

# Dit produkt er klar

# REAL

Realsyn+ for

Søvænget 10,  
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: 23-04-2026

Bygning	Anvendelse	Opført
Litra A	Beboelse	1972
Litra B	Garage	1972



8



9



21



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 1972**

Skader på Lita A

Anvendelse: Beboelse  
 Bolig: 136 m<sup>2</sup>  
 Etager: 1  
 Bebyggelse: 136 m<sup>2</sup>  
 Kælder: 0 m<sup>2</sup>

6
 5
 19
 0



**Tag**

**SKADE:**

Der er en del mos på taget især mod nordvest på vinkel

**RISIKO:**

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



**Tagrenser**



-



-

15.000,00 Op til 150 m2

**Afrensning samt overfladebehandling af tag**

Udbedringseksempel: Alger/mosbelægninger skrubes væk med en stiv kost. Algerens på tagbelægning efterfulgt af 2 x maling.

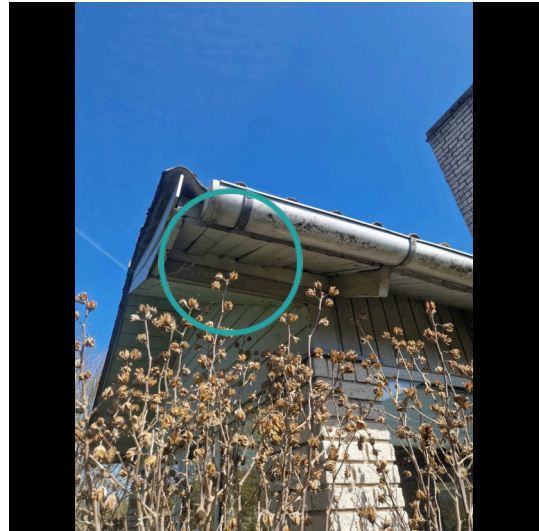
LITRA A - Beboelse



## Tag

**SKADE:**

Beklædning i udhæng mod sydvest på vinkel er en anelse løse



LITRA A - Beboelse



## Tag

### SKADE:

Der enkelt lægte til venstre for skorsten på vinkel som er blotlagt

### RISIKO:

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



## 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 A - Beboelse



## Tag

### SKADE:

Der mangler fuger, hvor skorstensinddækningen er ført ind i skorstensens murværk på skorsten ved vinkel

### RISIKO:

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



## Murer



4:00 / Pr m2  
tidsforbrug



Kr 362,00 / Pr m2

**2.812,00 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
Arbejdsløøn 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:**

Der er revner / utætheder i tagrende samling mod sydøst, samt tagnedløb er ikke ført til afløb mod syd på begge hjørner

**Ydervægge****SKADE:**

Ydervægge har enkelte revner, bl.a. på gavl mod vest på vinkel, til venstre for vinduespartier



LITRA A - Beboelse



## Ydervægge

### SKADE:

Ydervægge har flere steder løse mursten i rulleskifter mod tag, ved flere døre og vinduer, ses f.eks. ved vindue mod nord, samt ved hoveddør



LITRA A - Beboelse



## Ydervægge

### SKADE:

Træbeklædningen er nedbrudt, især mod vest i bund mod sålbænk

### RISIKO:

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



Tømrer



3:00 / Pr m2  
tidsforbrug



Kr 739,00 / Pr m2

**2.429,00 Pr m2**

## Udskiftning af ydervægsbeklædning

Udbedringseksempel: Udskiftning med bræddebeklædning af fyrretræ med lister. Bræddebeklædning med lister opsættes på ydervæg og behandles med plastalkydræbeskyttelse. Nedrivning af bræddebeklædning, afstandslister og vindspærre på ydervæg. Vindtæt asfaltpap monteres med afstandslister, 25 x 50 mm pr. 600 mm, af fyrretræ, trykimpregneret i klasse AB iht. NTR. Rupløjede brædder 22 x 125 mm, med 9 x 44 mm lister over samlinger, monteres på afstandslisterne. Beklædningen malebehandles med træbeskyttelse. Forudsætninger: Overfladen skal være tør og uden fugt. **Beregningsgrundlag**

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 560,00
Arbejdsløøn inkl. moms pr m2	Kr. 1.690,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 739,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første m2	Kr. 840,00

