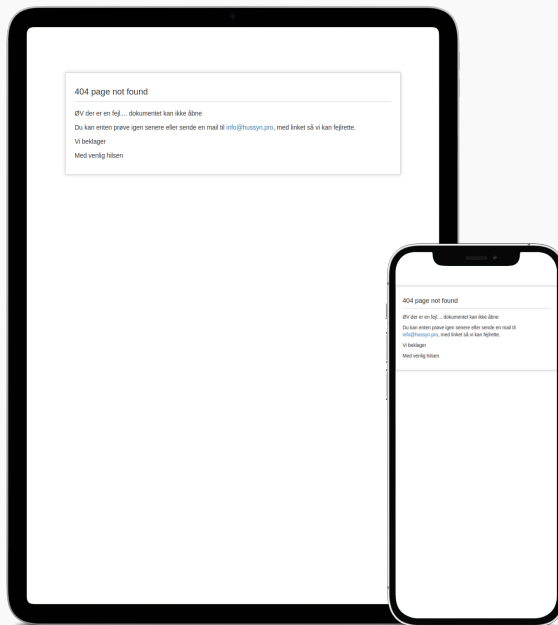


Dit produkt er klar

REAL

Realsyn+ for

Sterkelsvej 6,
4700 Næstved



Klik på billedet for at se Realsyn+



Scan QR koden og
se rapporten



Produktet er udviklet af TÜV SÜD



Bygningsoversigt

Dato for besigtigelse: 02-06-2026

Bygning	Anvendelse	Opført
Litra A	Beboelse	1928
Litra B	Udhus	1928
Litra C	Garage	1958



8



12



8



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

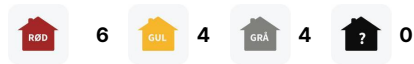
Den visuelle tilstandsrapport kan alene betragtes som et hjælpværktøj til illustration af skader. Det er den indberettede tilstandsrapport, der er det juridiske dokument som danner udgangspunkt for ejendomshandlen. Den visuelle tilstandsrapport er ikke omfattet af huseftersynsordningens regler og kan således ikke erstatte tilstandsrapporten.

LITRA A - Beboelse

**Beboelse bygget 1928**

Skader på Lita A

Anvendelse: Beboelse
 Bolig: 151 m²
 Etager: 1
 Bebyggelse: 90 m²
 Kælder: 0 m²

**Tag****SKADE:**

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

RISIKO:

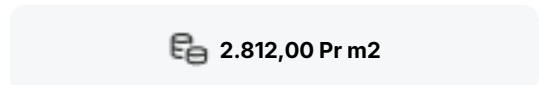
Forholdet vil udvikle sig yderligere på længere sigt.

**Murer**

4:00 / Pr m2
tidsforbrug



Kr 362,00 / Pr m2

**Udskiftning af defekte mursten i skorsten inkl. fuger**

Udbedringseksempel: Udskiftning af defekte sten i skorstensrør af tegl. Defekte sten udhugges manuelt i fritstående skorstensrør med 110 mm vange. Nye maskinstrøgne hulsten indmures i mørtel efter rengøring og vanding. Der fuges med fyldte fuger og pudses med armeret puds. Eftergang af fuger i skorsten af tegl. Forvitrede/løse fuger udbedres ved udkradsning og omfugning. Skadede skorstensfuger udkradses i fuld bredde til dybde min. 25 mm fra den færdige fugeoverflade. Hele fugen udfyldes med kalkcementmørtel KC 35/65/650. Det reparerede murværk skal beskyttes mod udtørring, ved tildækning med plastfolie, og holdes tildækket i mindst 3 døgn.

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 570,00
Arbejds løn inkl. moms pr m2	Kr. 2.450,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 362,00
Opstarts løn (2,00 timer) for første m2	Kr. 1.130,00

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

LITRA A - Beboelse



Tag

SKADE:

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

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



Døre/vinduer/porte

SKADE:

Der er ikke udført brandklassificeret dør, som opfylder de gældende brandkrav, mellem garage og beboelsedelen

RISIKO:

Dette kan forårsage hurtig brandspredning ved brand og udgør derfor en personrisiko.



