

Dit produkt er klar

REAL

Realsyn+ for

Kirstinedalsvej 18,
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: 09-06-2026

Bygning	Anvendelse	Opført
Litra A	Beboelse	1971
Litra B	Carport og skure	1972
Litra C	Udestue	1983



3



5



12



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 1971

Skader på Lita A

Anvendelse: Beboelse
 Bolig: 130 m²
 Etager: 1
 Bebyggelse: 151 m²
 Kælder: 0 m²

RØD 3
GUL 2
GRÅ 11
? 0



Tag

SKADE:

Tagpladerne har begyndende nedbrydning, blandt andet langs kanter og på overflader. Det ses f.eks. på begge tagflader



LITRA A - Beboelse



Tag

SKADE:

Tagrende mod indkørsel har utilstrækkeligt fald mod nedløb



LITRA A - Beboelse



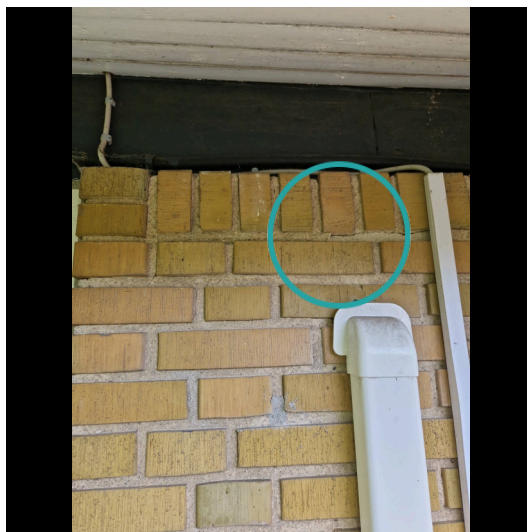
Ydervægge

SKADE:

Der er enkelte områder med porøse og udfaldne fuger i murværket, ses f.eks. mod have over varmepumpe

RISIKO:

Skaden kan udvikle sig over en længere årrække.



Murer



3:00 / Pr m2
tidsforbrug



Kr 25,00 / Pr m2

1.755,00 Pr m2

Udkradsning og udbedring af fuger

Udbedringseksempel: Eftergang af fuger. Forvitrede/løse fuger, synlige revner og huller i fuger udbedres ved udkradsning og omfugning. Fuger udkradses i fuld bredde til dybde min. 15 mm fra den færdige fugeoverflade. I ældre facader udkradses til dybde min. 25 mm. Efter rengøring og vanding efterfuges med tilbageliggende fuger.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 570,00
Arbejdsløøn inkl. moms pr m2	Kr. 1.730,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 25,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første m2	Kr. 850,00

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

LITRA A - Beboelse



Fundament/sokkel

SKADE:

Der er revner i sokkel mest nordvest. Revnerne fortsætter op i ydervæggen



LITRA A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

Det tidligere gasaftræk er i åben forbindelse med det fri og der kom vand ind ved besigtigelse

RISIKO:

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

**Vvs**

-



-

**620,00 Timepris**

Udbedring af skade/fejl/mangler

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

LITRA A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

Loftlem er uisolereet

NOTE:

Dette har medført skjolder på træværk omkring loftlem på loft.



Stueplan

SKADE:

Vægfliser mangler fuld vedhæftning til underlaget til venstre for yderdør



LITRA A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

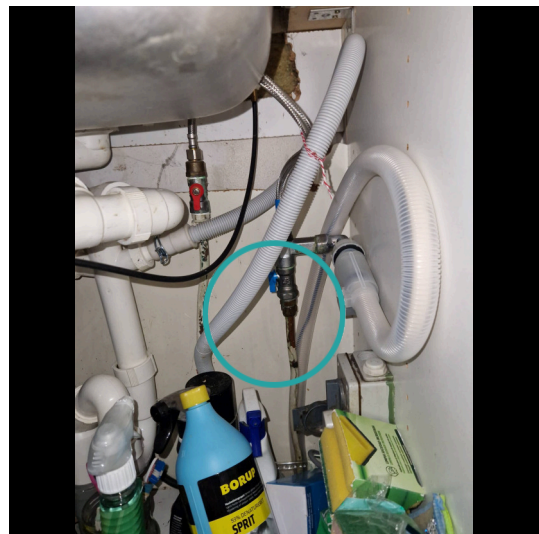
Der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulv afløb ved håndvasken



