



Tilstandsrapport

EF Vesterbrogade 114-116

Besigtiget d. 10. januar 2017

Opdateret d.25.april 2019





Indholdsfortegnelse

1.0	FORMÅL OG ANVENDELSE	3
3.0	EJENDOMSDATA	4
4.0	KONKLUSION	6
4.1	ØKONOMI OVERSIGT	8
5.0	EJENDOMMENS HISTORIK	13
6.0	TILSTANDSVURDERING BYGNINGSDELE	14
6.01	TAG	14
6.02	KÆLDER / FUNDAMENT	15
6.03	FACADER OG SOKLER	16
6.04	VINDUER	17
6.05	UDVENDIGE DØRE	19
6.06	TRAPPER / OPGANGE	20
6.07	GENNEMGANG/PORT	21
6.08	ETAGEADSKILLELSER	21
6.09	WC / BAD	21
6.10	VARMEANLÆG	22
6.11	AFLØBSINSTALLATION	24
6.12	KLOAK	24
6.13	BRUGSVANDINSTALLATION	24
6.15	VENTILATION	25
6.18	ØVRIGE OMBYGNINGSARBEJDER	27
6.19	BELÆGNINGER	27
7.0	ENERGIBESPARENDE FORANSTALTNINGER	27
8.0	DET VIDERE FORLØB	28

- Bilag I: Naturlig ventilation i kældre
Bilag II: Undgå fugt og skimmelsvampe
Bilag III: Bygningsudtryk



1.0 FORMÅL OG ANVENDELSE

Formålet med rapporten er, at give ejendommens ejere mulighed for, at vurdere ejendommens stand. Rapporten giver samtidig anbefalinger på vedligeholdelser af ejendommen i årene fremover.

Tilstandsrapporten bør opdateres løbende når der sker istandsættelsesarbejder på ejendommen. Mindst hvert 5 år.

Rapporten giver forslag på arbejder der er nødvendige at iværksætte, således at ejendommens konstruktioner ikke forringes.

Derudover er der forslag til forbedringsarbejder, som ikke kræves iværksat inden for en bestemt tidsperiode.

Dertil er der angivet forslag til tiltag på vedligehold, som løbende bør udføres.

Ud over de nævnte beløb skal der regnes med almindelig løbende vedligeholdelse som ikke er anført i rapporten.

2.0 BESIGTIGELSE

Besigtigelsen fandt sted d. 10.01.2017 og er gennemført som en visuel gennemgang af ejendommen. Rapporten er opdateret d.05.februar 2019 med arbejder udført i 2018

Efter møde d.25. april er økonomiskemaet udførsels tidspunkter tilrettet efter ønske fra foreningen.

Der er i forbindelse med besigtigelsen ikke udført destruktive indgreb i bygningsdele, installationer, beklædninger eller andet.

Ved gennemgangen er 3 lejligheder i ejendommen besigtiget.

Tagrum, vinduer, trapper og kælder er besigtiget. Derudover er udvendige arealer og bygningsdele besigtiget fra terræn.



3.0 EJENDOMSDATA

Bygning nr. 1 Forhuset

Adresse:	EF Vesterbrogade 114, 1620 København V.
Matrikel:	39p, Udenbys vester kvarter, København
Ejendommen er opført:	1853
Antal normaletager:	5
Antal boliger med køkken:	27
Antal opgange:	1 hovedtrapper
Ejendommens anvendelse:	Bolig /Erhverv
Opvarmning:	Centralvarme
Opvarmningsmiddel:	Fjernvarme
Energimærke fra 2010	D
Bevaringsværdig klasse	Save 5 Uden fredning/bevaring

Arealer jf. BBR:	
Bebygget areal:	405 m ²
Samlet bygningsareal:	2.009 m ²
Samlet boligareal:	2.000 m ²
Samlet erhvervsareal:	258 m ²
Kælder:	405 m ²
Tagetage:	0 m ²

Bygning nr. 2 Baghuset

Adresse:	EF Vesterbrogade 116A, 1620 København V.
Matrikel:	39p, Udenbys vester kvarter, København
Ejendommen er opført:	1930
Antal normaletager:	2
Antal boliger med køkken:	8
Antal opgange:	2 hovedtrapper
Ejendommens anvendelse:	Bolig
Opvarmning:	Centralvarme
Opvarmningsmiddel:	Fjernvarme
Energimærke fra 2010	E
Bevaringsværdig klasse	Save 6 Uden fredning/bevaring

Arealer jf. BBR:	
Bebygget areal:	452 m ²
Samlet bygningsareal:	899 m ²
Samlet boligareal:	900 m ²
Samlet erhvervsareal:	0 m ²
Kælder:	0 m ²
Tagetage:	0 m ²



Matrikelkortet er hentet fra KKKort.kk.dk:





4.0 KONKLUSION

Ejendommen bærer præg af at være vedligeholdt løbende. Der er dog enkelte forhold som foreningen bør være opmærksom på at igangsætte, for at undgå yderligere skader eller nedbrydning.

Tag

Det anbefales at udskifte mansarden mod gården, den skrå del af taget.

Kælder/fundament

Det anbefales at udbedre skader på væggene

Facader og sokkel

Det anbefales at udbedre skader på forhusets gårdfacade i forbindelse med malerbehandling af vinduer og udskiftning af mansarden.

Vinduer

Det anbefales at malerbehandle forhuset vinduer mod gården. Som forbedring bør en udskiftning af forhuset vinduer overvejes om 7-10 år.

Udvendige døre

Forhuset

Døre til bi-trapper og kælder anbefales udskiftet

Øvrige udvendige døre anbefales løbende vedligeholdt ca. hvert 7 år.

Trapper / opgange

Forhuset

Det anbefales at hovedtrappe løbende vedligeholdes

Det anbefales at vægge på bi-trapperne istandsættes.

Som forbedring anbefales en dybde rens af hovedtrappen

Gennemgang/port

Det anbefales at der afsættes et årligt beløb til udbedring af mindre skader.

WC / Bad

Badeværelserne er individuelt etableret og varierer i type og stand.

Det anbefales at:

Hvis der renoveres eller udføres nye vådrum, anbefales det at indføre at andelshaverne skal ansøge/orientere foreningen, således at det kan kontrolleres at badeværelser udføres iht. gældende lovgivning og SBI-anvisning 252.

Varmeanlæg

Som forbedring anbefales:

- Montering af strengreguleringsventiler samt indregulering for korrekt fordeling af vandmængden i de enkelte stigstrengene.
- Retablering af manglende rørisolering i varmecentral, kælder og på loft



Kloak

Det anbefales at der udføres en tv- inspektion af ledninger og brønde

Brugsvand

Som forbedring anbefales

- Retablering af manglende rørisolering i kælder og lejligheder.

Ventilation

Forhuset

Det anbefales at:

- Gammel og utætte kanaler på loftet til gårdsiden nedtages til overkant gulv og erstattes af isolerede spirorør med renselemme, på samme måde som det er gjort mod Vesterbrogade. Arbejdet bør koordineres med udskiftningen af mansarden til gårdsiden.

Som forbedring anbefales det at:

- Der etableres fælles udsugning via eksisterende skorsten, med fælles ventilator på loft og kontrolventiler eller emfang i lejlighederne som i baghuset. NB Dette kræver en nærmere undersøgelse før prissætning.

Baghuset

Det anbefales at:

- Der laves en service aftale med et ventilationsfirma som skal: rense kanaler og ventiler samt forestå en indregulering af anlægget.

Belægninger

Udbedring af lunger

Evt. udbedring af betondæk ved indgang til bagtrappe til opgang 114



4.1 ØKONOMI OVERSIGT

På næste side opsummeres de anbefalede forbedrings- og vedligeholdelsesudgifter i 2019-kroner. Udgifterne er placeret i skemaet i det år, hvor det anbefales at forbedringen udføres.

Priserne er overslagspriser inkl. moms og baseret på vore erfaringspriser fra prisindhentning på ligestillede opgaver. Priser i økonomiskema er alle håndværkerudgifter inkl. moms til disse priser skal tillægges ca. 10-15% i uforudsete udgifter, samt udgifter til teknisk rådgivning og evt. administrationsudgifter.

Når foreningen har taget stilling til hvilke arbejder der skal iværksættes, anbefales det for et mere retvisende økonomisk billede, at der udarbejdes et byggebudget som grundlag for en beslutning på en generalforsamling.

Forklaring til økonomiskema:

Nødvendige arbejder:

Nødvendige arbejder bør udføres, for at undgå nedbrydning af ejendommens konstruktioner. Skematisk vises en plan for nødvendige arbejder over de næste 10 år.

Året hvor arbejdet er angivet er en vurdering, og vil ofte kunne rykkes +/- 2 år.

Samlet sum for nødvendige arbejder anslået til kr. **3.818.000** inkl. moms.

Forbedringsarbejder:

Er blot angivet med en pris, da det ikke er en nødvendighed at udføre i forhold til en nedbrydning af ejendommens konstruktioner, men en forbedring.

Samlet sum for forbedringsarbejder anslået til fra kr. **195.000** inkl. moms.

Serviceaftaler og driftsarbejder:

Vedligeholdelsesmæssige tiltag er vores anbefaling for arbejder der bør udføres regelmæssigt for at holde bygningen i god stand, over de næste 10 år.

