

# Dit produkt er klar

# REAL

Realsyn+ for

Vesterskovvej 47,  
4800 Nykøbing F



Klik på billedet for at se Realsyn+



Scan QR koden og  
se rapporten



Produktet er udviklet af TÜV SÜD



### Bygningsoversigt

Dato for besigtigelse: 16-03-2026

Bygning	Anvendelse	Opført
Litra A	Beboelse	1924
Litra B	Garage	1960



6



6



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 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 1924**

Skader på Lita A

Anvendelse: Beboelse  
 Bolig: 185 m<sup>2</sup>  
 Etager: 1  
 Bebyggelse: 108 m<sup>2</sup>  
 Kælder: 108 m<sup>2</sup>

RØD 4
 GUL 5
 GRÅ 8
 ? 0



**Tag**

**SKADE:**

Skorsten fremstår med løse og defekte fuger

**RISIKO:**

Forholdet vil udvikle sig yderligere på længere sigt.



**Murer**



**3:00 / Pr m2  
tidsforbrug**



**Kr 25,00 / Pr m2**

**1.595,00 Pr m2**

**Eftergang af fuger i skorsten**

Udbedringseksempel: Eftergang af fuger i skorsten. Fuger udbedres ved udkradsning og omfugning. Skadede skorstenensfuger udkradses i fuld bredde til dybde min. 25 mm fra den færdige fugeoverflade. Hele fugen udfyldes efterfølgende.

**Beregningsgrundlag**

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 510,00
Arbejds løn inkl. moms pr m2	Kr. 1.570,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 25,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første m2	Kr. 760,00

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

LITRA A - Beboelse



## Tag

### SKADE:

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

### RISIKO:

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



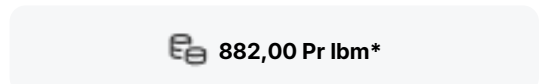
## Murer



1:30 / Pr lbm\*  
tidsforbrug



Kr 112,00 / Pr lbm\*



882,00 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. 510,00
Arbejdsløn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 770,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 112,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første løbende meter	Kr. 760,00

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

LITRA A - Beboelse



## Tag

### SKADE:

Tagstenene ligger med utilstrækkeligt overlæg, samt er med revner og afskalninger. Det ses f.eks. over hoveddør og over vindue mod vej

### RISIKO:

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




## Murer



1:30 / Pr m2  
tidsforbrug



Kr 623,00 / Pr m2

 1.353,00 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. 510,00
Arbejds løn inkl. moms pr m2	Kr. 730,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 623,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første m2	Kr. 760,00

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

LITRA A - Beboelse



## Tag

### SKADE:

Der er revner/utætheder i tagrende, det ses f.eks. mod vej

### RISIKO:

Forholdet skønnes ikke at give anledning til skader på andre bygningsdele, men vil på længere sigt udvikle sig.



### Tømrer



0:30 / Pr lbm\*  
tidsforbrug



Kr 264,00 / Pr lbm\*



594,00 Pr lbm\*

## Udskiftning/montering af tagrende

Udbedringseksempel: Udskiftning af let tagrende. Den nederste række tagsten/tagplader demonteres/afløftes. Tagrenden nedtages. Tagrende monteres, endebunde og tudstykke monteres ved overgang til nedløb. Tagsten/tagplader genmonteres.

### Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 500,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 330,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 264,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første løbende meter	Kr. 750,00

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

LITRA A - Beboelse



### Døre/vinduer/porte

**SKADE:**

Der er revnede ruder, f.eks. på kældervindue mod have samt på 1.sal mod have



LITRA A - Beboelse



## Døre/vinduer/porte

### SKADE:

Der er defekt og manglende kitning omkring enkelte vinduer på 1.sal. Det ses f.eks. mod have

### RISIKO:

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



Glarmester



0:30 / Pr lbm\*  
tidsforbrug



Kr 79,00 / Pr lbm\*



329,00 Pr lbm\*

## Eftergang med rudekit

Udbedringseksempel: Kitning af ruder med enkeltlag glas

### Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 460,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 250,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 79,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 460,00

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 revnede klinker/fuger i sålbænke, f.eks. mod vest og mod vej



LITRA A - Beboelse



## Døre/vinduer/porte

### SKADE:

Mørtelfuger/elastiske fuger under vinduer har fugeslip, er stedvist revnede, ses især mod vej

### RISIKO:

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



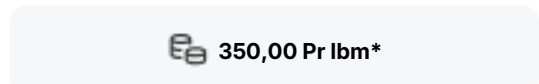
## Murer



0:30 / Pr lbm\*  
tidsforbrug



Kr 50,00 / Pr lbm\*



350,00 Pr lbm\*

## Udbedring af fuger

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

### Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 510,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 300,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 50,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 510,00

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 nedbrydninger bundramme på dør mod altan ved vej

### RISIKO:

Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt.