Tømrer



4:15 / Pr branddør tidsforbrug



Kr 3.300,00 / Pr branddør

5.900,00 Pr branddør

Montering af indvendig branddør

Udbedringseksempel: Udskifte med indvendig branddør, BD-30, malebehandlet. Indvendig dør, karm, indfatninger og dørtrin udtages. Døren erstattes af ny indvendig branddør, EI2 30-C (BD-30), 900 x 2.100 mm, hvidmalet. Karm af fyrretræ, 28 x 147 mm. Døren leveres færdigmalet med hængsler, hvidmalet karm og lakeret bundstykke. Karmen fastgøres i væg med afstandsklodser, karmskruer og dækpropper, i alt 6 stk. Indfatninger af 15 x 68 mm massivt, høvlet fyrretræ, klasse J10, bundstykke og fejelister af 13 x 16 mm lakeret bøgetræ monteres. Døren monteres med synlige hængsler og dørgreb af rustfrit stål samt dørlukker, som Dorma TS 93. Indfatninger grundes med plinsekant og monteres med rustfrit stål og fuldspartles med akrylplastspartelmasse, stryges en gang med plastemalje og to gange med plastemalje, som MBK V 4156, funktionsklasse II.

Beregningsgrundlag

Prisen for beregnet indgangspris på 1 branddør inkl. moms	Kr. 560,00
Arbejds løn inkl. moms pr branddør	Kr. 2.600,00
Materialer inkl. moms pr branddør	Kr. 3.300,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første branddør	Kr. 560,00

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 branddør og 2 branddøre Alle priser er inkl. Moms

LITRA A - Beboelse



Fundament/sokkel

SKADE:

Trappe til stueetage har revner i samlingen med fundament, samt revner og afskalninger i trin

RISIKO:

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



Mur



0:45 / Pr m2
tidsforbrug



Kr 150,00 / Pr m2

620,00 Pr m2

Eftergang af puds samt pudsrevner på trappe

Udbedringseksempel: Eftergang af trappe. Afskalninger og løst puds på trappe afhugges, dybde min. 10 mm, kant 90°. Grundes og slutpudses med mørtel af samme type som den øvrige puds og afdækkes mod udtørring i ca. 10 dage. Ved evt. reparation ved terræn føres mørtlen min. 100 mm under terræn.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 570,00
Arbejds løn inkl. moms pr m2	Kr. 470,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 150,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første m2	Kr. 570,00

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

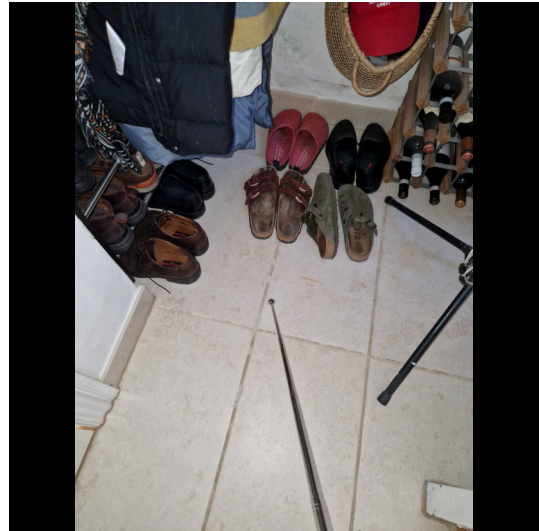
LITRA A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget bl.a. ved dør mod toilet



Stueplan

SKADE:

Der er ikke udført fugetætning ved bu dstykke og mellem gulv og sokkelfliser

NOTE:

Forholdet skønnes ikke at medføre nogen risiko, da der ertale om okke vandbelastet område



LITRA A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

Dampspærre mod tagkonstruktion er ikke intakt / tætsluttende.

