

# Dit produkt er klar

# REAL

Realsyn+ for

Kirkebakken 18,  
4780 Stege



Klik på billedet for at se Realsyn+



Scan QR koden og  
se rapporten



Produktet er udviklet af TÜV SÜD



### Bygningsoversigt

Dato for besigtigelse: 01-06-2026

Bygning	Anvendelse	Opført
Litra A	Beboelse	1925
Litra B	Udhus	1925



8



9



22



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 hjælpværktøj 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 1925**

Skader på Lita A

Anvendelse: Beboelse  
Bolig: 117 m<sup>2</sup>  
Etager: 1  
Bebyggelse: 81 m<sup>2</sup>  
Kælder: 0 m<sup>2</sup>

**Tag****SKADE:**

Tagsten ligger ujævnt eller skævt i flere områder. Det ses f.eks. mod øst og nord og syd.



LITRA A - Beboelse



## Tag

### SKADE:

Tagstenenes mørtelpude ved kip er revnet og mangelfuld. Det ses f.eks. mod vest.

### RISIKO:

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



## Murer



1:30 / Pr m2  
tidsforbrug



Kr 623,00 / Pr m2

**1.443,00 Pr m2**

## Udskiftning af tagsten

Udbedringseksempel: Udskiftning af tagsten. Tagsten oplægges på lægteunderlaget og fastgøres til dette med bindere Ø 3 mm, som JP-tagstensbindere i hver 3. sten - diagonalbinding.

### Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 570,00
Arbejdsløn inkl. moms pr m2	Kr. 820,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 623,00
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



## Tag

### SKADE:

Fuge over inddækning mellem ståltaget og ydervæggen er ikke tæt.

### RISIKO:

Der er risiko for opfugtning af den underliggende konstruktion.



## Blikkenslager



-



-

620,00 Timepris

## Udbedring af skade/fejl/mangler

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

LITRA A - Beboelse



## Tag

### SKADE:

Tagsten er afknækkede/revnet det ses især mod syd ved skotrende mod østlig ende.

### RISIKO:

Der er risiko for vandindtrængning, som kan give skader på de underliggende bygningsdele.



## Murer



1:30 / Pr m2  
tidsforbrug



Kr 623,00 / Pr m2

**1.443,00 Pr m2**

## Udskiftning af tagsten

Udbedringseksempel: Udskiftning af tagsten. Tagsten oplægges på lægteunderlaget og fastgøres til dette med bindere Ø 3 mm, som JP-tagstensbindere i hver 3. sten - diagonalbinding.

### Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 570,00
Arbejds løn inkl. moms pr m2	Kr. 820,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 623,00
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



### Ydervægge

**SKADE:**

Der er revner omkring flere vindue og dør, se ved overligger til værelse til venstre og på 1.salen mod vest.



LITRA A - Beboelse



## Ydervægge

### SKADE:

Der er revnedannelser i facader / murværk flere steder, men især ved flunker mod syd i østlig del. Ved inddækning til tag på udhus, samt ved sammenbygning mellem beboelse og udhus.

### RISIKO:

Revnerne er store og vil forsat udvikle sig, og der er risiko for skader på de bagvedliggende konstruktioner.



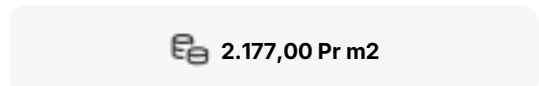
### Glarmester



3:00 / Pr m2  
tidsforbrug



Kr 607,00 / Pr m2



2.177,00 Pr m2

## Udskiftning af punkterede termorude i kvist flunk

Udbedringseksempel: Udskiftning af termorude med lydreducerende energirude. 100 cm x 100 cm, glaslister udtages fra vinduesramme. Monteres på opklodsninger i vinduesrammen. Bundglasliste af eloxeret aluminium, som Dafa type 16 x 23,5. Glaslisterne monteres med gummitætningsliste.

### Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 510,00
Arbejdsløn inkl. moms pr m2	Kr. 1.570,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 607,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første m2	Kr. 510,00

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

## LITRA A - Beboelse

**Ydervægge****SKADE:**

Der er områder med porøse og udfaldne / udvaskede fuger samt skadede sten i murværket, ses f.eks. mod indkørsel og mod terrasse

**Ydervægge****SKADE:**

Læmurens puds på murværk har revnedannelser og store områder med løs og udfalden puds, se bla. Mod syd.



