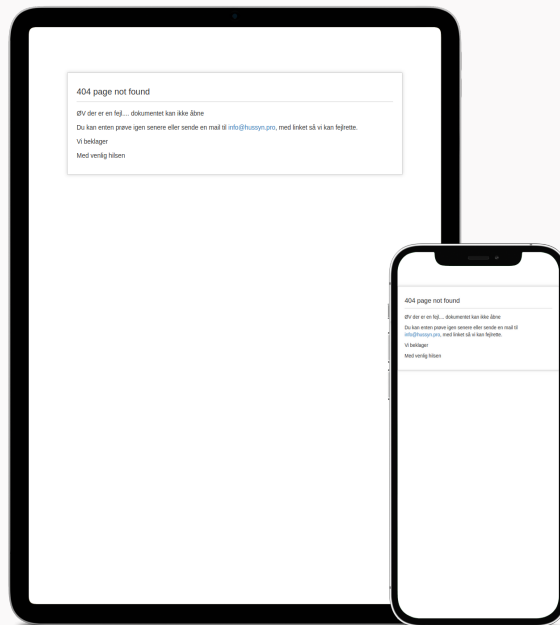


Dit produkt er klar

Realsyn+ for

Nylandsvej 45,
4600 Køge

REAL



Klik på billedet for at se Realsyn+



Scan QR koden og
se rapporten



Produktet er udviklet af TÜV SÜD



Bygningsoversigt

Dato for besigtigelse: 13-03-2026

Bygning	Anvendelse	Opført
Litra A	Beboelse	1964
Litra B	Garage	1964
Litra C	Carport	2002
Litra D	Overdækket areal	1000
Litra E	Overdækket terrasse	1000



2



8



10



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 1964**

Skader på Lita A

Anvendelse: Beboelse
Bolig: 216 m²
Etager: 2
Bebyggelse: 130 m²
Kælder: 86 m²

**Tag****SKADE:**

Der er tæring i tagrender ses fx mod syd

RISIKO:

Det skønnes at forholdet kan give utætheder i tagrenderne på længere sigt.

**Tømrer****0:30 / Pr lbm*
tidsforbrug****Kr 264,00 / Pr lbm*****634,00 Pr lbm*****Udskiftning/montering af tagrende**

Udbedringseksempel: Udskiftning af let tagrende. Den nederste række tagsten/tagplader demonteres/afløftes. Tagrenden nedtages. Tagrende monteres, endebunde og tudstykke monteres ved overgang til nedløb. Tagsten/tagplader genmonteres.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 560,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 370,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 264,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første løbende meter	Kr. 840,00

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

LITRA A - Beboelse

**Tag****SKADE:**

Tagpappens skifferlag er afslidt, tagpappen fremstår med mindre god fleksibilitet

NOTE:

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



LITRA A - Beboelse



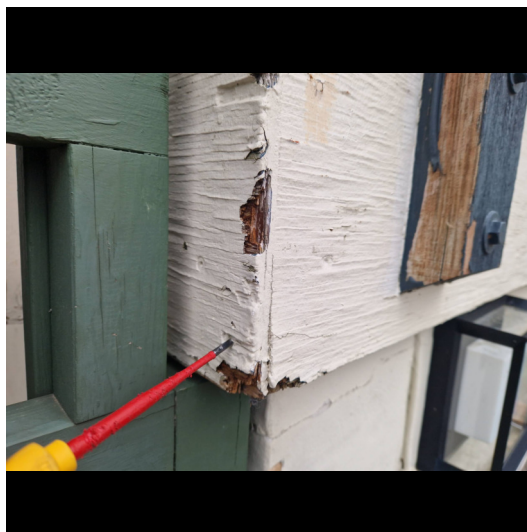
Tag

SKADE:

Udvendigt træværk ved og omkring tag har påbegyndende nedbrudt træ. Forholdet er konstateret i stjern på tagterrassen

RISIKO:

Udviklingen skønnes at fortsætte, og det kan medføre svigt på længere sigt.