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

LITRA A - Beboelse



### Fundament/sokkel

**SKADE:**

Der er enkelte revner i sokkel især mod øst



LITRA A - Beboelse



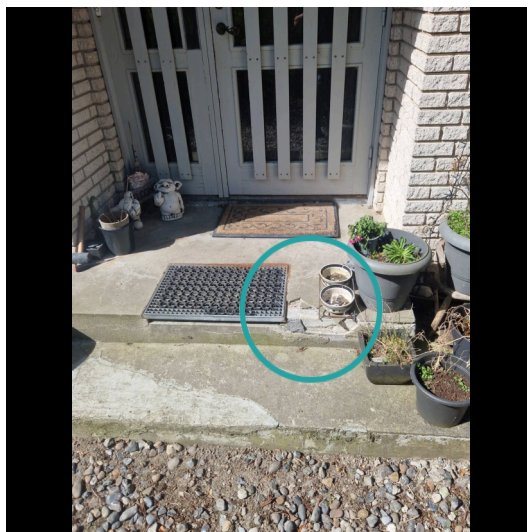
## Fundament/sokkel

### SKADE:

Trappeløb til hoveddør har revnedannelser, løst puds og pudsafskalninger i trin og i vanger.

### RISIKO:

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



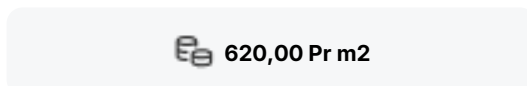
## Murer



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 slutpuds 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 afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulv afløb



### Stueplan

**SKADE:**

Der er fugtskjolder på loftlem



LITRA A - Beboelse



## Stueplan

### SKADE:

Vandvarmerens afløb fra sikkerhedsventil er ikke ført til afløb

### RISIKO:

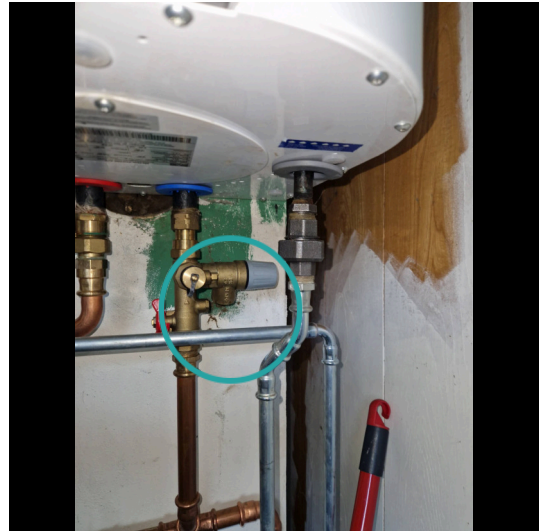
Forholdet kan give anledning til vandskader, hvis sikkerhedsventilen åbner, da der er lagt en organisk gulvbelægning

**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 skjolder på væg til venstre for hoveddør mod loft



LITRA A - Beboelse



## Stueplan

### SKADE:

Afløbsskålen er tæret

### RISIKO:

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



### 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

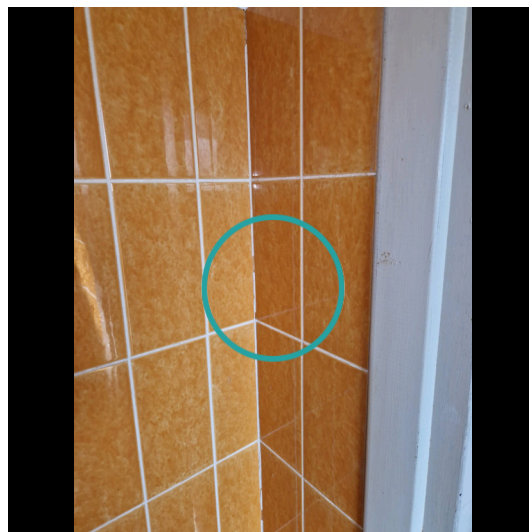
LITRA A - Beboelse



### Stueplan

**SKADE:**

Der er revner i hjørneflisefuger i alle 4 hjørner, uden for vådzone



### Stueplan

**SKADE:**

Trægulvet knirker/fjederer/er eftergivende ved belastning, se f.eks. midt på gulv



LITRA A - Beboelse



### Stueplan

**SKADE:**

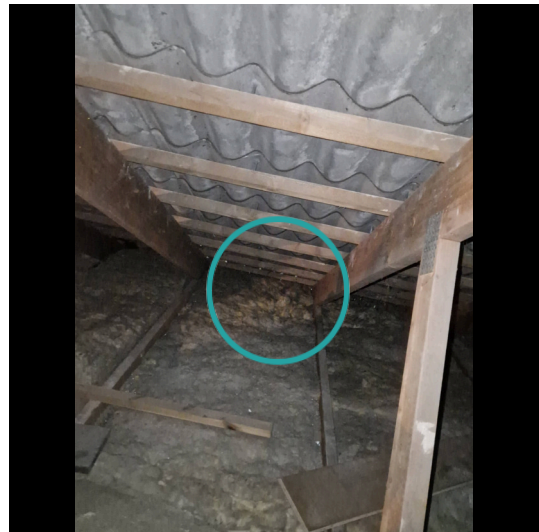
Loftlem mangler tætningslister



### Stueplan

**SKADE:**

Tagrummets ventilation er begrænset



## LITRA A - Beboelse

**Stueplan****SKADE:**

Der er ikke monteret isolering på aftræksrør til emhætte, toilet og badeværelse

**NOTE:**

Konstruktionen har henstået sådan i en længere årrække uden følgeskader, der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skade.