Stueplan

SKADE:

Vandrør mv. er ikke fastgjort i tilstrækkeligt omfang under vask



LITRA A - Beboelse



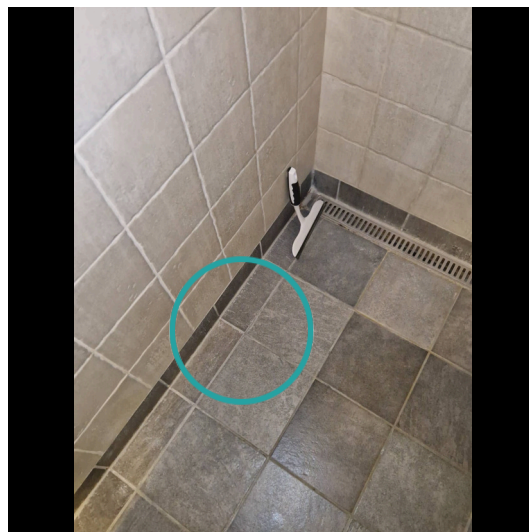
Stueplan

SKADE:

Der er enkelte gulvklinter og vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i brusenichen, se f.eks. mod ydervæg

RISIKO:

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



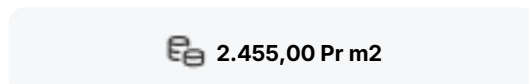
Murer



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
Arbejdsløn 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:

Der er defekte elastiske fuger i bruseniche ved gulv

RISIKO:

Der er tale om fuger, som er direkte vandbelastede, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.



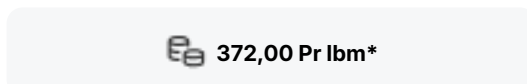
Murer



0:30 / Pr lbm*
tidsforbrug



Kr 12,00 / Pr lbm*



372,00 Pr lbm*

Eftergang af fuger

Udbedringseksempel: Eftergang af fuger i vådrum. Eksisterende fuger udskæres. Underlaget rengøres omhyggeligt, fugesider affedtes. Fugemassen påføres ved brug af flisebræt, og smøres ud for at fylde mellemrummet mellem fliser og klinker.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 570,00
Arbejdsløns 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 enkelte vægfliser til venstre for toilet og gulvklinter mod dør med mangelfuld vedhæftning til underlaget



Stueplan

SKADE:

Der er afstand og synlig betonekant mellem afløbsskål og rist i gulv afløb ved håndvasken



LITRA A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

Der er tør afvaskningsslam på flere af tagrummets overflader, se f.eks. på flere spær

NOTE:

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



LITRA A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

Der kunne ved flere tagskruer konstateres opfugtning, samt skjolder på tagplader mod vest

RISIKO:

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



Fugttekniker



-



-

630,00 Timepris

Udbedring af skade/fejl/mangler

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

LITRA A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

Der er anvendt isoleringsmateriale i rygning

NOTE:

Dette kan lede vand uhensigtsmæssigt ind på loftsrum. Der var dog ingen indtrængende vand ved besigtigelsen og isolering har været monteret i en længere årrække.