Tømrer



1:00 / Pr lbm*
tidsforbrug



Kr 198,00 / Pr lbm*



768,00 Pr lbm*

Udskiftning af vindskede

Udbedringseksempel: Udskiftning af vindskede. Vindskede med dækbræt udføres af ru brædder af fyrretræ, 5. sortering - kvinta, trykimprægneret iht. NTR-klasse AB. Vindskeden afsluttes med dækbræt.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 560,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 570,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 198,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første løbende meter	Kr. 840,00

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

LITRA A - Beboelse



Tag

SKADE:

Skorstenen fremstår med mindre pudsskader.

RISIKO:

Alinidelig udvikling må forventes



Murer



1:45 / Pr m2
tidsforbrug



Kr 112,00 / Pr m2



1.182,00 Pr m2

Eftergang af puds på skorstenspipe

Udbedringseksempel: Udbedring af puds på skorstenspipe. Puds uden vedhæftning til underlaget fjernes. Skadede fuger efterfuges. Blotlagte sten udcastes, og skorstenspipe puds af flere gange, indtil overfladen er jævn.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 570,00
Arbejdsløn inkl. moms pr m2	Kr. 1.070,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 112,00
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



Tag

SKADE:

Tagrem mod sydvest er med lettere nedbrydning

RISIKO:

Skaden kan udvikle sig over en længere årrække.



Tømrer



1:15 / Pr lbm*
tidsforbrug



Kr 568,00 / Pr lbm*



1.398,00 Pr lbm*

Udbedring af rem

Udbedringseksempel: Udbedring af rem og erstatning med nyt styrkesorteret træ af 115x300. Styrkeklasse GL30c, denne type er med 33 mm lameller og godkendt til anvendelsesklasse 3, som er udendørs brug.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 520,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 830,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 568,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første løbende meter	Kr. 780,00

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

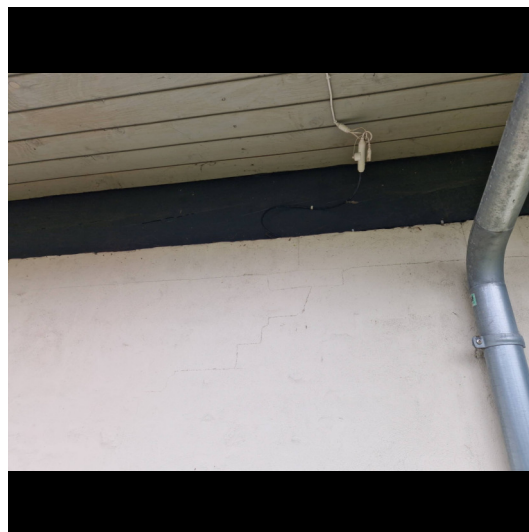
LITRA A - Beboelse

**Ydervægge****SKADE:**

Ydervægge har enkelte revner, bl.a. mod vest. Der er mindre afskalninger samt lidt løst puds

NOTE:

Revner var uden væsentlig forskydning/forsætning og vurderes at være i ro - mindre bevægelse over en længere årrække samt mindre revnedannelse efter reparation kan dog forekomme. Revnedannelser af denne karakter er almindelig forekommende og giver kun sjældent anledning til større konstruktionsmæssige problemer.



LITRA A - Beboelse



Døre/vinduer/porte

SKADE:

Der er nedbrydninger i karm og ramme på dør mod entré

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 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. 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

**Døre/vinduer/porte****SKADE:**

Furgebånd ved terrassedøre mod vest er nedbrudte og med slip

RISIKO:

Det vurderes, at skaden kan udvikle sig 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 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. 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:**

Der er mindre revner i sokkel bl.a. mod vest. Revnerne fortsætter op i ydervæggen

NOTE:

Revnedannelsen skønnes at være i ro - mindre udvikling over en længere årrække kan dog forekomme. Mindre revner er almindeligt forekommende i ældre bygninger.