Udgifter til vedligeholdelsesarbejder anslået til kr. **11.500** inkl. moms pr. år.

Ud over de nævnte beløb skal der regnes med almindelige driftsudgifter som ikke er anført i rapporten. Rapporten indeholder ikke en drift plan.



NØDVENDIG RENOVERING:											
Periode for udførelse:	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Senere
Aktivitet:											
Tag:											
Udskiftning af mansardtag til gårdsiden. inkl. nye vinduer i kviste	*		1300								
Kælder:											
Reparation af pudsskader		10									
Facader/Sokkel											
Forhuset: Gennemgang og reparation af revner på gårdsiden	*		85								
Forhuset: Malerbehandling af facader modgården	*		140								
Forhuset: Udbedring af mindre skade ved lyskasse til gadesiden		5									
Løbende vedligehold af underfacader		5	5	5	5	5	25	5	5	5	5
Vinduer:											
Forhuset Udskiftning af vinduer i stueetagen til gårdsiden, 9 elementer		80									
Forhuset Malerbehandling af vinduer til gårdsiden inkl. udskiftning af gummilister.	*		180								
Forhuset Udskiftning af butiksvinduer til nye elementer med termoglas		120									
Forhuset Snedkergennemgang og Malerbehandling af stort vinduesparti i opgang	*	15									



Tilstandsrapport – EF Vesterbrogade 114-116

Baghuset. Malerbehandling af vinduer i Baghuset.	*							120				
Forhuset Malerbehandling af samtlige vinduer.	*										270	
Alternativ til ovenstående Forhuset Udskiftning af samtlige vinduer											1350	
Udvendige døre:												
Forhuset: Udskiftning af adgangsdøre til bi-trappe og varmekælder 3 stk.		36										
Forhus Malerbehandling af hoveddør inkl. overstykke mod Vesterbrogade		5						5				5
Trapper:												
Forhuset Bi-trapper Udbedring af skader på vægge 40m ² + sætningsrevner		50										
Forhuset. Malerbehandling af vægge og paneler på hovedtrappe					50							
Forhuset Malerbehandling af vægge 2.stk. bi-trapper (forudsat at væggene er istandsat)					140							
Gennemgang/port:												
Løbende vedligehold		1	1	1	4	1	1	1	1	4	1	1
Ventilation:												
Udskiftning af gamle kanaler på loft til isolerede spirorør med renselemme 5 stk.				60								
Byggeplads/stillads												
Opsætning af stillads /byggeplads			450					100			500/ 600	
Samlet pris pr. år i 2019/kr.		317	16	2.221	199	6	26	231	6	9	776	11

* Udførelse kan med fordel koordineres for at begrænse stilladsudgifter.
Priserne er anført i 2019-kr. i 1.000 kr. inkl. moms.



FORBEDRINGSARBEJDER:	
Aktivitet:	I alt:
<i>Trapper</i>	
Grundrensning/polering af linoleum (baghuset) 1 stk.	25.000
Dybdernes og polering af terrazzo trappe	50
<i>Elinstallationer</i>	
Opsætning af bevægelsesmeldere+ udskiftning af lyskilde til LED i opgang 114	35.000
1 Røgalarm per etage i hver opgang, tilsluttet lysudtag	40.000
<i>Varmeinstallation:</i>	
Montering af strengreguleringsventiler samt indregulering for korrekt fordeling af vandmængden i de enkelte stigstreng.	20.000
Retablering af manglende rørisolering i varmecentral, kælder og på loft	15.000
<i>Vandinstallation:</i>	
Retablering af manglende rørisolering i kælder og lejligheder.	10.000
Samlede forbedringsarbejder:	
	195.000

Priserne er anført i 2019-kr. inkl. moms.



SERVICEAFTALER /DRIFT:				
Aktivitet:	Frekvens:	Pris i 2019 kr.:	Pris i alt på 10 år:	Pris pr. år:
<i>Varmeanlæg:</i>				
Service af varmecentral	Hvert år	3.000	30.000	3.000
<i>Kloak:</i>				
Rensning af afløb og brønde	Hvert år	2.000	20.000	2.000
<i>Ventilation:</i>				
Rensning af aftrækskanaler	Hver 10. år	35.000	35.000	3.500
<i>Trapper og opgange:</i>				
Malervedligehold opgange til gadesiden pr. år.	Hvert 5 år	15.000	30.000	3.000
Samlet pr. år:				11.500

Priserne er anført i 2019-kr. inkl. moms.



5.0 EJENDOMMENS HISTORIK

Ejendommens historik er et levende dokument, som værktøj til foreningen, hvor arbejder udført på ejendommen løbende registres.

EJENDOMMENS HISTORIK:

År 2018	Vinduer i baghuset malerbehandles, enkelte vinduer udskiftes.
År 2018	Tagbeklædning på baghuset istandsættes med nyt top lag, taghætter og tagrender udskiftes.
År 2018	Ventilationskanaler mod Vesterbrogade renses og kanaler under tagflade mod Vesterbrogade udskiftes til isolerede spirorør med rensespjæld.
År 2018	Tagflade mod Vesterbrogade udskiftes
År 2018	Vinduer mod Vesterbrogade malerbehandles og tætningslister udskiftes, vinduer i kviste udskiftes.
År 1930	Baghuset opføres
År 1853	Forhuset opføres

6.0 TILSTANDSVURDERING BYGNINGSDELE

6.01 TAG

Forhuset

Tag på forhuset er et mansardtag med mansard på 4 sal både mod gade og mod gård. Tagbelægningen er af røde teglsten.

Tagrender og nedløb og taghætter er udført i zink.

Belægningerne på de 3 tagflader mod gården er antageligt 10-20 år gammel og er udført med undertag af banevare. mansarderne mod gården af ældre dato og men antagelig yngre end fra bygningens opførelse. I forbindelse med besigtigelse af taget i 2016, fra lift, er der foretaget midlertidige udbedringer af skader på mansarden.

Tagfladen til gadeside inkl. mansarden er udskiftet i 2018 I forbindelse med udskiftningen af tagbelægning, til gadeside, blev der etableret fast under tag med ru pløjede brædder og mansarden blev efterisoleret.

Antallet af tagvinduer til gadeside blev reduceret og nye tagvinduer er af typen GVO fra Velux blev monteret.

I 2018 blev der mod Vesterbrogade etableret en tagrende over mansarden nye inddækninger og løskanter af zink. Sternbræt over mansard blev inddækket i zink for at minimere fremtidige vedligehold.

Brandkarme til gadeside blev istandsat i 2018 brandkarme mod til gårdsiden fremstår med udvaskede fuger.

Baghuset

Taget er et saddeltag belagt med tagpap.

I 2018 blev taget gennemgået synlige skader blev udbedret og taghætter, løskanter og tagrender blev udskiftet til nye af zink. Der blev på svejset et ny lag tagpap på hele tagfladen



Vurdering

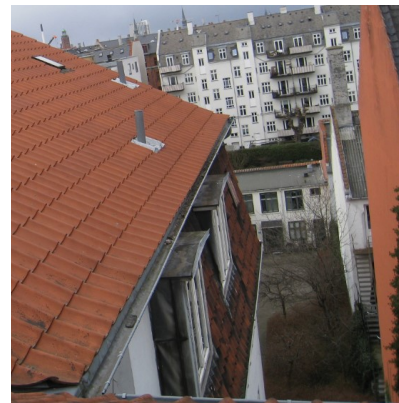
Forhuset

Taget vurderes at have en levetid på over 10år med undtagelse af mansarden til gårdside der vurderes at skulle udskiftet inden for 5-6år.

Det anbefales at arbejdet fremskyndes, så det udføres i forbindelse med istandsættelse/udskiftning af vinduer.

Baghuset

Tagbelægningen vurderes at have en levetid på over 10år



6.02 KÆLDER / FUNDAMENT

Der er kælder under Bygning 1, Forhuset

Kælderen anvendes til opbevaring og varmecentral.

Kældrens ydervægge og indervægge er tegl.
Kældergulvet er støbt i beton, gulvet fremstår ældre med en del revner.

Kældrens vægge fremstår med løst puds og en del afskalninger som skyldes tidligere opfugtning. Kælderen ligger højt og på besigtigelsesdagen kunne der ikke konstateres problemer med fugt, det vurderes ikke at der er generelle fugt problemer.

Vurdering:

Det anbefales at holde kælderen opvarmet og ventileret.
Eksisterede udluftning som naturligventilation gennem ventilationsriste antages at være tilstrækkeligt.

Generelt:

Det anbefales at holde kælderen rimeligt ryddelig og fri for organiske materialer der kan tiltrække rotter.
Opmagasinerings bør ske på stålreoler eller stål/plastpaller.
Der bør desuden holdes ca. 10 cm afstand fra oplag til kældervæggene for ventilation, så væg og ejendele ikke bliver jordslået.

6.03 FACADER OG SOKLER

Forhuset

Facaden mod Vesterbrogade:

Facaden fremstår som pudset- og malerbehandlet.

I år.2018 er facade blevet istandsat og skiffersålbænke med skader udskiftet, samtlige sålbænke er malerbehandlet. I forbindelse med istandsættelsen kunne der konstateres flere rustne bærejern. Hvor der var synlige tegn på rustne bærejern blev disse fritlagt og rustbeskyttet, hvorefter facaden blev reetableret og malerbehandlet.

