

Dit produkt er klar

Realsyn+ for

Vandværksbakken 6,
4780 Stege

REAL



Klik på billedet for at se Realsyn+



Scan QR koden og
se rapporten



Produktet er udviklet af TÜV SÜD



Bygningsoversigt

Dato for besigtigelse: 09-09-2026

Bygning	Anvendelse	Opført
Litra A	Beboelse	1930
Litra B	Udhus ifb med beboelse	1000
Litra C	Garage/udhus	1000
Litra E	Carport	1000



7



9



11



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 kan 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 hjælpeværktøj 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 1930**

Skader på Lita A

Anvendelse: Beboelse

Bolig: 110 m²

Etager: 1

Bebyggelse: 78 m²Kælder: 2 m²

5



2



5



0

**Tag****SKADE:**

Tagpladerne har begyndende nedbrydning, blandt andet langs kanter. Det ses mest mod nord

NOTE:

Omfanget er på nuværende tidspunkt begrænset



LITRA A - Beboelse



Ydervægge

SKADE:

Der er mindre områder med porøse og udfaldne fuger i murværket, ses f.eks. mod øst

NOTE:

Omfanget er på nuværende tidspunkt begrænset



LITRA A - Beboelse

**Døre/vinduer/porte****SKADE:**

Fuger omkring døre og vinduer har flere steder mistet elasticiteten og er med fugeslip, ses mest mod nord og syd

RISIKO:

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

**Murer****0:30 / Pr lbm*
tidsforbrug****Kr 50,00 / Pr lbm*****380,00 Pr lbm*****Udbedring af fuger**

Udbedringseksempel: Udbedring af fuger. Kontaktflader mellem fuge og omgivende bygningsdele afrenses. Udrensning/udkradsning af eksisterende fuge, stopning, fugeunderlag og elastisk fuge.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 560,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 330,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 50,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 560,00

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

LITRA A - Beboelse



Døre/vinduer/porte

SKADE:

Der er defekte fuger i sålbænk ved vindue mod syd

RISIKO:

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



Murer



**1:15 / Pr lbm*
tidsforbrug**



Kr 623,00 / Pr lbm*



1.423,00 Pr lbm*

Montering af sølbænk

Udbedringseksempel: Montering af sølbænk. Præfabrikeret sølbænk med vandnæse, rustik overflade og opkant både i enderne og i bagkanten, bredde 150 mm, tykkelse 55/35 mm, lægges i mørtel KC 35/65/650 på glidelag af murpap PF 2000. Sølbænken lægges med fremspring min. 30 mm, og føres min. 30 mm ind i murværket ved falsene. Endefuger holdes helt fri for mørtel og der udfuges med fugemasse, som SikaHyflex-250 Facade. Mørtelfugen udkradses i forkant, dybde 15-20 mm og der fuges med elastisk fugemateriale, som SikaHyflex-250 Facade, på underlag af fugesand med SikaFugstop.

Prisen er beregnet ud fra fig. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 570,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 800,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 623,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 570,00

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 løbende meter og 8 løbende meter Alle priser er inkl. Moms

LITRA A - Beboelse

**Døre/vinduer/porte****SKADE:**

Der er nedbrydninger i glaslister på enkelte vinduer, mest mod syd

RISIKO:

Nedbrydningen vurderes at fortsætte i glaslisterne og kan medføre nedbrydning i vinduesrammen på længere sigt.

**Snedker****0:30 / Pr lbm*
tidsforbrug****Kr 132,00 / Pr lbm*****482,00 Pr lbm*****Montering af glaslister**

Udbedringseksempel: Montering af glaslister. Evt. eksisterende lister aftages og erstattes af nye lister af vakuumimprægneret fyrretræ. Listen stryges på begge sider med træbeskyttelse og monteres.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 560,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 350,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 132,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 560,00

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 løbende meter og 16 løbende meter Alle priser er inkl. Moms

LITRA A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

Der er ikke udført håndliste ved trappen til kælder

RISIKO:

Der er risiko for personskade.