LITRA A - Beboelse



Fundament/sokkel

SKADE:

Klinker på trappe mod entreen har begrænset/manglende vedhæftning

RISIKO:

Forholdet skønnes fortsat at udvikle sig på længere sigt.



Entreprenør



2:00 / Pr m2
tidsforbrug



Kr 796,00 / Pr m2



1.796,00 Pr m2

Efterisolering af fundament

Udbedringseksempel: Efterisolering af fundament med 150 mm mineraluld beskyttet med fibercementbaserede plader. Inden gravearbejdet påbegyndes undersøges husets fundering af sagkyndig tekniker. Mulden afrømmes og oplægges i depot. Der udgraves ved fundament, dybde 0,7 m, bundbredde 600 mm, sider og bund afrettet. Fundamentet afrenses og alle fuger, huller og revner tættes med mørtel. Isolering af mineraluld, som Rockwool Terrænatts, tykkelse 150 mm, monteres på yderside fundament med tætte samlinger og fastholdes ved perforering med asfaltklæber. Isolering over terræn op til ydervægens isolering beskyttes med pladebeklædning af fibercementbaseret Gipsbeton ubehandlet overflade. Der tilfyldes med komprimeret grus og retableres med 200 mm muld fra depot, så terrænet får fald min. 1:50 på de første 3 m væk fra bygningen.

Beregningsgrundlag

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

Arbejdsløn inkl. moms pr m2	Kr. 1.000,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 796,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første m2	Kr. 520,00

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

LITRA A - Beboelse

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

Trappeløb til kælderen har mindre revnedannelser og lidt løst puds

NOTE:

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

**Kælder****SKADE:**

Der er mindre misfarvninger under trappen på de ældre kældervægge.

NOTE:

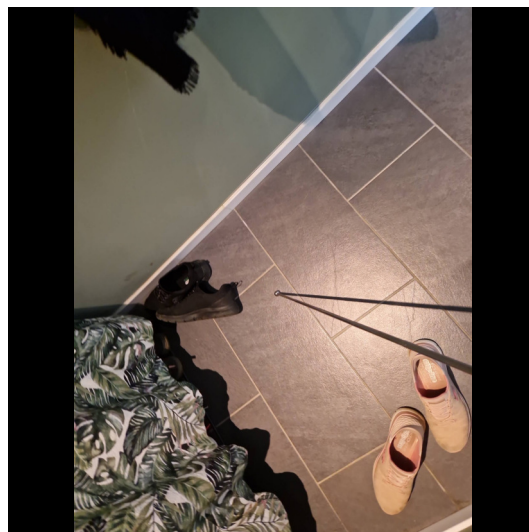
Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes nærliggende risiko for skade. Opstigende og indtrængende grundfugt i ældre kældervægge er almindeligt forekommende.



LITRA A - Beboelse

**Kælder****SKADE:**

Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning, bl.a. i gangen ved yderdør

**1. Sal****SKADE:**

Der er enkelte vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i badeværelset, ses fx ved dør

NOTE:

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



LITRA A - Beboelse



1. Sal

SKADE:

Fuger er stedvist med revner og defekter eksempelvis mellem gulv og væg i brusenichen

RISIKO:

Der er risiko for utætheder og hermed skade på underliggende / bagvedliggende konstruktioner

**Murer**

0:30 / Pr lbm*
tidsforbrug



Kr 12,00 / Pr lbm*



372,00 Pr lbm*

Eftergang af fuger

Udbedringseksempel: Eftergang af fuger. Eksisterende fuger udskæres. Underlaget rengøres omhyggeligt, fugesider affedtes.