Der blev konstateret en pudsskade i en lyskasse mod Vesterbrogade.

Facader til gården:

Facader mod gården fremstår som filset murværk med en hvid malerbehandling.

Der er en del skader på facaden i form af afskallet puds og maling og flere sætningsrevner. Sætningsrevner skyldes bevægelse i bygningen og muliggøre vandindtrængning. Vandindtrængning kan forudsagde opfugtning og frostskafer.

Det anbefales at eftergå facader for sætningsrevner samt udføre partielle pudsreparationer behandlingen afsluttes med en malerbehandling. Grundet omfanget og det samlede udtryk vurderes det at en malerbehandling af hele facaden bør efterstræbes.

Arbejdet kan med fordel koordineres med andet arbejde for på den måde at spare på udgifter til stilladset.

Sålbænke er til gårdsiden er udført som skiffersålbænke.

Baghuset

Facader på baghuset er pudset og malerbehandlet i farven hvid. Med undtagelse af facade mod Carl Bernhards vej der fremstår delvis grå filset. Sålbænke fremstår som pudset murværk med en hvid malerbehandling. Facaden fremstår i god stand enkelt steder var der tegn på op fugtning.



Ved måling på facaden kan det konstateres at der op til en meter fra belægningen er et højt fugtindhold i muren.

Afhjælpning:

Det vurderes at opfugtningen i facaden skyldes opstigende grundfugt og som kan afhjælpes ved etableringen af et omfangsdræn langs facaden.

Vurdering:

Facader og sokler fremstår generelt i rimelig stand.



Det anbefales at:

- Der i forbindelse med andre arbejder på facaderne afsætter midler til gennemgang og udbedring af skader.
- Forhusets gårdfacade anbefales malerbehandlet i forbindelse med opsætning af stillads til andet arbejde
- Underfacaderne til hhv. gård- og gadeside anbefales løbende vedligehold, hvorfor der bør afsættes et mindre beløb hvert år til udbedring af skader og en samlet malerbehandling hvert 8-10år.



6.04 VINDUER

Bygning 1 Forhuset

Gadeside, Forhuset

Vinduerne mod gadesiden er ældre dannebrogsvinduer af træ med termoruder. Vinduerne er gennemgået og samtlige gummitætningslister er udskiftet i 2018.

Vinduer i kviste mod Vesterbrogade er udskiftet i 2018 i forbindelse udskiftning af tagfladen.

I forbindelse med en fremtidig malerbehandling af vinduerne i 2025 bør en udskiftning af vinduerne overvejes.

Butiksvinduer

Butiksvinduer i stueetagen er udstyret med enkelt lags glas og fremstår med manglede vedligehold.

Det anbefales at vindueselementer inkl. døre udskiftes til elementer med to lags termoruder.



Opgang nr.114

Opgangen er udstyret med et stort vinduesparti med enkelt lags glas. Vinduespartiet er ikke løbende blevet vedligeholdt. Det anbefales at vinduespartiet males snarest for at undgå yderligere forfald. Det anbefales at montere en forsatsrude for at begrænse varmetabet.



Gårdside

Vinduerne på gårdsiden varierer i type og stand. Generelt anbefales det at vinduer/døre males/udskiftes i indeværende år.

Det vurderes at vinduerne mod gården fra 1.sal og opefter kan bevares/med undtagelse af døre.

Vinduer/døre i stueetagen

Vinduer og døre i stueetagen er så nedslidte at de anbefales udskiftede.



Baghuset

Det vurderes at vinduerne i baghuset generelt er i god stand. Vinduerne er malerbehandlet i 2018 hvor enkelte vinduer til opgang og bi-trappe også blev udskiftet. Der anbefales almindeligt malervedligehold hvert 7år. næste gang i 2025.



6.05 UDVENDIGE DØRE

Forhuset

Ejendommens døre til gade og gård er udført som trædøre.

Opgangsdør til hovedtrappe 114 (forhuset)

Hoveddøren er udført som trædør med et vinduesparti umiddelbart over døren. Døren er fuldfunktionsdygtig og i udmærkede stand. Men trænger til en malerbehandling.

Opgangsdøre til bitrapper og kælder fremstår nedslidte og bør udskiftes.

Bitrappedøre

Bitrappedørene til lejlighederne er de fleste steder oprindelige fra ejendommens opførelse, træ fyldningsdøre. Som forbedring kan dørene udskiftes til nye brand-, lyd- og klimadøre.

Baghuset

Opgangsdøre til baghuset er trædøre med termorude af nyere dato. Dørene er gennemgået og malerbehandlet i 2018. Der anbefales almindeligt vedligehold i form af maler vedligehold hver 7 år næste gang i 2025.

Generelt:

For døre og vinduer af træ er det vigtigt at vedligeholde de udvendige overflader jævnlige. Generelt anbefales det at malede træoverflader bør vedligeholdes hvert 5-7 år, afhængigt af det omkringliggende miljø.

Fælles døre i kældre og tag rum gennemgås i samme anledning.

Under malervejligehold bør desuden høre smøring og gennemgang af hængsler, beslag og bundtrin, samt vask og reparation af tætningslister.



6.06 TRAPPER / OPGANGE

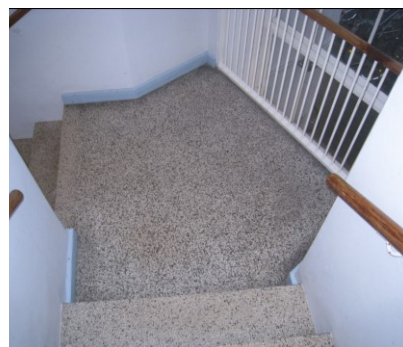
Forhuset

Hovedtrappe:

Hovedtrappen er udført støbt med terrazzo. Vægge, lofter, og træværk fremstår malede. Døre mod hovedtrappe er branddøre (BD30)

Det anbefales at vægge, døre og træværk malerbehandles løbende for at forebygge større skader.

Som forbedring kan terrazzobelægning dybderenses og poleres op.



Bitrapper:

Bitrapperne er udført som trækonstruktion

Lofter, underside af løb og træværk fremstår malede.

Væggene og underside løb og trin fremstår med skader.

Der er konstateret flere store revner i murværk/Puds det anbefales at få udbedret skader på væggene i forbindelse med en gennemgang af facaderne.



Baghuset

Hovedtrappe:

Trinene er belagt med linoleum.

Vægge, løb og linoleum fremstår nedslidte, vægge kunne med fordel malerbehandles og linoleum grundrenses for, med få midler, at opnå et forbedret udseende.

Det anbefales at der ikke anvendes rengøringsmiddel med en pH-værdi over 9, da det skader belægningen.

Generelt:

Trapperne er flugtveje i tilfælde af brand.

Det er derfor vigtigt at holde trapperne fri for affald og opmagasinerede genstande, dette er et lovkrav.



Vægge på bi-trapper i forhuset

6.07 GENNEMGANG/PORT

Gennemgange fra gården til Vesterbrogade fremstår med mindre skader på loftet.

Vurdering:

Det anbefales at:

- Der årligt afsættes et beløb til udbedring af mindre skader på vægge og lofter i porten.

6.08 ETAGEADSKILLELSER

Etageadskillelser i ejendommen er generelt opbygget med træbjælkelag, lerindskud, brædder på gulv og pudset loft.

Etageadskillelsen mod tagrummet er efterisoleret ved indblæsning af mineraluld i eksisterende etagedæk.

Vurdering:

- Der foreslås ingen forbedringer

6.09 WC / BAD

Badeværelserne er individuelt etableret

Det anbefales at fælles gårdtoiletter holdes under opsyn og løbende cisterner repareres hurtigst muligt.

Vurdering:

Badeværelserne er individuelt etableret og varier i type og stand.

Det anbefales at:

Hvis der renoveres eller udføres nye vådrum, anbefales det at indføre at andelshaverne skal ansøge/orientere foreningen, således at det kan kontrolleres at badeværelser udføres iht. gældende lovgivning og SBI anvisning 252.

Generelt:

Fuger omkring afløbs- og rørgennemføringer i gulv- og i hjørner i vægbeklædninger og gulvbelægninger skal



undersøges regelmæssigt for utætheder. Ligeledes bør vådrumsbeklædninger, der ikke er tætte, udbedres så snart der konstateres utætheder.

Udskiftes Wc'er anbefales brugen af to skyls Wc'er da det giver en væsentlig besparelse på vandet.

6.10 KØKKENER

Udskiftning af køkkener er sket individuelt hvorfor der findes mange forskellige typer og materialer.

Vurdering:

Der foreslås ingen forbedringer.

Generelt:

Bygningsreglementets 2018 § 443

Stk. 3. Køkkener i boliger skal forsynes med emhætte med udsugning over kogepladerne. Emhætten skal have regulerbar, mekanisk udsugning og afkast til det fri og have tilstrækkelig effektivitet til at fjerne fugt og luftformige forureninger fra madlavning. Udsugningen skal kunne forøges til mindst 20 l/s.

Se: Bygningsreglementets vejledning om ventilation

Link:

http://bygningsreglementet.dk/Tekniske-bestemmelser/22/Vejledninger/Generel_vejledning

6.10 VARMEANLÆG

Ejendommen har fælles varmecentral for henholdsvis forhus og baghus placeret i forhuset

Varmecentralen er tilsluttet den kommunale fjernvarmeforsyning omkring 1995.