**Smed****1:15 / Pr lbm*
tidsforbrug****Kr 1.791,00 / Pr lbm*****2.671,00 Pr lbm***

Montering af værn m. håndliste

Udbedringseksempel: Montering af værn/håndliste.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

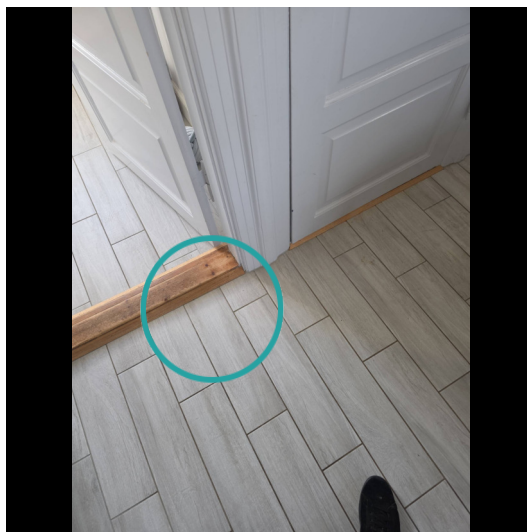
Timeløn inkl. moms	Kr. 540,00
Arbejdsløn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 880,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 1.791,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 540,00

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 løbende meter og 2 løbende meter Alle priser er inkl. Moms

LITRA A - Beboelse

**Stueplan****SKADE:**

Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget, ses f.eks ved dør mod entre



LITRA A - Beboelse

**Stueplan****SKADE:**

Afløb fra køkkenvask er ført uisoleret gennem ydervæg, ses mod syd

RISIKO:

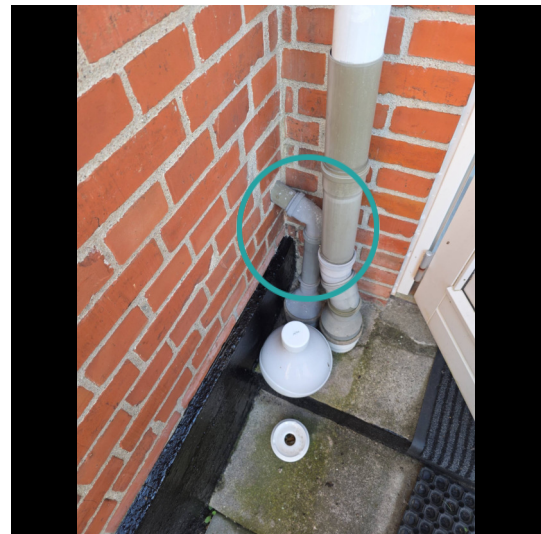
Der er risiko for frostskafer/vandskafer

**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



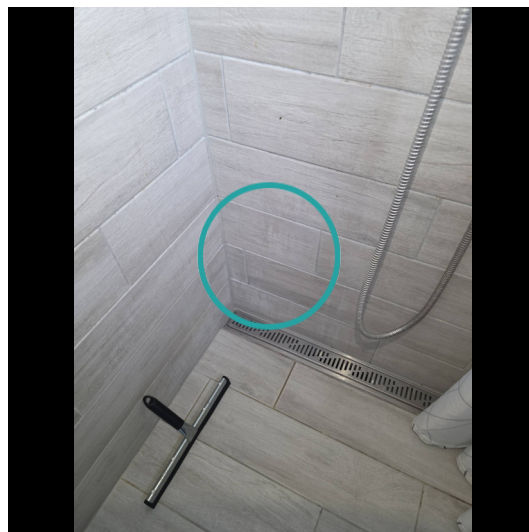
Stueplan

SKADE:

Der er enkelte vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i bruseområdet, ses mest mod gulv ved risten

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. Flexibel fliseklæb, 3,5 kg/m², 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

**Kælder****SKADE:**

Der er flere områder med fugtudtrækning, misfarvninger og porøs/afskallet puds på kældervægge.

RISIKO:

-

NOTE:

Grundfugt og fugtopstigning er almindeligt forekommende i ældre kældervægge og gulve, der vurderes ikke at være nærliggende risiko for yderligere skade, løbende vedligeholdelse må dog forventes.