LITRA B - Carport og skure

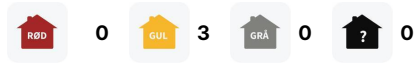
**Carport og skure bygget 1972**

Skader på Lita B

Anvendelse: Carport og skure

Bolig: 0 m²

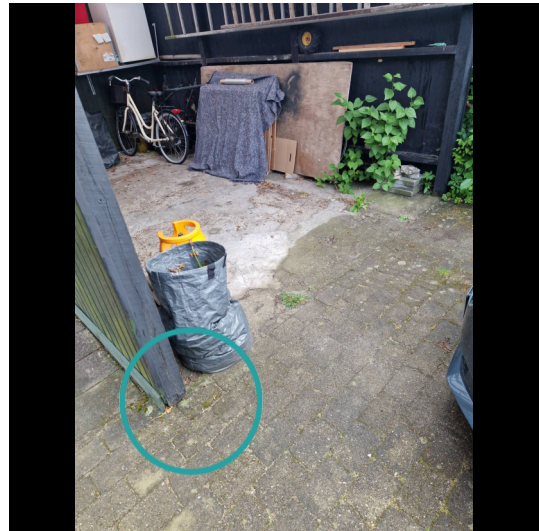
Etager: 0

Bebyggelse: 21 m²Kælder: 0 m²**Ydervægge****SKADE:**

Der er nedbrydning i de bærende stolper bl.a. mod vej ved terræn

RISIKO:

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



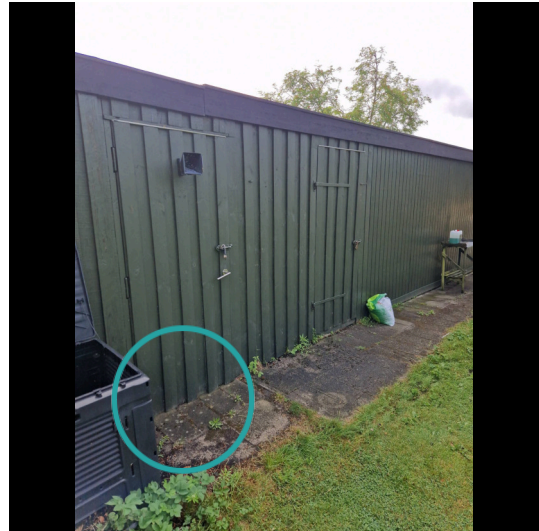
LITRA B - Carport og skure

**Ydervægge****SKADE:**

Træbeklædningen er nedbrudt, især mod have også på skurdør længst fra bolig

RISIKO:

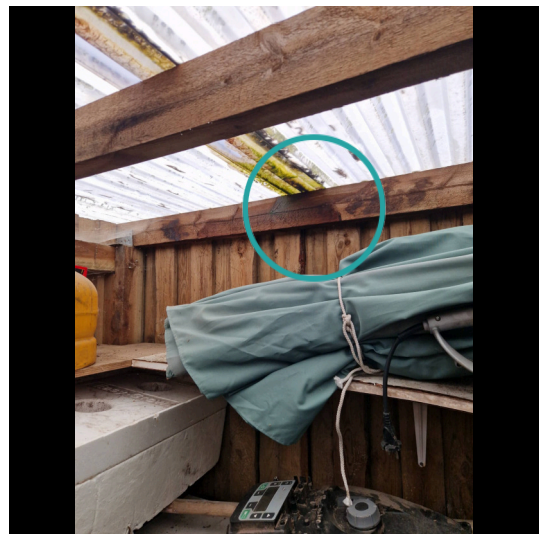
Det må påregnes, at forholdet vil udvikle sig på længere sigt.

**Stueplan****SKADE:**

Der er spor af fugt på spær og lægter mod nabo

RISIKO:

Forholdet antyder, at der jævnligt sker opfugtninger, hvilket giver risiko for skader på længere sigt.



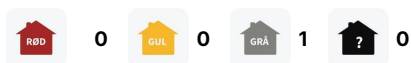
LITRA C - Udestue



Udestue bygget 1983

Skader på Lita C

Anvendelse: Udestue
 Bolig: 0 m²
 Etager: 1
 Bebyggelse: 21 m²
 Kælder: 0 m²



Ydervægge

SKADE:

Ydervægge har enkelte revner, bl.a. mod have