Det eksisterende varmeanlæg i forhuset, er et ældre to-strengs radiatoranlæg fra omkring 1950, i baghuset er et nyere radiatoranlæg med skjult rørføring under gulvene, formegentlig udført i forbindelse med en større renovering i 2006



Varmeanlægget er et lukket anlæg med trykekspressionsbeholder.

Varmeanlægget er forsynet med automatik til styring af fremløbstemperaturen afhængig af udetemperaturen.

Anlægget er ikke forsynet med reguleringsventiler til fordeling af vandmængden i de enkelte stigstrengene. Anlæggets indreguleringsmæssige tilstand kan ikke umiddelbart vurderes.

I forhuset er radiatorerne generelt placeret centralt midt i midten af lejlighederne, i baghuset er radiatorerne generelt placeret på brystningerne under vinduerne

Alle radiatorer er forsynet med termostatiske radiatorventiler, samt målere for individuel afregning af varmeforbruget.

Retablering af isolering efter reparation på rørinstallationen i varmecentral, kælder og på loft mangler enkelte steder

Forbedringer:

Montering af strengreguleringsventiler samt indregulering for korrekt fordeling af vandmængden i de enkelte stigstrengene.

Skønnet udgift kr. 20.000,00 inkl. moms

Retablering af manglende rørisolering i varmecentral, kælder og på loft

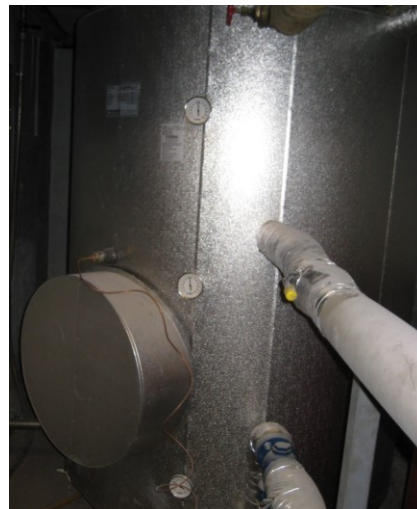
Skønnet udgift kr. 15.000,00 inkl. moms

Se endvidere energimærke for ejendommen.

Forsyningselskabet har en udmærket guide på nedenstående link.

<https://www.hofor.dk/privat/fjernvarme/saadan-bruger-du-dit-fjernvarmeanlaeg/>

Se endvidere energimærke for ejendommen.



6.11 AFLØBSINSTALLATION

Foreningen oplyser at samtlige afløbsinstallationer er udskiftet inden for de sidste 10-15 år.

Vurdering:

Der foreslås ingen forbedringer



6.12 KLOAK

Der blev i forbindelse med besigtigelse konstateret lunger i belægningen omkring kloakken, Hvilket kan være et tegn på brud på kloakrøret. Det anbefales at der udføres en tv-inspektion af kloakken for at få kendskab til dennes stand.

Vurdering:

- Der foreslås udført en Tv-inspektion af kloakken

Generelt anbefales det at:

- Tagnedløbsbrønde samt afløb fra lyskasser anbefales regelmæssigt renses for snavs, sand og blade for, at undgå opstigning af vand, som kan trænge ind i kælderen og give fugtskader. Rensning 1 gang årligt anbefales under vedligeholdelsesarbejder.



6.13 BRUGSVANDINSTALLATION

Foreningen oplyser at såvel koldt- som varmtvandsinstallationen, udført i rustfaste stålrør er udskiftet inden for de sidste 10 år.

Varmtvandsbeholder er udskiftet i 2016

Varmtvandsanlægget er forsynet med termostatiske reguleringsventiler til fordeling af varmtvandsforsyningen i de enkelte stigstrengene.

Der er ikke monteret målere for individuel måling af hverken koldt- eller varmt vandforbruget i alle lejligheder

Ved besigtigelsen kunne registreret enkelte steder i kælder, hvor rørisolering manglede på såvel koldt som varmtvandsinstallationen

Forbedringer:

Retablering af manglende rørisolering i kælder og lejligheder.

Skønnet udgift kr. 10.000,00 inkl. moms

Det skal bemærkes, at fra 1 jan. 2017 er det et lovkrav, at der er monteret individuel måler for måling af varmtvandsforbruget i de enkelte lejligheder, hvis det er teknisk gennemførligt og omkostningseffektivt.

Se endvidere energimærke for ejendommen



6.15 VENTILATION

Forhuset

Lejlighederne er generelt forsynet med naturlige aftræk fra køkkener/bad.

Det indskræpes at tilslutning med emhætte til fælles kanal (tidligere skorsten) ikke lovlig idet den, i tilfælde af brand, kan medføre røgspredning fra lejlighed til lejlighed.

I 2018 er kanaler mod Vesterbrogade reset og kanaler under tagfladen mod Vesterbrogade er udskiftet til isolerede spirorør med renselemme.

Det anbefales at:

- Gammel og utætte kanaler på loftet til gårdsiden nedtages til overkant gulv og erstattes af isolerede spirorør med renselemme, på samme måde som det er gjort mod Vesterbrogade. Arbejdet bør koordineres med udskiftningen af mansarden til gårdsiden.

Som forbedring anbefales det at:



spirorør før isolering

- Der etableres fælles udsugning via eksisterende skorsten, med fælles ventilator på loft og kontrolventiler eller emfang i lejlighederne som i baghuset.
NB Dette kræver en nærmere undersøgelse før prissætning.

Baghuset

Der er i baghuset etableret centralt udsug fra køkken og bad.

Ventilator er udskiftet i 2018

Anlægget er serviceret og indreguleret i 2018



Vurdering:

Det anbefales at:

- Der laves en service aftale med et ventilationsfirma som skal: rense kanaler og ventiler samt forestå en indregulering af anlægget.



Generelt:

Ventiler og emhætter i hver lejlighed, bør renses regelmæssigt, mindst 1 gang årligt.

Det anbefales aftrækskanaler renses i hele længden en gang hvert 10. år.

I badeværelser hvor der er monteret ventilatorer på eksisterende kanaler til naturlig ventilation, skal man være opmærksom på, at der skabes overtryk i selve kanalen. Hvis der er utætheder i kanalen risikerer man, at luften blæses ind i overliggende lejligheder, med lugtgener til følge.

6.18 ØVRIGE OMBYGNINGSARBEJDER

Intet at bemærke.

6.19 BELÆGNINGER

Til gaden er der langs husmuren fortov.

Gården er belagt med fliser.

Der er som nævnt under kloak konstateret lunger belægning på gårdsiden. Det antages at lungerne kan skyldes sammenstyrtning af kloarken.

Belægningen ved opgang 114 (gårdside) består af et betondæk/betontrin der flere steder er revnet.



7.0 ENERGIBESPARENDE FORANSTALTNINGER

Det kan anbefales at ejendommens energimærke løbende opdateres i henhold til gældende lovgivning. Se evt.

<https://ens.dk/ansvarsomraader/energimaerkning-af-bygninger>

Nedenfor er et link til videnscenter for energibesparelser i bygninger.

<http://www.byggeriogenergi.dk/>



8.0 DET VIDERE FORLØB

Vi anbefaler at alle arbejder sendes i udbud, for på den måde at sikre den bedste pris. Ved arbejder der involverer flere faggrupper, er af byggeteknisk komplicerede eller overstiger en pris på 100.000 kr. bør foreningen kontakte Abildhauge for at få byggetekniske rådgivning.

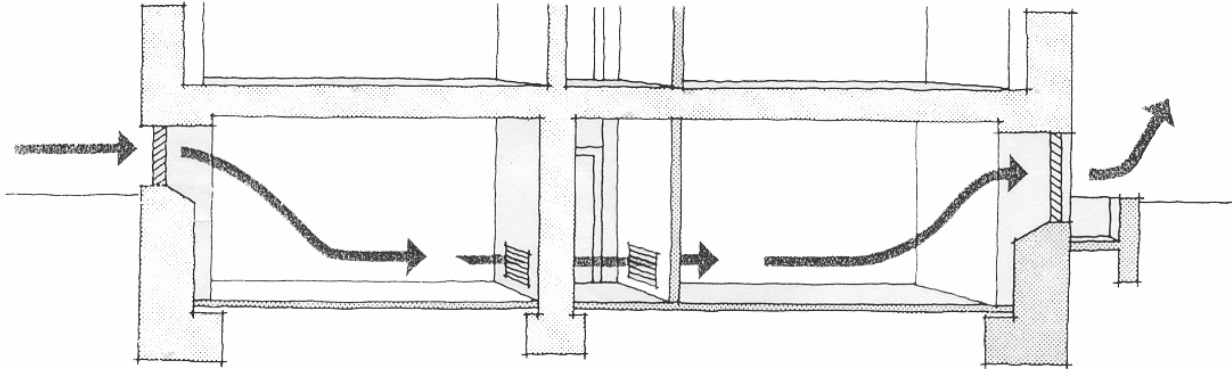
Abildhauge A/S har over 30 års erfaring med projektering og styring af renoveringsopgaver. Abildhauges fokuspunkter ved byggeopgaver er rådgivning, faglighed og økonomisk og tidsmæssig styring. Desuden har vi en professionel ansvarsforsikring.