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



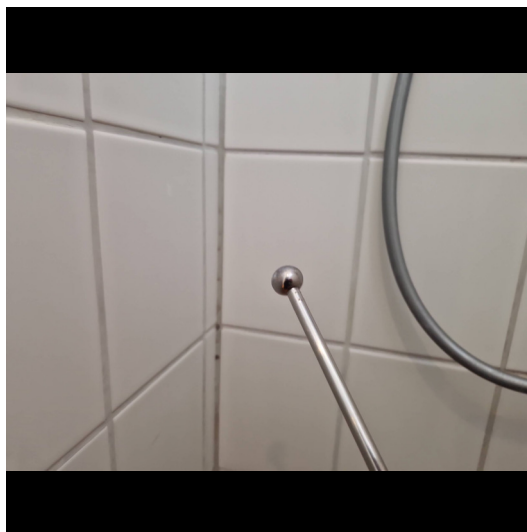
1. Sal

SKADE:

Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i bruseniche

RISIKO:

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

**Murer**

2:45 / Pr m2
tidsforbrug



Kr 885,00 / Pr m2



2.455,00 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. 570,00
Arbejds løn inkl. moms pr m2	Kr. 1.570,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 885,00
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 B - Garage



Garage bygget 1964

Skader på Lita B

Anvendelse: Garage
 Bolig: 0 m²
 Etager: 0
 Bebyggelse: 55 m²
 Kælder: 0 m²

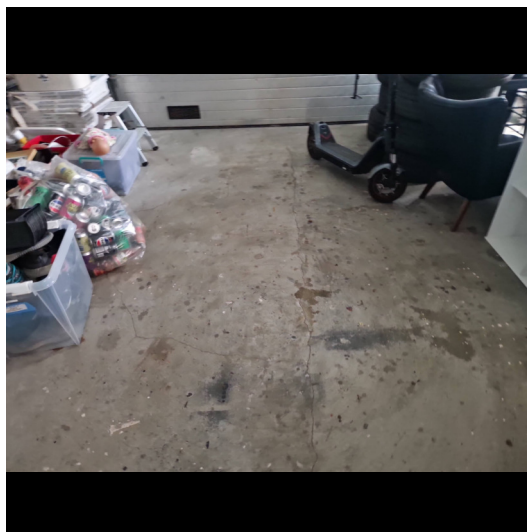
 0  0  2  0



Stueplan

SKADE:

Der er enkelte revner i betongulvet



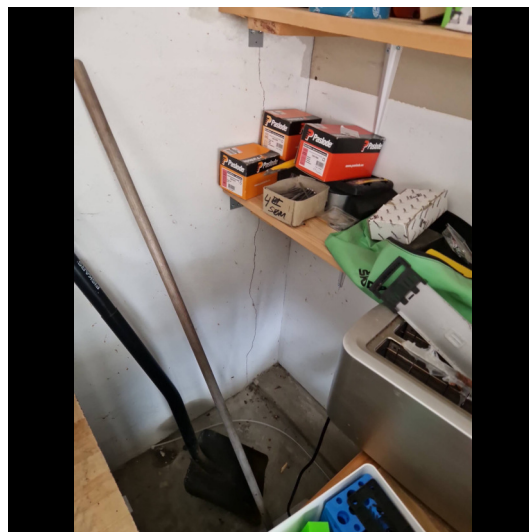
LITRA B - Garage

**Stueplan****SKADE:**

Der er registreret revner i vægge, modsat dør

NOTE:

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



LITRA C - Carport

**Carport bygget 2002**

Skader på Lita C

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



0



0



1



0

**Tag****SKADE:**

Taghældningen er mindre end foreskrevet af tagproducenten



LITRA D - Overdækket areal

**Overdækket areal bygget 1000**

Skader på Lita D

Anvendelse: Overdækket areal

Bolig: 0 m²

Etager: 1

Bebyggelse: 40 m²Kælder: 0 m²

0



1



0



0

**Tag****SKADE:**

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

RISIKO:

Forholdet skønnes at udvikle sig og svække bygningens struktur over tid.



LITRA E - Overdækket terrasse



Overdækket terrasse bygget 1000

Skader på Lita E

Anvendelse: Overdækket terrasse

Bolig: 0 m²

Etager: 1

Bebyggelse: 24 m²

Kælder: 0 m²



0



0



0



0