

# Dit produkt er klar

# REAL

Realsyn+ for

Mågevej 16,  
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: 06-03-2026

Bygning	Anvendelse	Opført
Litra A	Beboelse	1943
Litra B	Udhus	1988
Litra C	Carport	2011
Litra D	Drivhus	1000



4



4



15



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 1943**

Skader på Lita A

Anvendelse: Beboelse  
 Bolig: 124 m<sup>2</sup>  
 Etager: 1  
 Bebyggelse: 74 m<sup>2</sup>  
 Kælder: 74 m<sup>2</sup>

RØD 4
GUL 3
GRÅ 13
? 0



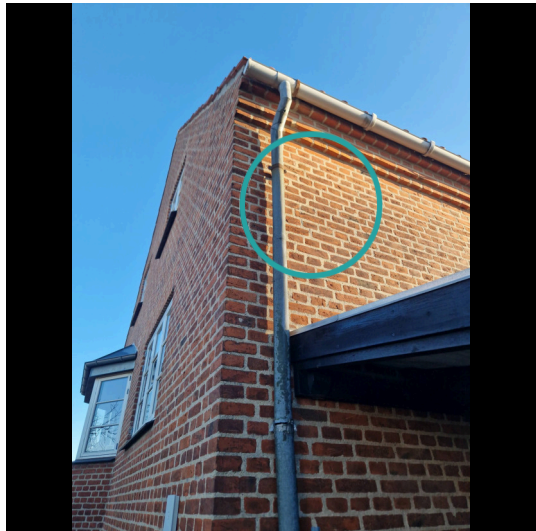
**Tag**

**SKADE:**

Nedløbsrør mod syd har deformationer og utætheder, og fremstår generelt nedslidt

**RISIKO:**

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



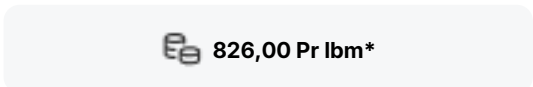
**Tømrer**



**0:45 / Pr lbm\* tidsforbrug**



**Kr 356,00 / Pr lbm\***



**€ 826,00 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. 560,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 470,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 356,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 560,00

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

LITRA A - Beboelse



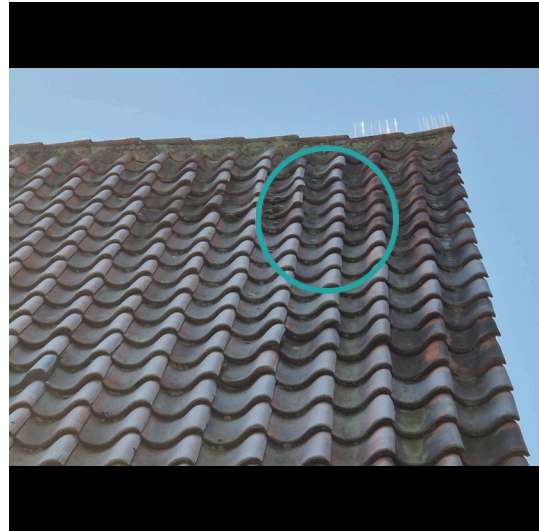
## Tag

**SKADE:**

Tagsten ligger lidt ujævnt eller skævt i enkelte områder. Det ses f.eks. mod nord

**NOTE:**

Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes nærliggende risiko for skadeudvikling.