LITRA A - Beboelse



### Fundament/sokkel

**SKADE:**

Der er flere mindre revner i sokkel bl.a. mod øst og vest.  
Revnerne kan ikke genfindes i ydervæggen



### Fundament/sokkel

**SKADE:**

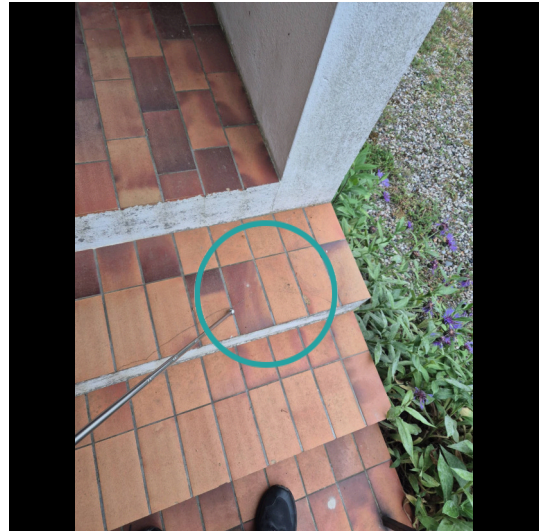
Sokkeludluftning fra krybekælder sidder meget tæt på terræn  
enkelte steder, se bla mod nord.



## LITRA A - Beboelse

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

Klinker på trappe mod stueetage har flere steder, begrænset/manglende vedhæftning og flere revnede klinker.

**Stueplan****SKADE:**

Der er flere gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget, se bla ved gulv afløb og ved toilet.



LITRA A - Beboelse



## Stueplan

### SKADE:

Der er områder med misfarvninger i bunden af væggene og i samme områder er pudsen løsnet sig fra underlaget flere steder, se bla ved ydervæg.

### RISIKO:

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

### NOTE:

Der er målt forhøjet fugtniveau på områder.



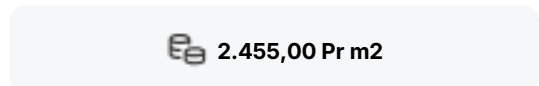
### Murer



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 forsejles 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:

Indvendig vægbeklædning er udført i bløde træfiberplader (celotexplader og lignende)



LITRA A - Beboelse



## Stueplan

### SKADE:

Vinduet i værelse og i stue til venstre, samt i køkkenallrum overholder ikke kravet til redningsåbning

### RISIKO:

Der er risiko for personskade i tilfælde af brand.



Tømrer



-



-



 Indhent tilbud

## Etablering af godkendt redningsåbning

Opgaven har ikke været mulig at prissætte, det anbefales at kontakte en tømrer med henblik på udredning af opgaven og tilbud på udbedring.

LITRA A - Beboelse



1. Sal

**SKADE:**

Der er registreret revner i vægge



1. Sal

**SKADE:**

Der er fugtskjolder på loftet

**NOTE:**

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



## LITRA A - Beboelse

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

Trappen til 1. sal knirker ved brug

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

Der er konstateret flere områder, hvor vægpuds har manglende/begrænset vedhæftning til underlaget, se bla mod væg til eltavle og på modsat side.



LITRA A - Beboelse

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

Mørtelunderstrygning i tagrum er flere steder løs og udfaldende, se ved skorsten og i skunkrum begge steder.

**RISIKO:**

Forholdet kan give risiko for fugtindtrængning, evt. fygesne, på længere 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
Arbejds løn 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:**

Skorstensoverfladen fremstår med afskallet puds, løse fuger og misfarvninger fra løbesod



LITRA A - Beboelse

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

Isolering i skråvæg i skunkrum er faldet ned enkelte steder.

**RISIKO:**

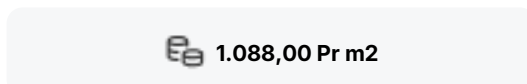
Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er på sigt risiko for skader på andre bygningsdele

**Tømrer**

**1:30 / Pr m2**  
tidsforbrug



**Kr 238,00 / Pr m2**



**1.088,00 Pr m2**

**Isolering af skunkrum**

Udbedringseksempel: Isolering af skunkrum med 235 mm mineraluld. Lag opbygges eks. start med 45 mm Yderligere lag isolering, tykkelse 95 mm, placeres og fastholdes med træregler, 50 x 100 mm, der monteres c/c 600 mm. Isolering af mineraluld, som Rockwool FlexiBatts, tykkelse 95 mm, monteres mellem træreglerne og fastholdes med 2 mm ståltråd pr. 300 mm.

