



**ABILDHAUGE A/S**

RÅDGIVENDE  
INGENIØRER  
OG ARKITEKTER

# Tilstandsrapport

## E/F Fasanhaven

### 2000 Frederiksberg

August 2015





## INDHOLDSFORTEGNELSE

1.0	Formål og anvendelse	2
2.0	Besigtigelse	3
3.0	Ejendomsdata	3
4.0	Konklusion	4
4.1	Økonomisk oversigt	6
5.0	Tilstandsvurdering	10
5.1	▪ Tag	10
5.2	▪ Kælder og fundament	11
5.3	▪ Facader og sokler	12
5.4	▪ Vinduer	13
5.5	▪ Udvendige døre	14
5.6	▪ Trapper	15
5.7	▪ WC/bad	16
5.8	▪ Varmeanlæg	17
5.9	▪ Brugsvandinstallation	18
5.10	▪ Afløbsinstallation	19
5.11	▪ Kloak	20
5.12	▪ Ventilation	21
5.13	▪ Belægninger	22
6.0	Energibesparende foranstaltninger	23
	Bilag I: Undgå fugt og skimmelsvampe	
	Bilag II: Naturlig ventilation	
	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.

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 almindelig vedligehold, som løbende bør udføres.



## 2.0 BESIGTIGELSE

Besigtigelsen fandt sted d. 11 august 2015 og er gennemført som en visuel gennemgang af ejendommen.

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

Ved gennemgangen er 4 lejligheder, 2 erhvervslejligheder og ejendommen besigtiget.

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

## 3.0 EJENDOMSDATA

Adresse:	Ndr. Fasanvej 43, Seedorffs Vænge 2-8, 2000 Frederiksberg
Matrikel:	4q, Frederiksberg
Ejendommen opført:	1988
Antal normaletager:	4
Tagetage	Udnyttet
Kælder:	492 m <sup>2</sup>
Antal opgange:	4
Ejendommens anvendelse:	Bolig og erhverv
Ejendommens indhold:	32 lejligheder 2 erhvervslejligheder
Samlet boligareal jf. BBR:	2614 m <sup>2</sup>
Samlet erhvervs areal jf. BBR:	987 m <sup>2</sup>
Opvarmning:	Fjernvarme
Frednings status:	Ingen



#### 4.0 **KONKLUSION**

Ejendommen bære præg af at være løbende vedligeholdt. Der er dog flere forhold man bør være opmærksom på og udbedre.

##### **Tag**

Taget bør gennemgås og evt. defekte sten bør udbedres.

Fronter og flunker på kviste bør malerbehandles. Defekte flunker bør udbedres. Utætheder i undertaget bør udbedres.

Defekt loftslem bør udskiftes.

##### **Kælder og fundament**

Intet at bemærke.

##### **Facader og sokler**

Vindfangene på nordsiden af huset fremstår med afskalninger. Vindfang bør malerbehandles. Betonskader på betonvanger bør udbedres. Det bør overvejes at afrense vangerne og overfladebehandle vangerne efterfølgende.

Håndlister på værn på altanerne bør udskiftes til hårdtræslistes.

##### **Vinduer**

Foreningen påtænker at udskifte vinduerne over de næste år.

##### **Udvendige døre**

Intet at bemærke.

##### **Trapper**

Terrazzoen bør afrenses og efterfølgende overfladebehandles.

##### **WC/bad**

Intet at bemærke.

##### **Varmeanlæg**

Intet at bemærke.

##### **Brugsvandsinstallation**

Pga. nutidens vandkvalitet bør brugsvandsinstallationen på sigt udskiftes til rustfri stålrør.

##### **Afløbsinstallation**

Der er problemer med tæring på de vandrette faldstammer i nr. 2.

##### **Kloak**

Intet at bemærke.



### **Ventilation**

Der kunne ved besigtigelsen registreres at der flere steder ikke var korrekt sug fra badeværelser og/eller køkkener. Kanalerne bør renses hvert 10. år. Derudover kan motorerne med økonomisk fordel udskiftes til nye og mere energirigtige motorere.

### **Belægninger**

Betonvange på nordsiden ved nr. 4, bør udbedres inkl. trappe.



#### 4.1 ØKONOMI OVERSIGT

På næste side opsummeres de anbefalede forbedrings- og vedligeholdelsesudgifter i 2015-kroner. Priserne er overslagspriser inkl. moms og baseret på vore erfaringspriser fra prisindhentning på ligestillede opgaver.

Forklaring til økonomiskema:

*Nødvendige arbejder:*

Nødvendige arbejder bør udføres, for at undgå nedbrydning af ejendommens konstruktioner 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. 672.000 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 kr. 930.000 inkl. moms.

*Vedligeholdelsesarbejder:*

Vedligeholdelsesmæssige arbejder der bør udføres løbende for at holde bygningen i god stand, over de næste 10 år.

Udgifter til vedligeholdelsesarbejder anslået til kr. 10.500 inkl. moms pr. år.



