

Dit produkt er klar

REAL

Realsyn+ for

Valmuevej 2,
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: 03-06-2026

Bygning	Anvendelse	Opført
Litra A	Beboelse	1961
Litra B	Garage	1961
Litra C	Overdækket terrasse	1000
Litra D	Carport	1000
Litra E	Skur nordvest	1000



3



12



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 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.

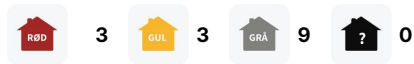
LITRA A - Beboelse



Beboelse bygget 1961

Skader på Lita A

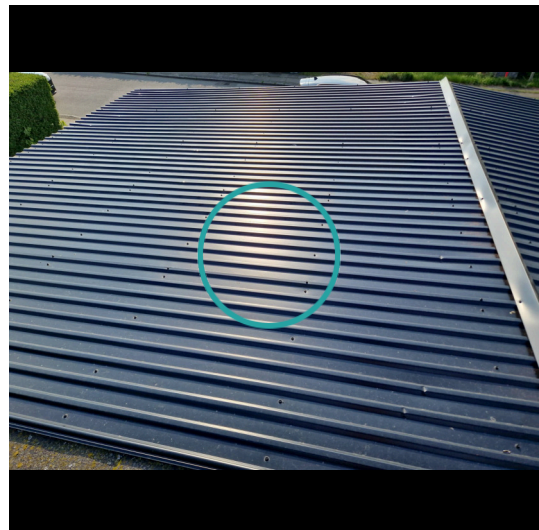
Anvendelse: Beboelse
 Bolig: 102 m²
 Etager: 1
 Bebyggelse: 102 m²
 Kælder: 0 m²



Tag

SKADE:

Metalpladerne er lidt bulede og ujævne



LITRA A - Beboelse

**Tag****SKADE:**

Tagpappen er med påbegyndende nedslidning og ælde.

RISIKO:

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

NOTE:

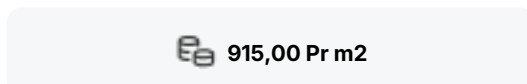
Der konstateres ingen utætheder ved besigtigelsen. Men der må påregnes en begrænset restlevetid på taget. Der er udlagt stålplader på en del af taget, som er sket i forbindelse med en forsikrings sag.

**Tagdækker**

0:45 / Pr m2
tidsforbrug



Kr 475,00 / Pr m2



915,00 Pr m2

Montering/udbedring af tagpap

Udbedringseksempel: Montering af nyt lag asfalttagpap. Afrensning og lægning af et lag tagpap på eksisterende tagpapdækning. Den eksisterende tagflade skal rengøres grundigt. Eksisterende tagpap grundes med asfaltgrunder, som skal tørre helt, inden det nye tagpap, som Icopal Top Safe, lægges.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 630,00
Arbejds løn inkl. moms pr m2	Kr. 440,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 475,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første m2	Kr. 950,00

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

LITRA A - Beboelse



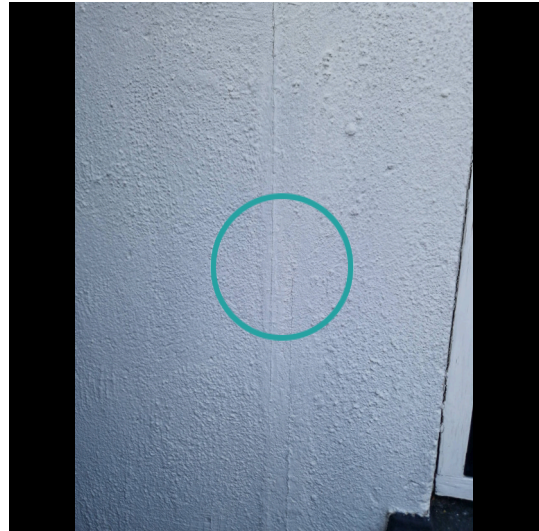
Ydervægge

SKADE:

Ydervægge og betonkanter over vægge har enkelte revner, bl.a. mod nord

NOTE:

Det vurderes primært at være samlinger af elementer



LITRA A - Beboelse



Døre/vinduer/porte

SKADE:

Der er nedbrydning i vinduerne enkelte steder, mod nord

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
Arbejdsløn 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:

Der er nedbrydninger i dør mod bryggers og i terrassedør mod syd

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
Arbejdsløn 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:

Sokkelpuds er i områder revnet og afskallet og har mangelfuld vedhæftning til underlaget, f.eks. mod nord



LITRA A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

Der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulv afløbet

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

9.024,00 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 brusenichen samt revner i hjørnefuger

RISIKO:

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



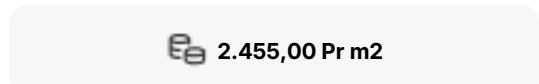
Murer



2:45 / Pr m2
tidsforbrug



Kr 885,00 / Pr m2



2.455,00 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 A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

Vinduespladen er revnet



LITRA A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

Loftbeklædning er udført i polystyrenplader i det meste af huset

RISIKO:

Pladerne er brandfarlige. Der er risiko for personskade ved brand.

**Tømrer**

-



-

560,00 Timepris

Udbedring af skade/fejl/mangler

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

LITRA A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

Der er fugtskjolder på loftet i hjørnet

NOTE:

Der var ikke tale om opfugtninger på besigtigelsestidspunktet. Der vurderes at være tale om ældre fugtskjolder fra tidligere utætheder/vandskader.