**Beregningsgrundlag**

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 560,00
Arbejdsløn inkl. moms pr m2	Kr. 850,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 238,00
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

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

Der er ekskrementer fra skadedyr i skunkrummet.

**RISIKO:**

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

**Tømrer**

**1:30 / Pr m2  
tidsforbrug**



**Kr 238,00 / Pr m2**

**1.088,00 Pr m2**

**Isolering af skunkrum**

Udbedringseksempel: Isolering af skunkrum med 235 mm mineraluld. Lag opbygges eks. start med 45 mm Yderligere lag isolering, tykkelse 95 mm, placeres og fastholdes med træregler, 50 x 100 mm, der monteres c/c 600 mm. Isolering af mineraluld, som Rockwool FlexiBatts, tykkelse 95 mm, monteres mellem træreglerne og fastholdes med 2 mm ståltråd pr. 300 mm.

**Beregningsgrundlag**

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 560,00
Arbejdsløøn inkl. moms pr m2	Kr. 850,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 238,00
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



## 1. Sal

### SKADE:

Vinylbelægningen på gulvet har defekte svejsesamlinger

### NOTE:

Der er tale om mindre defekter i områder, som ikke er vandbelastede. Der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.



## LITRA A - Beboelse



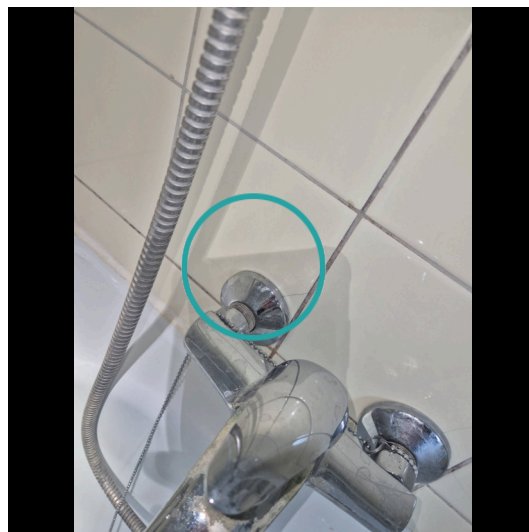
## 1. Sal

**SKADE:**

Der er revnede vægfliser samt vægfliser med begrænset vedhæftning til underlaget i bruseområdet ved badekar

**RISIKO:**

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



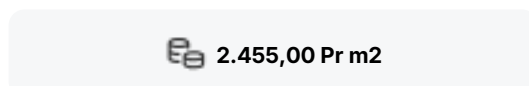
## Murer



2:45 / Pr m2  
tidsforbrug



Kr 885,00 / Pr m2



2.455,00 Pr m2

## Udskiftning af klinker/fliser

Udbedringseksempel: Udskiftning af 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

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

Der er enkelte revner i fuger ved badekarhjørne til skråvæggen

**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. Eksisterende fuger udskæres. Underlaget rengøres omhyggeligt, fugesider affedtes.

**Beregningsgrundlag**

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 570,00
Arbejds løn 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*

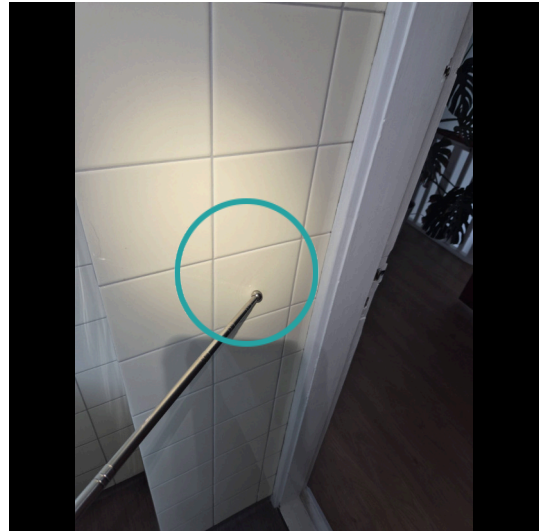
## LITRA A - Beboelse



## 1. Sal

**SKADE:**

Der er revnede vægfliser samt vægfliser med begrænset vedhæftning til underlaget på indervæg th for vask.