Forløbet af byggesager tilpasses til jeres ønsker og behov. Større renoverings-projekter vil normalt indeholde følgende:

- Udarbejdelse af teknisk forslag samt budget, til generalforsamling.
- Myndighedsdialog og forhåndsgodkendelse.
- Gennemgang og tilpasning, med bestyrelsen og evt. administrator.
- Deltagelse på generalforsamling.
- Projektafklaring og rådgiverkontrakt.
- Projektmateriale for indhentning af tilbud.
- Ansøgning om byggetilladelse.
- Udbud til kvalificerede entreprenører i underhåndsbud eller licitation.
- Vurdering og indstilling samt oplæg til kontrakt med entreprenør.
- Fagtilsyn med arbejdernes udførelse og kvalitetssikring.
- Byggeledelse og ugentlige byggemøder.
- Økonomistyring og budgetopfølgninger.
- Ekstraarbejder, håndtering teknisk og økonomisk.
- Afleveringsforretning og endeligt byggeregnskab.
- Afholdelse af 1 - og 5 års eftersyn.

Desuden tilbyder vi ofte, til andels og ejerforeninger, teknisk rådgivning ifm.:

- Større tilbygning og ombygningsarbejder.
- Fugtproblemer og skimmelsvamp.
- Termografisk undersøgelse af kuldebroer.
- Vejledning i myndighedskrav og tilskudsordninger.
- Leverandør- og håndværkerstyring.
- Andelsvurderinger.



Figur 6. Naturlig ventilation af kælder opnås ved at udnytte forskellen i lufttryk på de to sider af huset. Der skal være "gennemtræk" fra ydermur til ydermur gennem alle kælderrum.

Forslag til løsning

- I ældre etageejendomme bør der hvert halve år foretages en undersøgelse af fugtforholdene i kælderbjælkelag og hoved- og bitrapper ved indgangsparti.
- Konstateres der ved undersøgelse fugt i træværk, skimmelsvamp, fugtig luft eller muggen luft skal kilden til fugtophobning findes og fugttilførsel forebygges ved nødvendige bygningsmæssige indgreb.
- Systematiske undersøgelser, f.eks. i form af kontrolrutiner, bør indarbejdes i drifts- og vedligeholdelsesprogrammet.

Undgå at fugt og skimmelsvampe skader ejendommen



- Hold taget tæt
- Rens tagrender, nedløbsrør og tagbrønde
- Reparér fuger og revner i facader og fundamenter
- Sørg for tætte fuger om vinduers karme og for vandafvisende sålbænke
- Sørg for, at dræn og kloakker er i orden og rens afløb i lyskasser
- Rens og tjek emhætter og udsugningsventiler i køkkener og badeværelser
- Sørg for rene og velfungerende ventilationsanlæg, som er i gang hele døgnet
- Besøg boliger, hvor der klages over fugt og mug
- Giv beboerne en god vejledning om fugt og ventilation
- Afhjælp vandskader og skimmelsvampe hurtigt
- Få eventuelt hjælp af en byggeteknisk sagkyndig

Skimmelsvampe kan gøre beboerne syge
Læs fakta om skimmelsvampe på bagsiden

Hold ejendommen tør



Er taget tæt?

En utæt tagbelægning kan resultere i råd, trænedbrydende svampe og skimmelsvampe. Reparér derfor hurtigt utæthederne. Vær opmærksom på utætte inddækninger og skotrender, manglende understyrkning eller utætheder i undertaget. Et tag skal tilses jævnligt og vedligeholdes efter behov.



Er der tegn på fugt og skimmelsvampe på loftet?

Inspektion af loftsrum kan afsløre kondens eller utætheder i tagkonstruktionen, kviste og vinduer – eller som vist en defekt vacuumventil, der over lang tid har opfugtet træværket. Udsugningskanaler må heller ikke munde ud i loftsrummet, hvor udsivningen af den fugtige luft fra lejlighederne kan give anledning til vækst af skimmelsvampe.

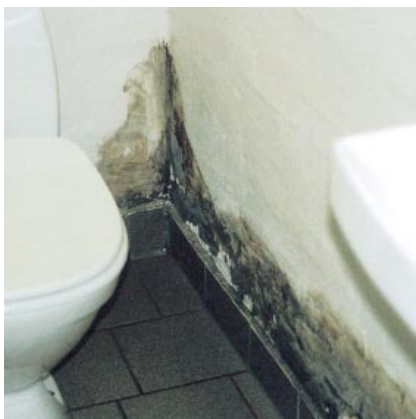
I isolerede konstruktioner er dampspærren ofte mangelfuld og udluftningen for ringe, især i de efterisolerede konstruktioner.



Er der revner eller defekte fuger i facaden?

Revner eller defekte fuger i ydervægge, fx på grund af sætningsskader samt utætte sålbænke, kan få slagregn til at trænge ind og gøre isoleringen våd. Det skaber kuldebroer og fugtige inder-vægge. Vokser der træer og buske tæt på facaden, kan det forhindre væggens naturlige udtørring.

Tjek også vinduerne. Utætte vinduesrammer og fuger omkring karme samt utætte sålbænke er med til at nedbryde vinduet. Vinduer med ét lag glas eller utætte koblede vinduer medfører kondens, der ødelægger vinduesrammer og karm.



Fungerer dræn, kloakker og afløb godt nok?

Opstigende fugt fra jorden er en af de hyppigste årsager til fugtproblemer, især i ældre bygninger med murede fundamenter. Våde fundamenter, kældergulve og vægge bør undersøges af en bygningsagkyndig, som kan afklare, om der mangler fugtspærring og om der er tilstoppede eller manglende dræn og afløb af regnvand. Det er vigtigt at få dræn, kloakker og afløb til at fungere ordentligt.

Sørg også for, at lyskasser er rene og drænes tilstrækkeligt, og tjek, at vandrør og ventiler er tætte. Manglende eller lukkede udluftningsriste i kældre og krybekældre kan være årsag til kondens og skimmelsvampe på vægge og trækonstruktioner.



Er tagrender, nedløbsrør og rensebrønde rene og tætte?

Utætte eller tilstoppede tagrender, nedløbsrør og rensebrønde kan give fugtige ydervægge og fundament. Man bør også jævnligt tjekke, om tagbrønde på 'flade' tage er tætte og rene.

Afhjælp vandskader hurtigt og fjern mug og skimmel

- Få undersøgt og fjernet årsagerne til, at fugten opstår, og få hurtigt tørret materialerne ud. Konstruktioner, der er lukkede, skal åbnes, så de kan tørre hurtigt.
- Udskift materialer, der har været kraftigt begroet med skimmelsvampe og som ikke kan rengøres, fx tapet og gipsplader. Mineraluld, som er blevet vådt, kan også være bevokset med skimmelsvampe og bør i givet fald udskiftes.
- Overflader, der er angrebet af skimmelsvampe, skal vaskes af med klorin, rodalon eller lignende. Lad midlet sidde i cirka 20 minutter, før det skylles af igen. Vær opmærksom på, at klorin kan blege farvede overflader.
- Når vandskaden er udbedret, er det vigtigt, at beboerne lufte meget ud og varmer godt op, fordi det tilsammen fjerner fugten fra rummet.

Sørg for god ventilation



Trænger udsugningskanalerne til at blive rensed?

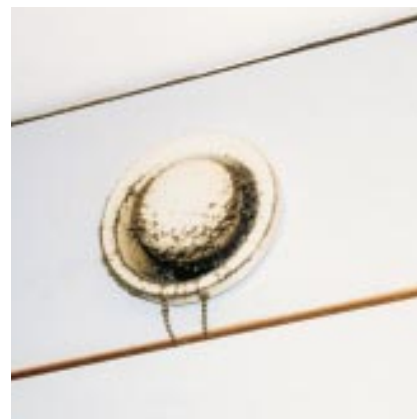
Tjek gamle udsugningskanaler, som kan være tilsmudsede, så de ikke trækker luft nok. Det kan fx ske, hvis beboerne tilslutter tørretumbleren til den almindelige udsugning i badeværelser. Fnuller fra tøjet vil i så fald tilstoppe udsugningskanalen og forhindre ventilation. Tørretumbleren bør selvfølgelig heller ikke blæse fugtig luft direkte ud i rummet. Det er derfor bedst, hvis beboerne har kondensørretumblere. Har de en almindelig tørretumbler, skal den blæse luften ud til det fri gennem en godkendt ventil.



Fungerer ventilationen godt nok?

For kort driftstid, fx på grund af stop om natten eller nedsat ydelse på ventilationsanlægget, er skyld i mange fugtskader i lejligheder. Hold derfor ventilationen i gang hele døgnet. Hvis der er mange beboere i en bolig kan det være en god idé at forøge udsugningen fra bad og køkken.

Sørg for med få års mellemrum at få målt den samlede ydelse af den mekaniske udsugning, kontrollér også indreguleringen og få rensed ventilatorhjulet. Tjek også, at udsugningsventilerne i lejlighederne er indregulerede (dvs. fordeler den udsugede mængde rigtigt). Læs eventuelt Bygge- og Boligstyrelsens *Vejledning om drift af ventilationsanlæg*, som kan fås hos Statens Information.