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

Tagkonstruktionens træværk har spor efter angreb af borebiller. Det ses f.eks. i hanebånd

NOTE:

Angrebet skønnes at være inaktivt



LITRA A - Beboelse

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

Vinduerne 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 B - Udhus ifb med beboelse

**Udhus ifb med beboelse bygget 1000**

Skader på Lita B

Anvendelse: Udhus ifb med beboelse

Bolig: 0 m²

Etager: 0

Bebyggelse: 25 m²Kælder: 0 m²

1



3



4



0

**Tag****SKADE:**

Mørtelindækningen langs murværket/tagflade er revnet/delvist udfaldet, ses f.eks mod sydøst

RISIKO:

Der er risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner

**Tømrer**

-



-

**Indhent tilbud****Indhent tilbud fra tømrer**

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 ifb med beboelse



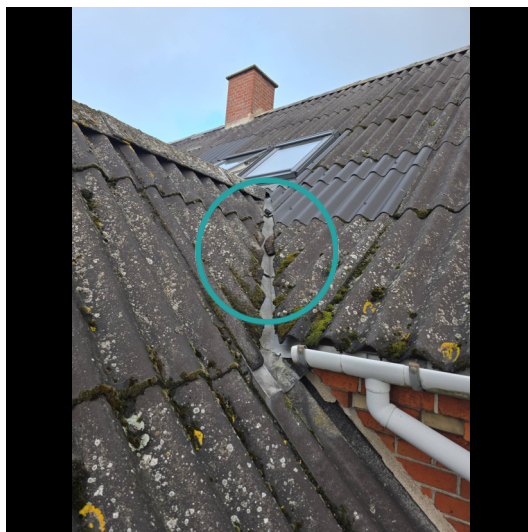
Tag

SKADE:

Der ses tætningsmateriale i skotrenden, ses f.eks mod sydøst og sydvest

RISIKO:

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



Tømrer



1:45 / Pr lbm*
tidsforbrug



Kr 568,00 / Pr lbm*



1.688,00 Pr lbm*

Udskiftning af skotrende

Udbedringseksempel: Udskiftning af skotrende. Tagbelægningen langs med skotrende nedtages. Skotrendebræddeunderlag nedtages. Skotrendeunderlag udføres af ru pløjede brædder, kantlægter i dimension som øvrige taglægter. Brædderne sømmes til spær. Skotrende af zink 12, snit 500 mm, monteres.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 560,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 1.120,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 568,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første løbende meter	Kr. 840,00

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

LITRA B - Udhus ifb med beboelse



Tag

SKADE:

Rendejern fremstår med en del tæring, ses mest mod vest

RISIKO:

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



Blikkenslager



0:45 / Pr lbm*
tidsforbrug



Kr 313,00 / Pr lbm*



883,00 Pr lbm*

Udskiftning af tagrende og rendejern

Udbedringseksempel: Udskiftning af rendejern inkl. tagrende. Den nederste række tagsten/tagplader. Tagrenden og rendejern nedtages. Tagrende monteres med nye rendejern, endebunde og tudstykke ved overgang til nedløb. Tagsten/tagplader genmonteres.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 620,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 570,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 313,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første løbende meter	Kr. 920,00

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

LITRA B - Udhus ifb med beboelse

**Tag****SKADE:**

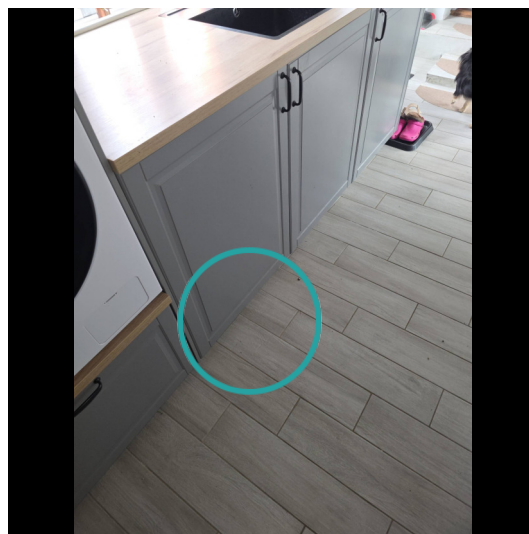
Tagpladerne har begyndende nedbrydning, blandt andet langs kanter. Det ses f.eks. mod vest