## 1. Sal

**SKADE:**

Der ses fugtskjolder på gulvbrædder.

**NOTE:**

Forholdet var tørt ved fugtmåling og skønnes derfor af ældre dato.



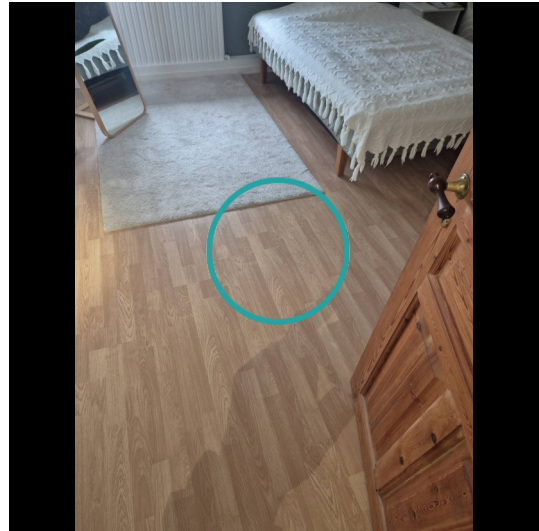
LITRA A - Beboelse



## 1. Sal

### SKADE:

Gulvet knirker/fjederer/er eftergivende ved belastning flere steder, se bla i badeværelse og værelse midtfor.



LITRA A - Beboelse

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

Vinduet i værelserne overholder ikke kravet til redningsåbning

**RISIKO:**


Der er risiko for personskade i tilfælde af brand.

**Tømrer**

-



-

 **Indhent tilbud****Etablering af godkendt redningsåbning**

Opgaven har ikke været mulig at prissætte, det anbefales at kontakte en tømrer med henblik på udredning af opgaven og tilbud på udbedring.

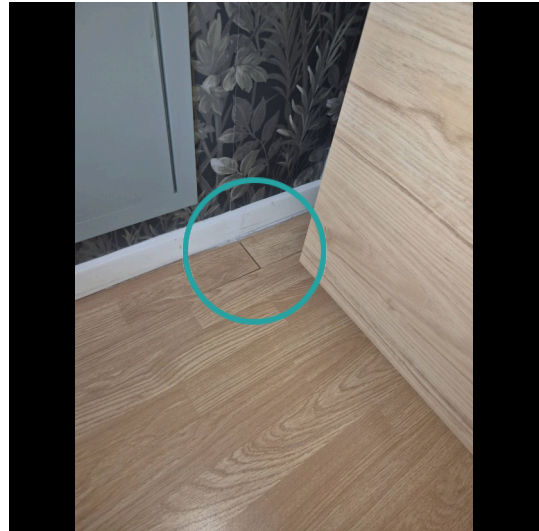
LITRA A - Beboelse



## 1. Sal

### SKADE:

Der kan ses lidt åbne samlinger mellem gulvbrædder, se bla i værelse midtfor ved skunklem

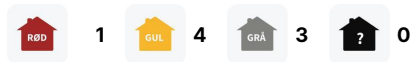


LITRA B - Udhus

**Udhus bygget 1925**

Skader på Lita B

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

**Tag****SKADE:**

Tagsten ligger ujævnt eller skævt i flere områder. Det ses f.eks. mod vest

**RISIKO:**

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



## LITRA B - Udhus



## Tag

**SKADE:**

Tagsten har revner og afskalninger, det ses især mod vest

**RISIKO:**

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



## Tag

**SKADE:**

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

**RISIKO:**

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



LITRA B - Udhus



### Døre/vinduer/porte

**SKADE:**

Sålbænke i beton har revnedannelser. Dette ses især ved vinduer mod syd

**RISIKO:**

Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner på længere sigt.



### Fundament/sokkel

**SKADE:**

Der er mindre revner i sokkel bl.a. mod syd. Revnerne kan ikke genfindes i ydervæggen

**RISIKO:**

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



LITRA B - Udhus



### Stueplan

**SKADE:**

Der mangler gulvklinter i et område ved ud for gulv afløbet.

**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 kan konstateres områder med misfarvning af vægge, se bla på væg mod bryggers.

**NOTE:**

Forholdet var tørt ved fugtmåling og skønnes derfor af ældre dato.



LITRA B - Udhus



### Stueplan

**SKADE:**

Der er enkelte revnede / knækkede ruder, f.eks. dør mellem fyrrum og bryggers