RISIKO:

Fugtig luft kan trænge gennem huller og samlinger i dampspærren og danne fugt i den bagvedliggende isolering og konstruktioner



Tømrer



-



-

[Indhent tilbud](#)

Udbedring af skade

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

**Stueplan****SKADE:**

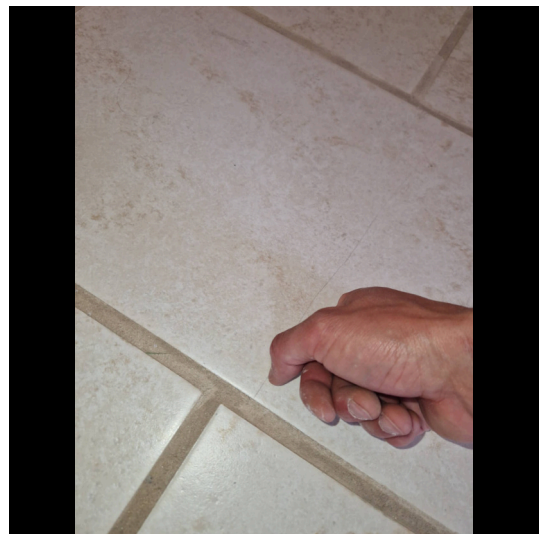
Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget i arbejdsområdet

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

Der er revnede gulvklinter samt gulvklinter med begrænset vedhæftning til underlaget ved dør mod værelse

NOTE:

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



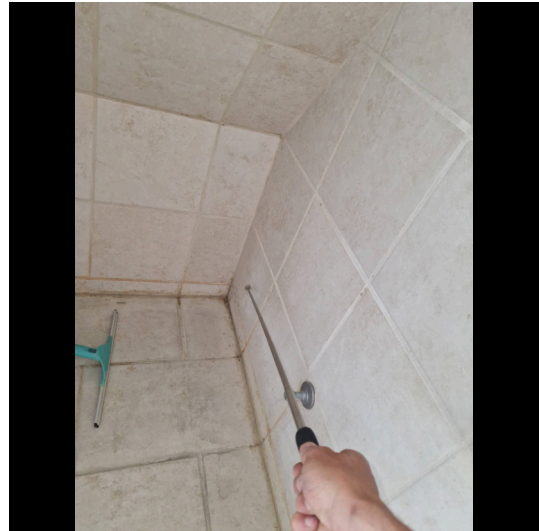
LITRA A - Beboelse

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

Der er revnede gulvklinker, samt gulvklinker og vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i brusenichen

RISIKO:

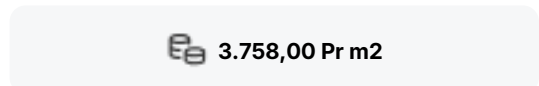
Der er tale om gulv og væg med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.

**Murer**

3:45 / Pr m2
tidsforbrug



Kr 1.608,00 / Pr m2



3.758,00 Pr m2

Udskiftning af vægfliser

Udbedringseksempel: Udskiftning af vægfliser og vådrumsbehandling. Vægfliser aftages. Underlaget rengøres omhyggeligt. Væggen vådrumsbehandles. Der skal anvendes et komplet system til vandtætning med produkter fra samme godkendelse. 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. 2.150,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 1.608,00
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 defekte 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
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:**

Dampspærre i tagrum er ikke intakt / tætsluttende.

RISIKO:

Fugtig luft kan trænge gennem huller og samlinger i dampspærren og danne fugt i den bagvedliggende isolering.

**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

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

Skorstensoverfladen fremstår med afskallet puds og misfarvninger fra løbesod

RISIKO:

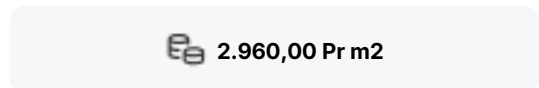
Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.