**Stueplan****SKADE:**

På isoleringen på loftet ses der spor efter skadedyr / husmår

**NOTE:**

Ejer fortæller at der er blevet tætnet efterfølgende, samt placeret fælder på loft



LITRA A - Beboelse



### Stueplan

**SKADE:**

Skotrendebrædder og planker under skotrender er skjoldede / misfarvede. Forholdet er konstateret i tagrum, samt der er anvendt skum til tætning ved skotrender



### Stueplan

**SKADE:**

Skorstenens puds mangler vedhæftning, og noget af det er faldet af



LITRA A - Beboelse



### Stueplan

**SKADE:**

Der er fugtskjolder på gangbroen



LITRA A - Beboelse



## Stueplan

### SKADE:

Der er defekte fuger omkring badekar

### RISIKO:

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



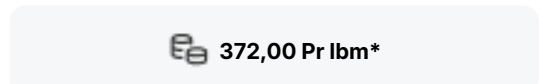
## Murer



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



## Stueplan

### SKADE:

Badekarret er med gennemtæring mod ydervæg

### RISIKO:

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



Altmuligmand



0:30 / Pr styk  
tidsforbrug



Kr 76,00 / Pr styk



646,00 Pr styk

## Udbedring af skade

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

### Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 630,00
Arbejdsløøn inkl. moms pr styk	Kr. 570,00
Materialer inkl. moms pr styk	Kr. 76,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første styk	Kr. 630,00

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 styk og 2 styks Alle priser er inkl. Moms

LITRA A - Beboelse



## Stueplan

### SKADE:

Der er smurt vådrummembran i gulv afløb og denne er ikke tæt, samt der er betonkant

### RISIKO:

Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på kortere sigt, da afløbet er vandbelastet.



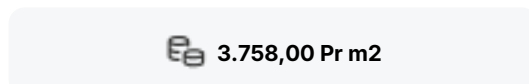
### Murer



3:45 / Pr m2  
tidsforbrug



Kr 1.608,00 / Pr m2



3.758,00 Pr m2

## Etablering af vådrumssikring

Udbedringseksempel: Etablering af vådrumssikring. Udskiftning af belægning og vådrumsbehandling. Belægningen aftages. Underlaget rengøres omhyggeligt. Overfladen 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. Feksibel fliseklæb, påføres. Uglaserede belægning, som type Winckelmans, opsættes, fuges og afrenses. I hjørner og i overgang væg og gulv samt omkring sanitære installationer fuges med elastisk, vådrums siliconefugemasse.

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 570,00
Arbejds løn 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

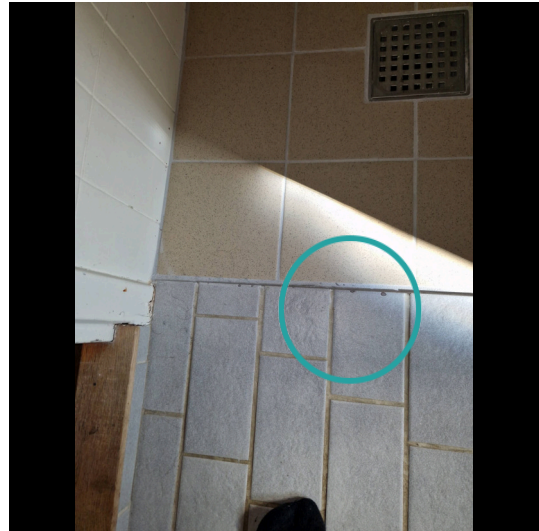
LITRA A - Beboelse



### Stueplan

**SKADE:**

Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget, se f.eks. under radiator, samt klinker med afchipninger, se på kanter mod bruseniche