**Snedker****4:15 / Pr styk  
tidsforbrug****Kr 396,00 / Pr styk****2.736,00 Pr styk**

## Udskiftning af nedbrudt træ

Udbedringseksempel: Udskiftning af træ. Det nedbrudte træ skæres væk og et stykke træ af samme sort og densitet tildannes nøjagtigt og indsættes i stedet for det beskadigede. Det reparerede område grundes og malebehandles på begge sider. Døren afvaskes, slibes og males en gang.

### Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 500,00
Arbejds løn inkl. moms pr styk	Kr. 2.340,00
Materialer inkl. moms pr styk	Kr. 396,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første styk	Kr. 500,00

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

LITRA A - Beboelse



### Fundament/sokkel

**SKADE:**

Der er områder, hvor sokkelpuds har begrænset vedhæftning til underlaget ved kældertrappe



### Kælder

**SKADE:**

Der er revnede gulvklinter samt gulvklinter med begrænset vedhæftning til underlaget, f.eks. mod garage



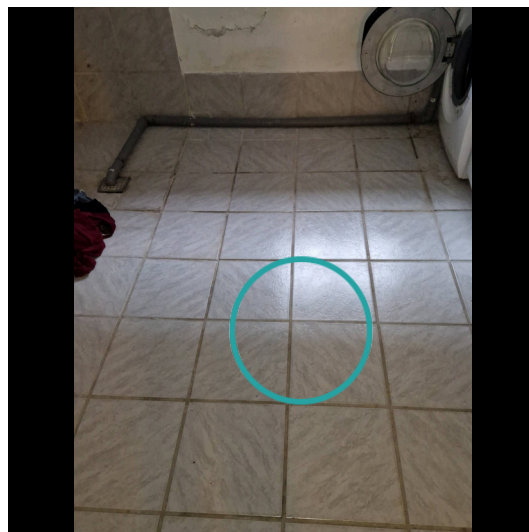
LITRA A - Beboelse



### Kælder

**SKADE:**

Der er gulvklinker og vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget



### Kælder

**SKADE:**

Der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulv afløb, samt to risterammer over hinanden



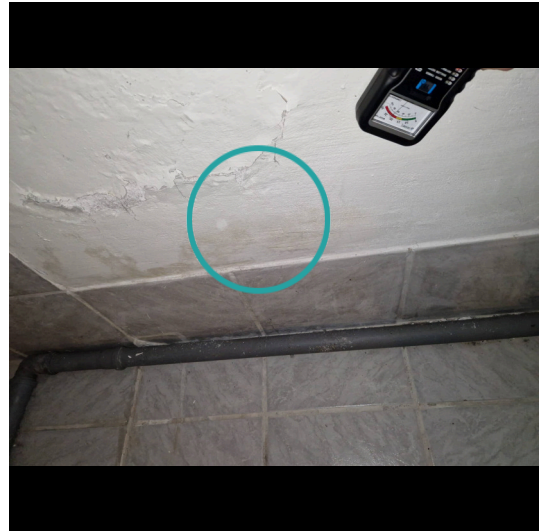
LITRA A - Beboelse



## Kælder

### SKADE:

Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds bl.a. i bryggers. Mod vej ses tapet med manglende vedhæftning



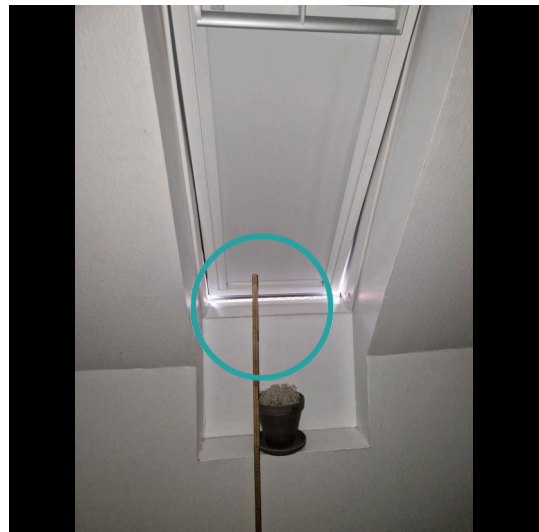
LITRA A - Beboelse

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

Ovenlysvinduet i værelse overholder ikke kravet til redningsåbning, det sidder bl.a. højere end 120 cm fra gulv

**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 defekte/revnede fuger i bruseniche ved gulv

**RISIKO:**

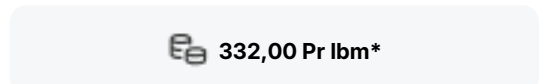
Der er tale om fuger, som er direkte vandbelastede, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.