Stueplan

SKADE:

Der er registreret revner i væggen bag brændeovn

NOTE:

Revnerne er på steder hvor de kan forventes (samlinger m.m.) og skønnes uden konstruktiv betydning.



LITRA A - Beboelse

**Stueplan****SKADE:**

Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i vægge samt løst og afskallet puds i de små rum

NOTE:

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

**Stueplan****SKADE:**

Der er revnedannelser i pudsede lofter



LITRA A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

Der kan konstateres områder med revner i og misfarvning af vægge i de små rum

NOTE:

Forholdet er begrænset og skønnes ikke at vil udvikle sig.



LITRA B - Garage

**Garage bygget 1961**

Skader på Lita B

Anvendelse: Garage
Bolig: 0 m²
Etager: 0
Bebyggelse: 22 m²
Kælder: 0 m²

**Tag****SKADE:**

Tagpappen er med påbegyndende nedslidning og ælde

RISIKO:

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

NOTE:

Dør konstateres ingen utætheder ved besigtigelsen Men der må påberegnes en begrænset retslevetid



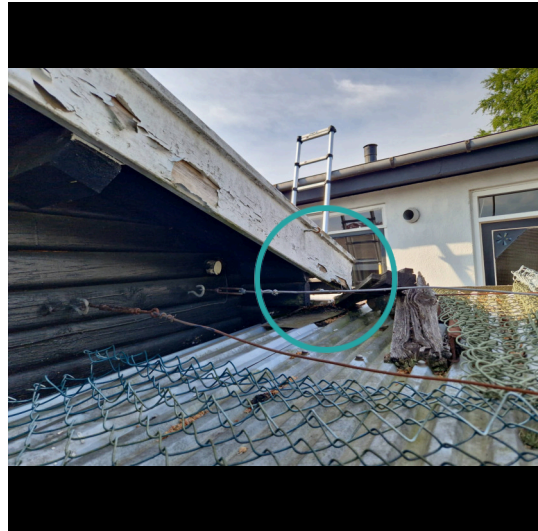
LITRA B - Garage

**Tag****SKADE:**

Vindskede mod vest er nedbrudt

RISIKO:

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

**Ydervægge****SKADE:**

Træbeklædningen er nedbrudt flere steder, bl.a. mod terræn mod syd

RISIKO:

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



LITRA B - Garage



Døre/vinduer/porte

SKADE:

Der er nedbrydninger i porten

RISIKO:

Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt.



Døre/vinduer/porte

SKADE:

Der er nedbrydning i vindue mod vest

RISIKO:

Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt.



LITRA B - Garage



Stueplan

SKADE:

Der er fugtskjolder på loftet enkelte steder

NOTE:

Der var ikke tale om opfugtninger på besigtigelsestidspunktet. Der vurderes at være tale om ældre fugtskjolder fra tidligere utætheder/vandskader.



LITRA C - Overdækket terrasse



Overdækket terrasse bygget 1000

Skader på Lita C

Anvendelse: Overdækket terrasse

Bolig: 0 m²

Etager: 1

Bebyggelse: 15 m²

Kælder: 0 m²



0



0



0



0




LITRA D - Carport



Carport bygget 1000

Skader på Lita D

Anvendelse: Carport
Bolig: 0 m²
Etager: 1
Bebyggelse: 15 m²
Kælder: 0 m²

 0  0  0  0

LITRA E - Skur nordvest

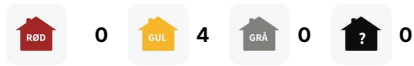
**Skur nordvest bygget 1000**

Skader på Lita E

Anvendelse: Skur nordvest

Bolig: 0 m²

Etager: 1

Bebyggelse: 16 m²Kælder: 0 m²**Tag****SKADE:**

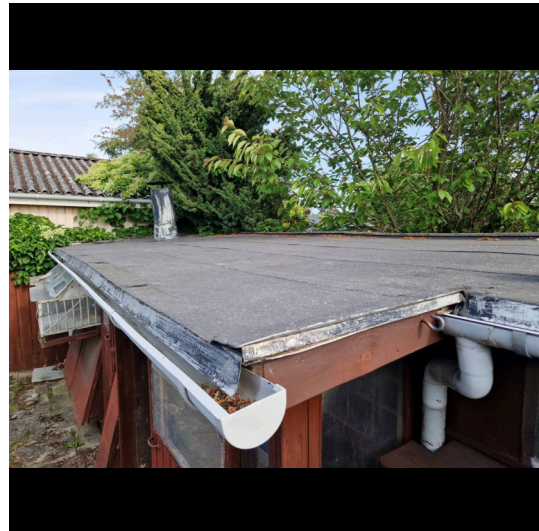
Tagpappen er med påbegyndende nedslidning og ælde

RISIKO:

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

NOTE:

Dør konstateres ingen utætheder ved besigtigelsen Men der må påberegnes en begrænset retslevetid



LITRA E - Skur nordvest



Ydervægge

SKADE:

Træbeklædningen er nedbrudt, flere steder

RISIKO:

Skaden kan udvikle sig over en længere årrække.



Døre/vinduer/porte

SKADE:

Der er nedbrydninger i døre og vinduer

RISIKO:

Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt.



LITRA E - Skur nordvest



Stueplan

SKADE:

Der er fugtskjolder og nedbrydning i loftet

RISIKO:

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