LITRA A - Beboelse



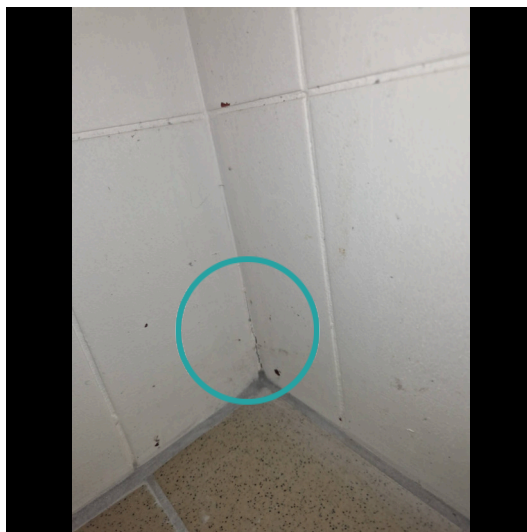
## Stueplan

### SKADE:

Der er defekte/revnede fuger i bruseniche ved gulv, melken vægge i venstre side

### RISIKO:

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



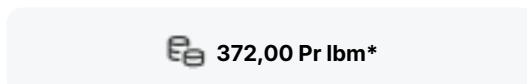
### Murer



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
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

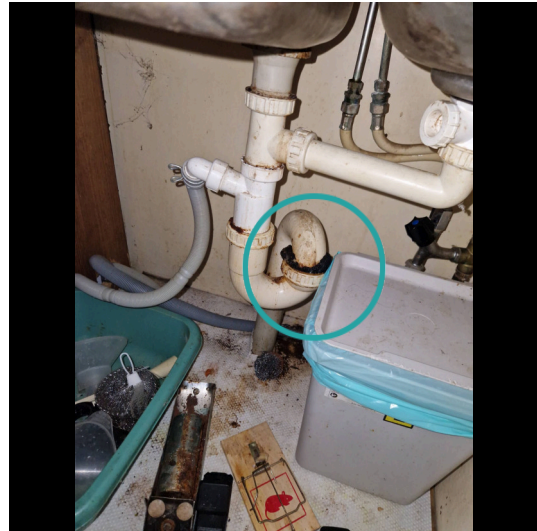
LITRA A - Beboelse



### Stueplan

**SKADE:**

Der er ses tidligere utæthed under køkkenvask på afløbsrør, samt under varmtvandsbeholder ved vandtilførelse



## LITRA B - Garage

**Garage bygget 1972**

Skader på Lita B

Anvendelse: Garage  
Bolig: 0 m<sup>2</sup>  
Etager: 0  
Bebyggelse: 40 m<sup>2</sup>  
Kælder: 0 m<sup>2</sup>

**Tag****SKADE:**

Tagedløbet er defekt / utæt mod nordøst

**RISIKO:**

Der er risiko for skade på andre bygningsdele (facade).



## LITRA B - Garage

**Tag****SKADE:**

Sternbeklædning er pillet ned og konstruktionen står åben, mod nord

**RISIKO:**

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

**Ydervægge****SKADE:**

Ydervægge har enkelte revner, bl.a. til venstre for vindue mod vest



LITRA B - Garage



### Ydervægge

**SKADE:**

Der er nedbrydning i træet til højre for dør til garage mod vest

**RISIKO:**

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



### Ydervægge

**SKADE:**

Træbeklædningen er nedbrudt, især mod syd mellem port og dør til garage

**RISIKO:**

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



LITRA B - Garage



### Stueplan

**SKADE:**

Der er rust på jerndrager i garage



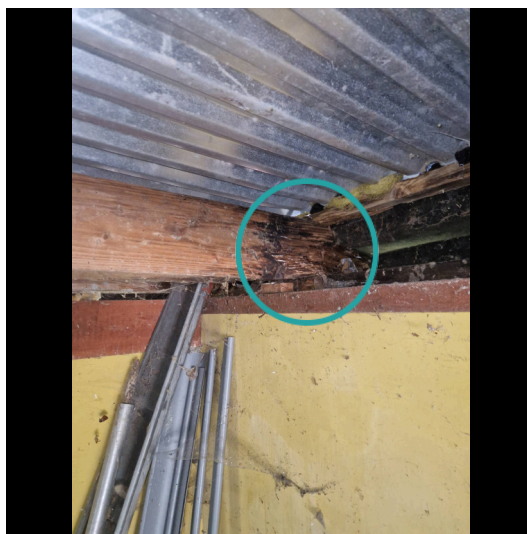
### Stueplan

**SKADE:**

Der er nedbrydninger i flere spær mod nabo, værst mod nordøst

**RISIKO:**

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



LITRA B - Garage



## Stueplan

### SKADE:

Der er konstateret områder, hvor vægpuds har manglende/begrænset vedhæftning til underlaget, samt der er stedvise afskalninger

### RISIKO:

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