Murer

0:30 / Pr lbm\*  
tidsforbrug

Kr 12,00 / Pr lbm\*



332,00 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. 510,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 320,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 12,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 510,00

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 enkelte vægfliser med begrænset vedhæftning til underlaget ved vindue



LITRA B - Garage



**Garage bygget 1960**

Skader på Lita B

Anvendelse: Garage  
 Bolig: 0 m<sup>2</sup>  
 Etager: 0  
 Bebyggelse: 13 m<sup>2</sup>  
 Kælder: 0 m<sup>2</sup>

RØD 2
GUL 1
GRÅ 3
? 0



**Tag**

**SKADE:**

Betonen ovenpå garagen er med revnedannelser



## LITRA B - Garage



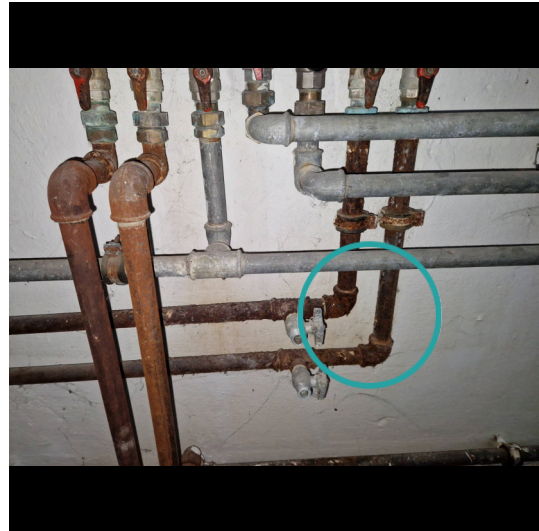
## Stueplan

**SKADE:**

Vandrør er rustne og tærede

**RISIKO:**

Der konstateres ingen utætheder ved besigtigelsen, men forholdet kan udvikle sig på længere sigt.



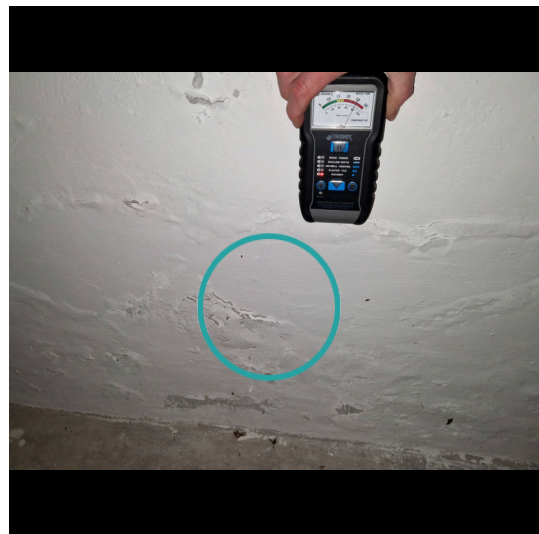
## Stueplan

**SKADE:**

Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds bl.a. mod øst

**NOTE:**

Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes nærliggende risiko for skade. Opstigende og indtrængende grundfugt i ældre kældervægge er almindeligt forekommende.



## LITRA B - Garage



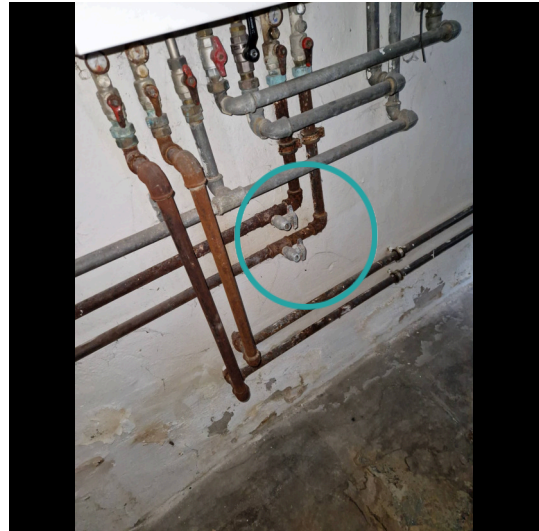
## Stueplan

**SKADE:**

Overløb fra varmeanlæggets sikkerhedsventiler er ikke ført til afløb

**RISIKO:**

Forholdet kan give anledning til vandskader, hvis sikkerhedsventilen åbner.



## Stueplan

**SKADE:**

Der er enkelte revner i kælderydervægge mod øst ved eloplader



LITRA B - Garage



### Stueplan

**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.