NOTE:

Omfanget er på nuværende tidspunkt begrænset

**Stueplan****SKADE:**

Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget, ses f.eks. mod vasken



LITRA B - Udhus ifb med beboelse

**Stueplan****SKADE:**

Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget, ses bl.a ved dør/fryser



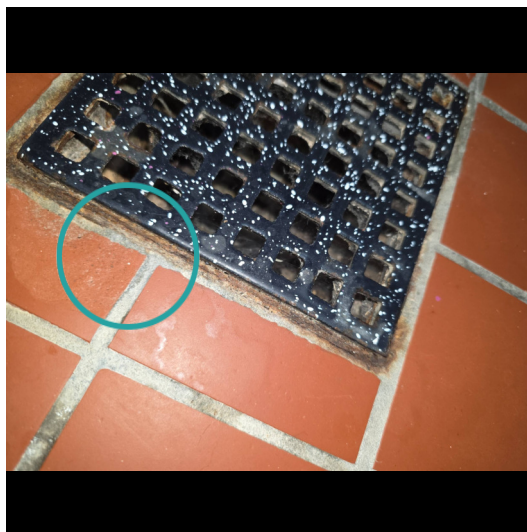
LITRA B - Udhus ifb med beboelse

**Stueplan****SKADE:**

Afløbsskålen er rusten/tæret.

RISIKO:

Hvis gulvafløbet fremover bliver belastet af vand fra gulvoverflade, kan dette give anledning til vandudsivning og skader på de omkringliggende 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
Arbejdsløn 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 B - Udhus ifb med beboelse



Stueplan

SKADE:

Tagkonstruktionens træværk har spor efter angreb af borebiller. Det ses f.eks. i bjælkerne i fyrrum

NOTE:

Angrebet skønnes at være i ro



LITRA C - Garage/udhus

**Garage/udhus bygget 1000**

Skader på Lita C

Anvendelse: Garage/udhus

Bolig: 0 m²

Etager: 0

Bebyggelse: 44 m²Kælder: 0 m²

1



3



1



0

**Tag****SKADE:**

Tagfladen fremstår med ujævnheder/skævheder/lunker



LITRA C - Garage/udhus

**Tag****SKADE:**

Taghældningen er mindre end foreskrevet af tagproducenten

RISIKO:

Der er risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner

NOTE:

Der ses fugtskjolder på underliggende konstruktioner, som lægter og underside af tagpladerne

**Tag****SKADE:**

Tagpladerne har begyndende nedbrydning, blandt andet langs kanter og på overflader.

RISIKO:

Der er risiko for at skaden kan udvikle sig på længere sigt, og der kan komme utætheder i taget, som kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele.



LITRA C - Garage/udhus

**Ydervægge****SKADE:**

Der er revnedannelser i facader / murværk især mod vest

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.

**Døre/vinduer/porte****SKADE:**

Der er nedbrydning i træværket på en dør, ses mod vest

RISIKO:

Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt.



LITRA E - Carport

**Carport bygget 1000**

Skader på Lita E

Anvendelse: Carport
Bolig: 0 m²
Etager: 1
Bebyggelse: 18 m²
Kælder: 0 m²



0



1



1



0

**Tag****SKADE:**

Taghældningen er mindre end foreskrevet af tagproducenten

NOTE:

Der ses ikke tegn på skade ved besigtigelsen, men levetiden på taget skønnes reduceret.



LITRA E - Carport



Tag

SKADE:

Der er stedvis tæring i tagrender, ses bl.a mod vej

RISIKO:

Det skønnes at forholdet kan give utætheder i tagrenderne på længere sigt.