Er udsugningsventilerne rene?

Snavsede eller tilstoppede udsugningsventiler er årsag til for lille luftskifte. Det er derfor vigtigt – jævnligt, og altid før nyindflytning – at tjekke om udsugningsventilerne er rene. Se også efter, om spalteventiler eller andre udluftningslemme i døre, vinduer eller i facaden er rene og lette at åbne.

Emhætter skal også være rene og skal kunne indfange fugt og lugt. Hvis de støjer for meget, bruger beboerne dem ikke. Ved renovering af køkkener kan det anbefales at installere emhætter med central udsugning.

Få hjælp af en byggeteknisk sagkyndig



Er der brug for rådgivning, undersøgelser eller målinger?

En byggeteknisk sagkyndig med særligt kendskab til fugt, trænedbrydende svampe og skimmelsvampe kan hjælpe med at vurdere omfanget af fugt og skimmelsvampevækst. Han kan desuden rådgive om, hvordan man bedst udbedrer skaderne og undgår, at de kommer igen.

Teknikeren skal først og fremmest foretage en generel visuel bygningsgennemgang af tag, facade, kældere, typiske lejligheder mv.

Dernæst har han ofte brug for at udføre forskellige undersøgelser og

målinger. Det kan fx være målinger af luftens og materialernes fugtindhold, ventilationens størrelse samt termografering for at afsløre kuldebroer. Han kan desuden foretage målinger af skimmelsvampene og deres udbredelse. Det kan også være nødvendigt at undersøge, om der er skjulte svampeskader inde i bygningskonstruktionen samt undersøge skjulte rør for at afsløre utætheder.

Gamle ejendomme

Ældre huse har ofte dårligt isolerede vinduer og vægge med kuldebroer. De kolde overflader giver risiko for, at den fugtige luft sætter sig som kondens på indersiden af vinduer og ydervægge. Måske mangler der også mekanisk udsugning og udluftningsventiler.

Man kan som regel slippe af med fugten ved at varme op og lufte ekstra meget ud. Anbefal derfor beboerne at varme op til mindst 20–22° i alle rum – også soveværelser – og lufte ud med vinduet på klem i mange timer med varme på. Det koster ganske vist lidt mere energi, men er vigtigt for sundheden. Hvis beboerne ønsker at sove køligt, kan de nøjes med at varme op i soveværelset om dagen.

Hvis opvarmning og udluftning samt gode brugervaner ikke hjælper i de ældre huse, må der en byggeteknisk undersøgelse til for at afgøre, om der fx skal isoleres bedre eller ventilationen skal forbedres.

Nybyggede eller nyistandsatte ejendomme

I helt nye eller nyistandsatte boliger kan der være problemer med fugt fra byggematerialerne, som først forsvinder efter et halvt til et helt år. Der kan være mange hundrede liter vand opsugt i fx beton, mørtel og andre materialer, som er blevet våde under byggeriet. Også her er det vigtigt, at beboerne varmer godt op og lufte ud i mange timer.

Besøg boliger, hvor der klages over fugt og mug



Er der tegn på mug og skimmel?

Lugter der muggent, når man kommer ind i boligen eller ind i de enkelte rum? Ved at lugte sig frem ved fx stikkontakter, rørgennemføringer, paneler og skabe kan man afsløre, om der er skimmelvækst på skjulte steder.

Er der synlige tegn på mug og skimmel fx misfarvede gulve, vægge eller lofter? Skimmelsvampe ses som grønne, sorte, brune eller hvide plamager ofte med lodden overflade.

Er der gamle eller nye fugtpletter? Læg særligt mærke til hjørner ved ydervægge omkring vinduer, fodpaneler og dryp fra radiatorventiler.



Er der dug på vinduerne?

Hvis ruderne dugger, når gardinet er trukket fra, er det som regel tegn på, at boligen er for fugtig, især hvis der er tale om termoruder, energiruder eller lignende. Vinduer med ét lag glas dugger derimod altid, men det kan undgås ved at montere indvendige fortsatsruder, som er lufttætte langs kanten.



Er der mug bag på møbler og løse tapeter?

Der kan være mug bag fx reoler, opslags-tavler og inde i eller bag skabe, som står op mod kolde vægge. Træk løse tapeter til side og undersøg, om der er fugt og tegn på skimmelsvampevækst bagved. Undersøg også, om der er fugtigt under tæpper med tæt bagside i boliger med terrændæk eller over uopvarmede rum fx i stuelejligheder.

Tjek desuden de vægge, der støder op til badeværelser eller andre rum med skjulte vandinstallationer. Uisolerede ydervægge giver kolde indervægge og dermed risiko for kondens og skimmelsvampevækst på de indvendige overflader.



Suger emhætterne godt nok?

Brug evt. et tyndt stykke papir til at undersøge, om emhætten suger tilstrækkeligt og kontrollér, at den indfanger vanddamp fra kogning. Tjek også, at udsugningsventiler på badeværelset og evt. andre steder i boligen fungerer godt nok, og at de ikke er tilstoppede på grund af snavs.



Er der mug og fugt i køkkenskabene?

Undersøg om køkken afløbet er tæt og se efter mug eller fugtpletter inde i køkkenskabe.



Er der utætte afløb på badeværelset?

Tjek, om der er utætheder ved gulvafløb, brusenicher, badekar og rørgennemføringer. Det er især vægge med organiske materialer, fx gips eller træplader med flise- og vinylbelægning, der angribes af skimmelsvamp.

Undersøg om gulvet har fald mod gulvafløbet. Hvis ikke, er der risiko for, at vandet trænger gennem dårlige fuger ud under gulv og vægge i badeværelser eller i tilgrænsende rum.

Giv beboerne en god vejledning om fugt og ventilation

Beboerne har stor indflydelse på fugtniveauet i deres bolig. Tøjtørring, brug af vandfordamper, manglende udluftning og megen madlavning uden låg og uden brug af emhætte giver høj fugtighed og dermed risiko for skimmelsvampe.

De vigtigste råd til beboerne er:

- Luft ud flere gange dagligt – især i badeværelse, køkken og soveværelse.
- Tænd emhætten under madlavning.
- Luk døren til badeværelset, når der bades.
- Hæng ikke tøj til tørre i boligen.
- Hold spalteventiler og andre udeluftsventiler i vinduer og ydervægge åbne.
- Få selv små vandskader repareret hurtigt og fjern årsagen til skaden.
- Luft ekstra meget ud, når fyringssæsonen starter, så sommerens fugt luftes ud.
- Luft ekstra meget ud, hvis mange bor sammen på lidt plads.

Pjecen *Er din bolig muggen* er en vejledning til beboere i etageejendomme om, hvordan man kan undgå mug og skimmel i boligen. Pjecen kan hentes gratis på internettet på www.skimmel.dk

Fakta om skimmelsvampe



Skimmelsvampe kan vokse på de fleste organiske materialer i boliger fx tapet, træ, tekstiler, limstoffer og pap på gipsplader. Derudover kan de findes i mineraluldsisolering, der har været støvet og vådt og i pudsede vægge. De kan vokse skjult inde i en væg eller bag et tapet, hvor der er blevet fugtigt fx efter en vandskade.

Skimmelsvampe vokser godt ved de temperaturer, der er i en bolig, men kun hvis fugtigheden i materialerne er passende høj (over 70% relativ fugtighed). Normalt er boligens materialer ikke så fugtige, men i fx badeværelser, køkkener og på kolde overflader, hvor fugten kondenserer, kan der lokalt opstå forhold, som er ideelle for skimmelsvampe. De alvorligste problemer opstår dog næsten altid i forbindelse med vandskader, fx på grund af utætte tage og vandrør, eller vand, der suges op i vægge fra fundamentet.

Kan gøre beboerne syge

Skimmelsvampe afgiver ubehagelige lugte og sundhedsskadelige stoffer. Hvis de optræder i store områder over længere tid, kan de blive årsag til sygdomme hos beboerne. Skimmelsvampene kan fx give allergi og astma, og man ser ofte symptomer som træthed, hovedpine og åndedrætsbesvær. Især børn er følsomme over for skimmelsvampe.

Kan skade ejendommen

Skimmelsvampevækst kan medfører store udgifter til udbedring og vedligeholdelse, fordi skimmelsvampene ødelægger byggematerialer og møbler og misfarver overflader. De kan desuden bane vej for trænedbrydende svampe og råd.