LITRA A - Beboelse



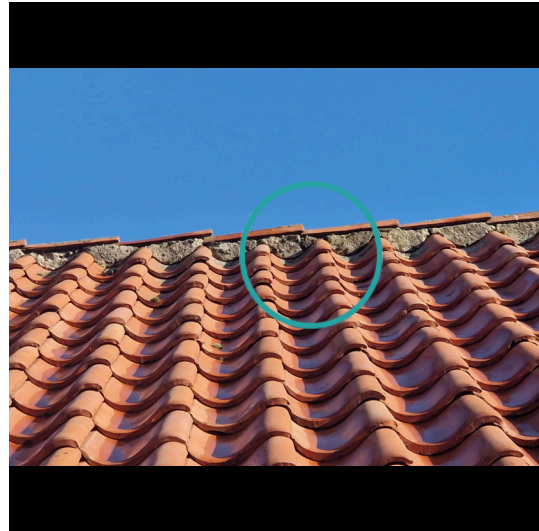
## Tag

### SKADE:

Rygningsmørtel har revner og mangler enkelte steder. Det ses f.eks. mod mod syd

### RISIKO:

Der er risiko for vandindtrængen på de underliggende bygningsdele, ved blæst og nedbør, på længere sigt.



## Murer



1:30 / Pr lbm\*  
tidsforbrug



Kr 112,00 / Pr lbm\*

**962,00 Pr lbm\***

## Eftergang af rygningsmørtel

Udbedringseksempel: Reparation af rygningsmørtel. Rygningssten nedtages. Eksisterende rygningssten lægges i mørtel.

### Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 570,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 850,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 112,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første løbende meter	Kr. 850,00

*Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 løbende meter og 30 løbende meter Alle priser er inkl. Moms*

LITRA A - Beboelse



### Ydervægge

**SKADE:**

Der er områder med porøse og udfaldne/udvaskede fuger i murværket, mod nord ved hoveddøren



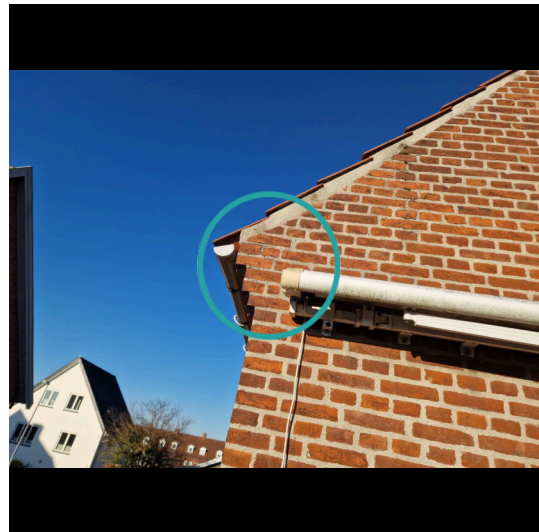
### Ydervægge

**SKADE:**

Der er mindre revnedannelser i facader/murværk, øverst på sydøst hushjørne

**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.



LITRA A - Beboelse



### Døre/vinduer/porte

**SKADE:**

Sålbænke i beton har revnedannelser. Dette ses ved vinduer mod øst



### Fundament/sokkel

**SKADE:**

Der er revner i sokkel mod syd, øst og vest.

**NOTE:**

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



LITRA A - Beboelse



## Fundament/sokkel

### SKADE:

Hoved og kældertrappe har revnedannelser, løst puds og pudsafskalninger i trin og i vanger. Klinker på hovedtrappen har flere steder mangelfuld vedhæftning og løse fuger mellem klinkerne

### RISIKO:

Forholdet skønnes fortsat at udvikle sig på længere sigt.



## Murer



3:15 / Pr trin  
tidsforbrug



Kr 312,00 / Pr trin

**2.162,00 Pr trin**

## Udskiftning af klinker på trappe

Udbedringseksempel: Udskiftning af klinker på grund/stødtrin. Klinker på trappetrin afhugges, betonlaget afrensnes og forbehandles. Naturklinker udlægges på grund- og stødtrin. Klinkerne fuges med cementbaseret, frost- og vandfast fugemasse. Forudsættes at trinstørrelsen er 40 cm x 120 cm ekskl. evt respos.

### Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 570,00
Arbejds løn inkl. moms pr trin	Kr. 1.850,00
Materialer inkl. moms pr trin	Kr. 312,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første trin	Kr. 570,00

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

## LITRA A - Beboelse



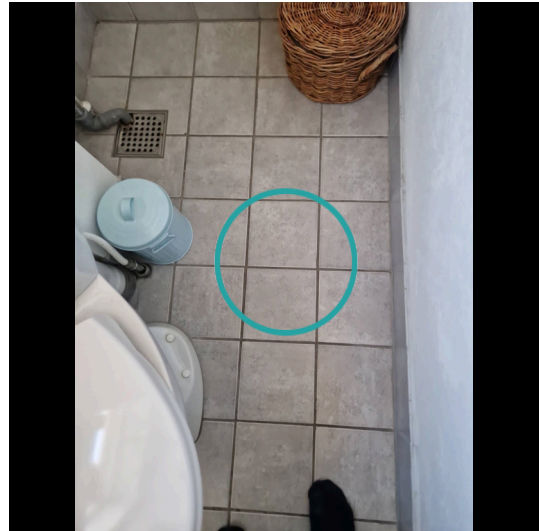
## Stueplan

**SKADE:**

Der er enkelte gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget

**NOTE:**

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



## Stueplan

**SKADE:**

Der er revner i væggen ved vinduet



LITRA A - Beboelse



## Stueplan

**SKADE:**

Trappe til kælder og 1. Sal er angrebet af borebiller

**NOTE:**

Forholdet vurderes at være inaktivt. Borebiller er almindeligt forekommende i ældre bygninger.



LITRA A - Beboelse



## Kælder

### SKADE:

Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds flere steder i kælderen

### RISIKO:

Forholdet kan udvikle sig på længere sigt.



## Fugttekniker



-



-

**630,00 Timepris**

## Udbedring af fugt

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 fugttekniker udbedre opgaven på regning.

## LITRA A - Beboelse

**Kælder****SKADE:**

Der er enkelte gulvklinter med mangelfuld vedhæftning, bl.a. ved radiator

**Kælder****SKADE:**

Der er monteret forhøjerrammer mellem afløbsskål og rist i gulv afløb. Gulv afløbet er ikke godkendt til forhøjerrammer

**NOTE:**

Gulv afløbet er ikke vandbelastet fra gulvoverfladen, og der skønnes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.



LITRA A - Beboelse



## Kælder

**SKADE:**

Der er forsatsvægge med fugtfølsom beklædning på kældervægge i rummet samt der er udlagt tæppe

**RISIKO:**

Der vurderes at være risiko for skader på kortere sigt.

**NOTE:**

Organiske belægninger/beklædninger på gulve og vægge i kældre giver risiko for skader pga. skimmel og svamp.



## 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

**Kælder****SKADE:**

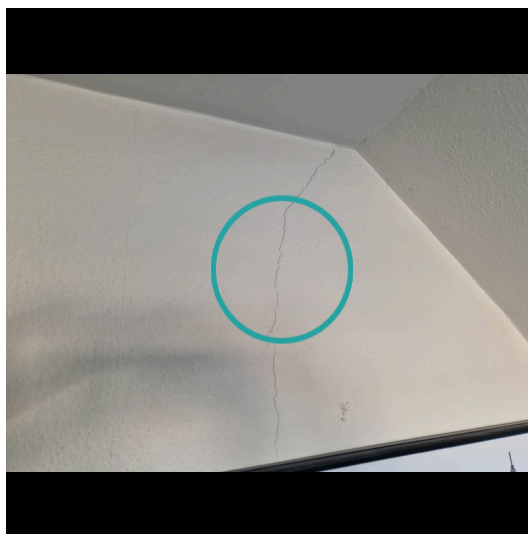
Der er revnet/løst og afskallet loftspuds lang trappehul