**Murer**

**4:45 / Pr m2
tidsforbrug**



Kr 150,00 / Pr m2



2.960,00 Pr m2

Eftergang af skader på skorsten

Udbedringseksempel: Eftergang af murfuger/revner/afskalninger i skorsten. Fuger udbedres ved udkradsning og omfugning. Eftergang af puds på skorsten. Puds afhugges til præcis begrænsning. Afrenset skorsten udkastes med mørtel til plan med den øvrige overflade.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 570,00
Arbejds løn inkl. moms pr m2	Kr. 2.810,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 150,00
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

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

Vinduer i værelserne overholder ikke kravet til redningsåbning

RISIKO:

Der er risiko for personskade.

**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 B - Udhus

**Udhus bygget 1928**

Skader på Lita B

Anvendelse:	Udhus
Bolig:	0 m ²
Etager:	0
Bebyggelse:	41 m ²
Kælder:	0 m ²

**Ydervægge****SKADE:**

Ydervægge har flere revner og defekte udfaldne fuger bl.a. særligt om tilbygget redskabsrum,

RISIKO:

Forholdet vurderes at give anledning til fugtindtrængning, hvilket kan medføre skader på de bagvedliggende konstruktioner på sigt. Revnerne vurderes i sig selv at være stabile, men er dog af en sådan karakter, at yderligere udvikling over en længere årrække samt mindre revnedannelse efter reparation kan forekomme.



LITRA B - Udhus

**Døre/vinduer/porte****SKADE:**

Døre er generelt med manglende eller defekte og udfaldne fuger

RISIKO:

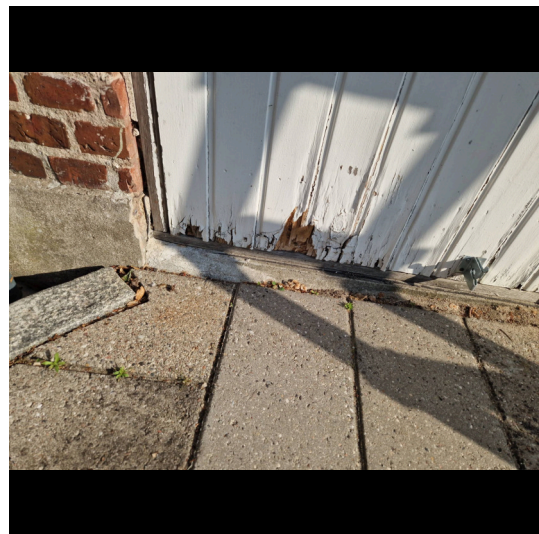
Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på kortere sigt.

**Døre/vinduer/porte****SKADE:**

Facadedøre er flere steder med nedbrydninger i dørblade og bundstykker

RISIKO:

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



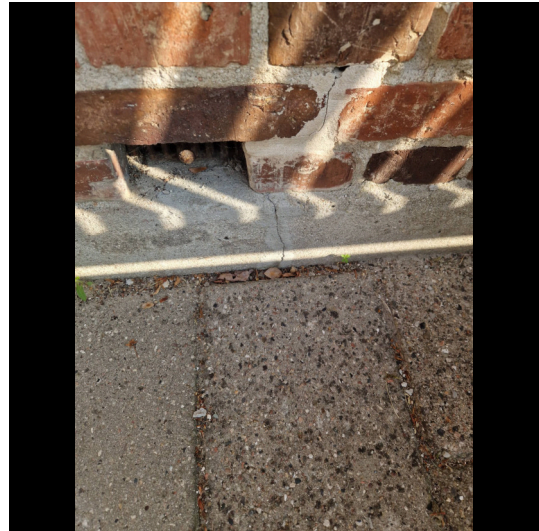
LITRA B - Udhus

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

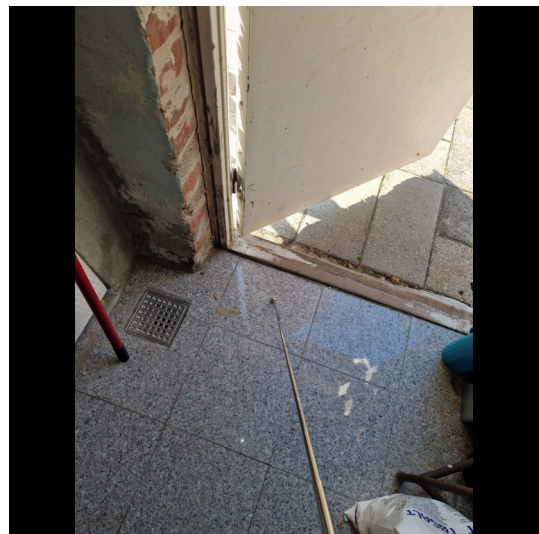
Der er enkelte revner i sokkel, samt områder hvor puds er med afskalninger og manglende vedhæftning især mod have

RISIKO:

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

**Stueplan****SKADE:**

Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget bl.a. ved dør



LITRA B - Udhus



Stueplan

SKADE:

Der er fugtskjolder på loftet/skråvæggen mod have

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 vægge, samt områder med afskallet og løs puds

RISIKO:

Forholdet vil formentlig udvikle sig på længere sigt.



LITRA B - Udhus



Stueplan

SKADE:

Betongulve er med revner og afskalninger, særligt i redskabsrum mf. Mod have

RISIKO:

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

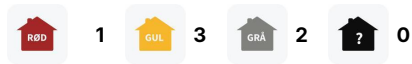


LITRA C - Garage

**Garage bygget 1958**

Skader på Lita C

Anvendelse: Garage
Bolig: 0 m²
Etager: 0
Bebyggelse: 15 m²
Kælder: 0 m²

**Tag****SKADE:**

Taghældningen er mindre end foreskrevet af tagproducenten, samt flere tagskruer er overspændte

RISIKO:

Forholdet skønnes at reducere levetiden af tagdækningen på længere sigt.



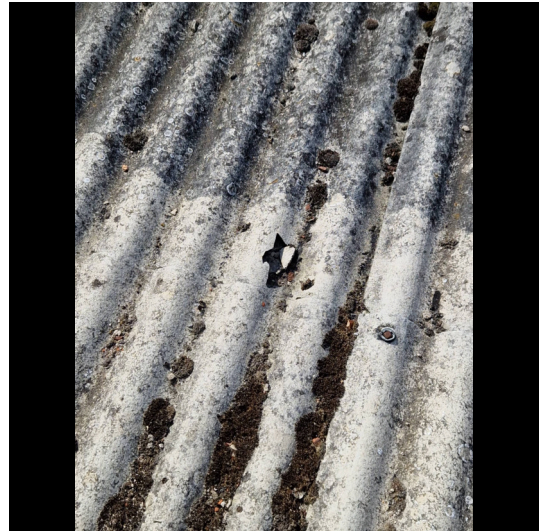
LITRA C - Garage

**Tag****SKADE:**

Tag er med enkelte huller og defekte tagplader. Forhold er konstateret midt på tagflade fra gavlvindue

RISIKO:

Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på kortere sigt, med risiko for vandintrængen til underliggende konstruktioner

**Ydervægge****SKADE:**

Ydervægge har enkelte revner, bl.a. mod vej over port og i sammenbygning med bolig, samt stedvist defekte fuger, mest mod have



LITRA C - Garage



Døre/vinduer/porte

SKADE:

Port mod vej er udtørret, vindridset og med åbne samlinger

RISIKO:

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



Fundament/sokkel

SKADE:

Sokkelpuds er med ældre afskalninger

RISIKO:

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



LITRA C - Garage



Stueplan

SKADE:

Der er registreret revner i vægge, mest mod vej