Tjeklister og mere information om fugt og skimmelsvampe kan findes på www.skimmel.dk



Afbinding	Tildannelse og sammenføjning af tømmer, før den endelige rejsning i en bygning.
Afløbsrør	Det rør, der samler afløb op fra toilet, håndvask m.v. og fører det til kloakken. Er udført af støbejern, stål eller særlig holdbar plast. Den lodrette del af afløbsrøret kaldes faldstamme.
Afløbsskål	Afløb fra håndvask, bruser og andre installationsgenstande i et badeværelse føres til en afløbsskål. Denne skål har indbygget en vandlås, en u-formet bøjning, hvor vandet skal passere igennem. Vandlåsen forhindrer lugte fra afløbssystemet i at trænge ind i huset.
Aftræksrør	I rum, hvorfra der kræves udluftning, føres et rør fra rummets loft op over tagfladen. Kaldes også ”udluftning over tag”.
Armeringsnet	Net af 3-10 mm tråd, der indstøbes i beton for at give denne større brudstyrke.
Asbest	Betegnelse for forskellige mineraler, hovedsageligt bestående af magniumsilikat med en trådet struktur. Asbest er ildfast og bruges til varmeisolering bl.a. presset i plader. Støvet, som dannes ved arbejde med asbestplader, er farligt at indånde.
Bagmur	Ikke-bærende mur - gavl.
Bagvange	Trappevange, som vender ud mod væggen.
Bagvant	Bagmur, som er bærende.
Baluster	Forekommer i trappegelændere og altanrækværk. Baluster er det enkelte lodrette led i afskærmningen.
Balustrade	En brystning med balustre.
BD - Branddrøj	BD og BS er betegnelse for et byggemateriale brandmodstandsevne. Typisk er BD-30 og BD-60. Betegnelsen refererer til en specifikation fastlagt i Dansk Standard, hvor tallets størrelse er udtryk for brandmodstandsevnen i antal minutter.
Berapning	Overfladebehandling af murværk med mørtel. Mørtelen er udkastet på muren og skrabet let med kanten af en mursten og afkostet med vand. I ældre tid kaldtes det at rappe muren.



Bindingsværk	Bygning hvis bærende og sammenholdende konstruktion består af lodrette og vandrette tømmerstykker eventuelt suppleret med skråtstillede stykker.
Bitrappel	Køkkentrappe. Den sekundære trappe i et to-trappehus.
Bjælkelag	Bjælkelag til en etageadskillelses bærende del.
Blænding	Flad niche eller fordybning i murværk, anvendt i dekorativt øjemed eller for at spare mursten - spareniche.
Blank mur	Teglstensmur uden overfladebehandling.
Brandkam	Den del af brandmuren, der er synlig over taget.
Brandmur	Skillevæg, som går i hele husets bredde og højde. Den er normalt af mur eller beton og kan gå et stykke op over tagryg og tagflade i en såkaldt brandkam.
Brystning	Dels arealet fra et vindues underside til gulvet. Er oftest muret i en mindre murtykkelse en den øvrige facademur. Dels det samme som brystværn: en lav mur omkring en altan el.lign.
BS - Brandsikker	Se BD - Branddrøj.
Båndgesims	Smalt arkitektonisk led, der er mere eller mindre fremspringende. Kan være glat eller profileret.
Cirkulationspumpe	For at bringe varmt vand og varme rundt i huset, således at det er til rådighed tæt ved det sted, hvor det skal forbruges, installeres en pumpe, der sørger for, at vandet til stadighed cirkulerer rundt i rørsystemet.
Dampspærre	Folie af plastic eller metalbelagt papir anbringes i ydervægskonstruktionen, så tæt på indersiden af væggen som muligt og forhindrer luft fra husets rum i at trænge ud i den koldere ydervæg, hvor dampen kan kondensere til vand med risiko for at der opstår råd- og svampeangreb.
Dannebrogsvindue	Korspostvindue med kors af nogenlunde samme facon som et flag.
Differensbevægelse	Forskellige bygningsdele uensartede bevægelser.



Dræn	Omkring husets fundament kan der nedlægges rør, enten af ler eller perforeret plast. Rørene tjener til at bortlede nedsvivende regnvand, således at dette ikke trænger ind i huset.
Ekspansions- beholder	Beholder anbragt øverst i husets centralvarmesystem. Optager den ekstra mængde vand, der fremkommer, når der sker udvidelse af vandmængden ved opvarmning.
Endoskop	Instrument, hvormed man igennem mindre huller kan se ind i en bygnings konstruktion.
Etagedæk	Den samlede konstruktion, der udgør adskillelsen imellem en bygnings etager.
Faldstamme	Den lodrette del af afløbsrør.
Filtsning	Når et pudslag er trukket på muren med et stålpuddsebrædt, bliver pudsens overflade efterbehandlet med et filtsbrædt, et pudsebrædt hvorpå der sidder et stykke filt. Denne filtsning gør pudseoverfladen jævn og sammenhængende.
Fjer og not	Fjer er fremspring på siden af brædt, der passer ind i rille - kaldet not - på nabobrædtet. Sædvanligvis anvendt ved gulvbrædder.
Flunke	Sidevæggene på en kvist. Disse kan være murede eller beklædt med zinkplader, skifer, træ el.lign.
Fodliste	Et ganske lavt panel sat for neden på en væg for at beskytte denne. Kaldes også fodbrædt eller fodpanel.
Forbandt	Systemet eller mønsteret, i hvilket mursten anbringes i de enkelte skifter, så studsfugerne ikke kommer til at ligge over hinanden i to på hinanden følgende lag.
Forskalling	Dels lette bræddelag, der bærer puds eller gips på vægge og lofter, dels form til støbning af beton eller understøtning.
Forvange	Vangen ind mod en trappes centrum, hvori trinene er fastgjort.
Frederiksberg- vindue	Se Østerbrovindue.



Frontespice	En galvagtig trekant eller buet prydelse, ofte anbragt over en bygnings hovedparti eller over vinduer og døre (benævnes også frontgavl, fronten eller frontspids).
Frugtlegeme	”Kroppen” af svampeangreb, hvorfra sporene udgår.
Fundament	Den del af bygningskonstruktionen, der bærer selve huset.
Fundering	Enhver bygning skal stå på et fundament, der når ned til frostfri dybde og bæredygtig bund, således at bygningen er sikret mod skader som følge af bevægelser i jordbunden.
Fylding	En plade, der udfylder arealet mellem rammestykker i døre, paneler etc. Den fremstående del på nogle fyldninger kaldes spejl.
Fyldingsdør	Dør med fyldninger.
Gavl	Endemuren på en bygning. Betegnelsen bruges også om den øverste del - gavltrekanten - alene.
Gesims	Fremstående profileret bygningsdel, der tjener til dekoration eller som overgangsled mellem to bygningsdele, f.eks. mellem mur og tag (hovedgesims) eller mellem over- og underfacade.
Geoteknisk-undersøgelse	Undersøgelse af jordarters bæredygtighed.
Grat	Skæringslinjen mellem to tagflader, der danner et udadgående hjørne. Grat kan også være støbningsrester på jern.
Grundmur	Murværk, der helt igennem er opført af mursten.
Grønalger	Algeart, som lever på sten, træ og jord. I byggeteknisk henseende indikerer deres tilstedeværelse, at grostedet har stor tilførsel af vand og dermed fare for angreb af råd og svamp.
Halvstensvæg	Murstensmur, der har tykkelse som en murstens bredde.
Helstensmur	Murstensmur, der har tykkelse som en murstens længde.
HFI-/HPFI-relæ	Højfølsomt fejlstrømsrelæ. Relæet registrer eventuelle strømstyrkefald i husets el-installation forårsaget af afledning af strøm til jord. Relæet virker således som personbeskyttelse,



såfremt der f.eks. opstår fejl i f.eks. hårde hvidevarer, der kan medføre, at personer kommer i kontakt med strømmen og derved udsætter sig selv for fare.

Hjørnebånd	Metalbeslag, der skal styrke et hjørne i en snedkersamling, f.eks. hjørnet af en vinduesramme. Hjørnebånd kan evt. være en del af hængslet.
Hovedgesims	Se gesims.
Hulmur	To murskaller med et hulrum imellem.
Hulmursisolering	Huse med hule mure kan isoleres med mineral- eller glasuld, leca m.v., der opsættes under opmuren eller blæses ind udefra.
Håndliste	Den profilerede øvre liste på et gelænder, som tjener til greb for hånden.
Inddækning	Tætning ved samlinger af bygningsdele, ved vindskede, tagfod, sålbænk, vandnæse, ovenlys el.lign. Inddækning udføres oftest af zink eller bly.
Indfatning	Ramme omkring dør eller vindue.
Indskud	- eller lerindskud. Ler, der blev lagt i etageadskillelsen mellem træbjælkelaget. Indskuddet tjente til at varmeisolere, brandisolere og lyddæmpe.
Kabelbakke	Vandret hylde af profileret jern- eller plastplade, der tjener til bæring af el-, telefon- og andre kabler.
Kalfatringsfuger	Fuger omkring vinduer.
Karnap	Et fremspringende bygningsparti, forsynet med tag og vindue.
Kehl	Skæringslinjen mellem to tagflader, der danner indvendigt hjørne.
Kelspær	Tagspær ved et indadgående hjørne.
Kip	Tagryg.
Klimaskærm	Husets ydre konstruktionsdele - væg, vinduer, døre, tag, som skal beskytte mod vand og kulde.