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

Der er registreret revner i væggen mod det andet værelse

**NOTE:**

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



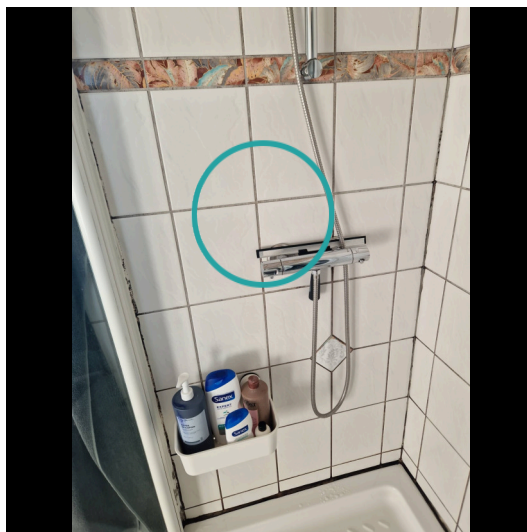
LITRA A - Beboelse

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

Der er flere vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget, bl.a. i bruseområdet

**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**

**2.455,00 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. Fleksibel 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. 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

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

Mørtelunderstrygning i tagrum er stedvis løs og udfaldende

**RISIKO:**

Forholdet kan give risiko for fugtindtrængning, evt. fygesne, på kort sigt.

**Murer**

**0:30 / Pr m2**  
tidsforbrug



**Kr 37,00 / Pr m2**

**€ 377,00 Pr m2**

**Eftergang af understrygning**

Udbedringseksempel: Understrygning af tagsten. Tagstenene understryges iht. fabrikantens anvisninger.

**Beregningsgrundlag**

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 570,00
Arbejdsløn inkl. moms pr m2	Kr. 340,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 37,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første m2	Kr. 850,00

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

LITRA A - Beboelse



## 1. Sal

**SKADE:**

Tagkonstruktionens træværk har spor efter angreb af borebiller. Det ses f.eks. i spær, hvor der ses lidt boremel

**NOTE:**

Angrebet skønnes at være aktivt. Borebiller er dog almindeligt forekommende i ældre træværk og giver sjældent anledning til styrkesvækkelser i fulde trædimensioner.



LITRA B - Udhus

**Udhus bygget 1988**

Skader på Lita B

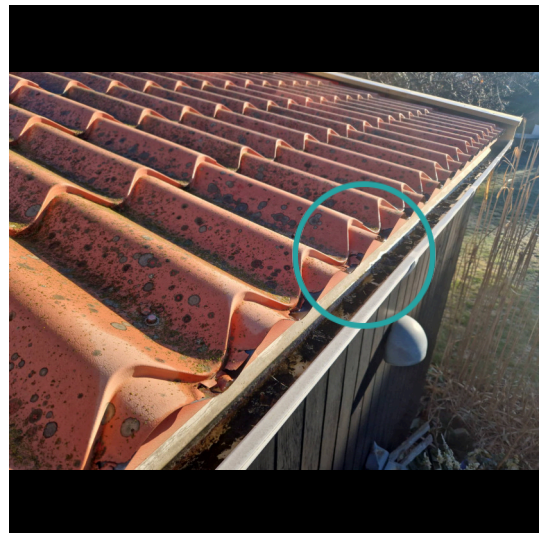
Anvendelse: Udhus  
Bolig: 0 m<sup>2</sup>  
Etager: 0  
Bebyggelse: 23 m<sup>2</sup>  
Kælder: 0 m<sup>2</sup>

**Tag****SKADE:**

Maling skaller af nederst på tagpladerne

**NOTE:**

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



LITRA B - Udhus



### Døre/vinduer/porte

**SKADE:**

Der er nedbrydninger i dør til det foreste rum

**RISIKO:**

Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt.



### Fundament/sokkel

**SKADE:**

Eternitpladerne på soklen er revnet, mod syd






LITRA C - Carport



### Carport bygget 2011

Skader på Lita C

Anvendelse: Carport  
Bolig: 0 m<sup>2</sup>  
Etager: 0  
Bebyggelse: 20 m<sup>2</sup>  
Kælder: 0 m<sup>2</sup>

 0  0  0  0

LITRA D - Drivhus



### Drivhus bygget 1000

Skader på Lita D

Anvendelse: Drivhus  
Bolig: 0 m<sup>2</sup>  
Etager: 1  
Bebyggelse: 14 m<sup>2</sup>  
Kælder: 0 m<sup>2</sup>



0



0



0



0