Kondens	Hvor varm dampholdig luft møder en kold overflade, hvorved dampen fortættes til vand og sætter sig på overfladen. Kondens i en bygning kan medføre nedbrydning af byggematerialerne og forhindres ved korrekt udført isolering og effektiv udluftning.
Konsol	Ornamentalt fremspring af sten eller træ på mur eller væg til at bære overliggende bygningsdele.
Kuldebro	Betegnelse for et sted i en bygningskonstruktion, hvor kulde udefra har særlig let ved at trænge ind i huset.
Kvader	Natursten (ofte granit), der er tilhugget i en firkanten form.
Kvaderpudsning/ Kvaderfugning	Pudsning af facader, der efterligner kvaderstensmurværk - facader opmuret af naturstenblokke.
Københavnertag	Tag, hvor den nederste del har hældning som sadeltag, og den øverste del er næsten vandret.
Lodpost	Lodret opdeling af vinduesfladen, som er sammenhængende med den øvrige vindueskarm.
Lyskasse	Kasse under terræn udfor kældervinduer, hvorigennem lyset får adgang til kælderen.
Lysning	Muråbning til dør eller vindue.
Løb	Trappeløb er et trappestykke, som ikke er afbrudt af repos eller skæve trin.
Mansardtag	Tag med to hældninger, hvor den nederste står næsten lodret.
Membran	Se dampspærre.
Monierglas	Trådarmet glas.
Muranker	Jernanker, der forbinder bjælke med murværk. Det er smedet af svært jernbånd og kan slutte inde i muren. Er det synligt på facaden, kaldes det et forskudsanker. Ved langmurere sidder ankrene fast på siden af bjælkerne, ved gavlen er de nedstemt på tværs af bjælkernes overside. Murankre kan også være gennemgående fra mur til mur.



Murkrone	Den øverste del af en bygningsmur.
Murrem	Tømmer eller planke, indlagt i muren som underlag for spær eller bjælker.
Mægler	Den nederste støtte for håndlisten for enden af balustrene, ofte smukt tildannet.
Mørtel	Fællesbetegnelse for forskellige materialer, der sammenholder stenene i murværk, hvor man ser det som fuger.
Målerskab	Skab, der indeholder en el-måler opsat af forsyningselskabet for at registrere det løbende forbrug.
Natursten	Forskellige stensorter, der uden anden videre forarbejdning end mekanisk tildannelse kan anvendes i byggeriet. Kendt er skifer, marmor og granit.
Nedhængt loft	Loft placeret et stykke under etageadskillelse, eksempelvis for at skjule rør.
Nedløbsrør	Nedløb fra tagrende til afløb.
Niche	Fordybning i mur- eller vægflade.
Opklodsning	Opretning af gulvkonstruktioners strøer ved hjælp af trækiler.
Opretning	Proces, hvorved en ujævn og/eller skæv flade pålægges en belægning (mørtel, spartelmasse eller lignende), således at overfladen får en given jævnhed.
Ornamentik	Udsmykning med dekorative figurer eller mønstre.
Ovenlys	Vindue beliggende i tagflade.
Overligger	Bjælke eller sten, der ligger som bærende led over f.eks. dør- og vindues-åbning.
Paneler	Vægbeklædning af brædder beregnet til pryde og isolering. Fodpaneler danner tilslutning mellem gulv og væg.



Pilaster	Flad, rektantet pille på mur eller væg. Den har base og kapitæl (søjleens fod og hoved) og kan tjene som støtte, men for det meste er pilastre rent dekorative.
Platter	Små retvinklede indsnit eller fremspring på en bygningsdel, f.eks. foran kviste.
Profil	Lodret snit gennem en genstand, betegnelse for dens omrids, dens konturer. At profilere er at tildanne noget med profiler.
Profiljern	Jernstænger udvalgte i forskellige former. De anvendes i forskellige jernkonstruktioner.
Puds	Påføring af mørtellag, som dækker væg- eller murflader.
Pumpebrønd	Brønd til opsamling af spildevand, som ligger så lavt, at vandet skal pumpes væk derfra.
Rammekøkken	Gammeldags køkken, der ikke består af færdige elementer, men er opbygget af flere løse dele, eksempelvis forrammer, hvori lågerne er anbragt.
Refendfuger	Murpuds, der ved dybe fuger er opdelt i vandrette bæltter.
Rem	Vandret tømmer i bygningsværk. Forneden er fodremmen, hvor evt. bindingsværksstolper er tappet i. For oven er topremnen, som bæres af stolperne og som bærer bjælkelaget. I grundmurede huse er der tagremmen, som bærer spær og bjælkelag.
Rendejern	Stållede, som holder tagrende.
Repos	Vandret del af trappe udfor etageadskillelser (hovedrepos) eller mellem etageadskillelser (mellemrepos). Reposen bærer ofte en del af trappeløbet og tjener til ophold/hvile.
Rygning	Den øverste del af taget - stedet, hvor to modsat skrånende tagflader mødes. På tegltage er rygningen oftest belagt med rygningsten. På skifertage er rygningen oftest dækket med zink.
Sadeltag	Højt tag med hældning fra 400-600. Hældningen er mod facaderne, og tagryggen spænder fra gavl til gavl.



Sandliste	Liste af træ, der sømmes i gulvet foran fodlisten. Sandlisten dækker hjørnet mellem fodlisten og gulvbrædderne. Også kaldet fejelliste.
Sandspartling	Påføring af finkornet spartelmasse på en pudset eller glatstøbt overflade.
Skifer	Lagdelte hårde bjergarter, som dog let lader sig kløve i én bestemt retning og ofte i meget tynde plader. Skifer er meget anvendt som tagbelægningsmateriale. Det er tæt, solidt og meget bestandigt.
Skotrende	Rende mellem to tagflader, der mødes i et indadgående hjørne.
Skråbånd	Skråstillet tømmerstykke mellem lodrette og vandrette led i en tømmerkonstruktion.
Skunkrum	Rum yderst ved facaden, hvor tagkonstruktion og etageadskillelsen løber sammen. Adskilt mod beboelsesrum med en pudset bræddekonsstruktion.
Slagliste	Liste, der danner anslag for vinduer eller dørblad.
Slidlag	Betonlag af mere glat beskaffenhed oven på råbeton.
Sparkeplade	Plade der sættes nederst på døren for at beskytte denne. Kan på udvendige døre være forsynet med vandnæse.
Sprosse	Liste, som deler glasarealet i en vinduesramme. I dannebrogsvinduer ofte i den nederste ramme.
Spær	De skråstillede tømmerstykker i en tagkonstruktion, der bærer tagbeklædningen.
Spærfod	En kort bjælke hvilende på murkronen, til hvilken et spærs nederste ende er fastgjort.
Stabel	Tappen i hængsel til dør eller vindue.
Stigning	Den lodrette afstand fra et trappetrin til et andet.
Stik	Aflastende murværk over en muråbning. Muret med særligt formede eller særligt stillede sten.



Stormkrog	Betegnelsen dækker dels en til vinduesrammen fastgjort haspe med et øje, der kan sættes ned over en knage i karmen, når vinduet skal fixeres i åbent-stående stilling, dels en lang krog anbragt på vinduessprossens yderside og passende til en øsken på vinduesrammen.
Strører	Tværgående vandrette tømmerstykker under gulve. Til dem er gulvbrædderne sømmed fast.
Studsfulger , stødfuger	De lodrette fuger i et murværk.
Stuk	Udsmykning i overgangen mellem væg og loft.
Stødtrin	Det brædt, der lodret lukker afstanden mellem to trin på en trappe.
Sålbænk	Fremspring eller skrå bånd anbragt på ydersyden af en husmur, under vinduer for at bortlede regnvand.
Sålbænkgesims	Et profileret led, der deler en murflade vandret og samtidig er et fremspring under et vindue, der bortleder regnvand.
Tagfod	Hvor taget slutter ved facaden. I husene fra 1850-1910 ofte udkraget over gesimsen.
Terracottavæv	Væv af metal, hvor der i krydsene i vævet er brændt ler, som kan danne underlag for en selv bærende pudskonstruktion.
Terrazzo	Betongulv, der gives et ekstra glatslebet slidlag af cement og sand blandet med marmorskærver. Anvendes ofte til trapper og badeværelsesbelægninger.
Trappehat	Loft og vægge øverst i trapperum.
Trempel	Overbygning ved facaden over den øverste etageadskillelse, der tjener til at give et større loftsrum.
Trådglas	Glas, hvori der er indstøbt tynde metaltråde, der holder på glasset i tilfælde af brud.
Tværpost	Den vandrette faste konstruktionsdel, der forbinder vinduets to sidearme eller lodposte.



Udblomstring	Udtræk på murede facader, som regel på grund af at salte fra murværket frigøres på overfladen.
Udhæng	Den del af taget, der er uden for facadens lodlinie.
Udlusning	Mindre reparation af træværk, hvor det dårlige træ bortskæres og erstattes af nyt, der limes/stiftes fast.
Understrygning	Stygning af fuger i tegltage indefra med mørtel, således at revner og sprækker tættes.
Vandlås	U-formet bøjning, hvor vandet f.eks. fra en håndvask skal passere for at nå ud i afløbssystemet. Vandlåsen forhindrer lugte fra afløbet i at trænge ind i huset.
Vandnæse	Profilert vandret stillet fremspring med skrånende overside. Vandlåsen tvinger nedløbende regnvand bort fra muren.
Vange	Betegnelse for fritstående mur. Endvidere sidestykke i en trappe.
Varmeveksler	Installation, der kan transportere varmeenergi imellem to uafhængige rørsystemer. Eksempler er udefrakommende fjernvarmevand, der passerer en varmeveksler, hvorefter husets eget varmerørsystem kan føre varmen til radiatorerne.
Vindskede	De to skrå, kantstillede brædder, der i gavlen er sømmed på yderkanterne af et udhæng for at beskytte mod vind og regn.
Vinduesplader	”Bundplade” i vinduer. I daglig tale kaldet ”vindueskarm”.