Nødvendig renovering:	Periode for udførelse											
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Senere	
<b>Aktivitet:</b>												
<b>Tag:</b>												
Gennemgang af taget og undertag inkl. udbedring.	100											
Malerbehandling af kvistfronter og flunker	10											
Udskiftning af loftslem	10											
<b>Facade og sokler:</b>												
Malerbehandling af vindfang	15					15						
Udbedring af betonskader på vange, afrensning og overfladebehandling af vanger, sydside.		250										
Udskiftning af håndlister på altaner	90											
<b>Ventilation:</b>												
Udskiftning af ventilationsmotorer	100											
<b>Belægning:</b>												
Udbedring af betonvange og trappe ved nr. 4, nordside.		25										
<b>Byggeplads/stillads</b>												
Stillads		50										
<b>Samlet pris pr. år i 2015/kr.</b>	<b>307</b>	<b>350</b>				<b>15</b>						

\* Udførelse kan med fordel koordineres for at begrænse stillads.  
Priserne er anført i 2015-kr. i 1.000 kr. inkl. moms.





<b>FORBEDRINGSARBEJDER:</b>		
<b>Aktivitet:</b>		<b>I alt:</b>
<i>Trapper:</i>		
Afrensning af terrazzo og overfladebehandling af alle trapper		60
<i>Brugsvandsinstallationen</i>		
Udskiftning af koldt- og varmtvandsinstallation (hovedledninger i kælder og stigstreng i skakte.)		875
I alt:		930

Priserne er anført i 2015-kr. i 1.000 kr. inkl. moms.



<b>VEDLIGEHOEDELSERARBEJDER:</b>				
<b>Aktivitet:</b>	<b>Frekvens på 10 år:</b>	<b>Pris i 2015 kr.:</b>	<b>Pris i alt:</b>	<b>Pris pr. år:</b>
<b><i>Varmeanlæg:</i></b>				
Service af varmecentral	Hvert år	3	30	3
<b><i>Kloak:</i></b>				
Rensning af brønde	Hvert år	5	50	5
<b><i>Ventilation:</i></b>				
Rensning af ventilationskanaler	1 gang	25	25	2,5
Samlet pr. år:				10,5

Priserne er anført i 2015-kr. i 1.000 kr. inkl. moms.

## 5.0 TILSTANDSVURDERING BYGNINGSDELE

### 5.1 TAG

Bygningen er udført med saddeltag med betonteglsten. Tagrender og tagnedløb er generelt udført i plast. Der er indrettet bolig i den nederste del af taget.

#### *Tagsten:*

Taget fremstår med de originale tagsten.

Der blev registreret en tagsten som har været blæst ned og lagt op igen. Det var dog ikke lagt korrekt op.

Taget fremstår generelt i god stand. Det anbefales dog en gennemgang af taget og rette teglstenen.

#### *Kviste:*

Kviste er udført med tagsten på taget. Flunker og fronter er udført med cementbundet spånplade.

Et enkelt sted blev der registreret en brud i den øverste spids af flunken.

Flunker og fronter fremstår med let slid og bør malerbehandles.

#### *Spidsloft:*

Adgang til spidsloftet sker via loftslem. Stigen til loftslemmen er defekt, og det anbefales at montere en ny loftslem.

Taget er udført med undertag som Monafol banevare. Der blev registreret en utæthed på loftet i nr. 4-8. Det anbefales at udbedre utætheden.

Spidsloftet anvendes til ventilation.

Der er generelt isoleret med omkring 200 mm isolering.

Det generelle fugtniveau i træet på loftet blev målt til 6-10 %, hvilket er acceptabelt.

Generelt vil træ, der har en fugtighed på under 20 % ikke være i fare for råd- og svampeangreb.

Generelt må taget beregnes som værende godt ventileret.



## 5.2 KÆLDER OG FUNDAMENT

Kælderen anvendes til opbevaring, cykler og varme-central.

Der er adgang til kælderen fra to indvendige trapper og fra udvendig kældertrappe.

Kældrens yder- og indervægge og etagedæk er betonelementer.

Kældergulvet er støbt i beton, gulvet fremstår med enkelte revner.

### *Kælder:*

Kældrens vægge fremstår malede. Væggene fremstår generelt uden afskalninger.

Generelt fremstår væggene med flere revner.

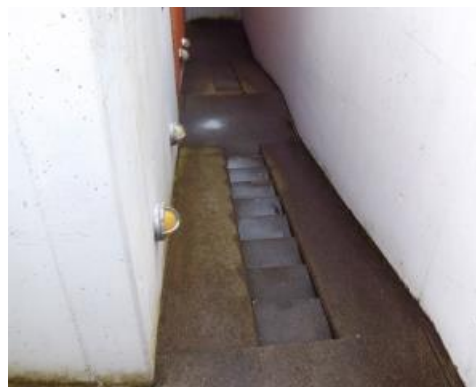
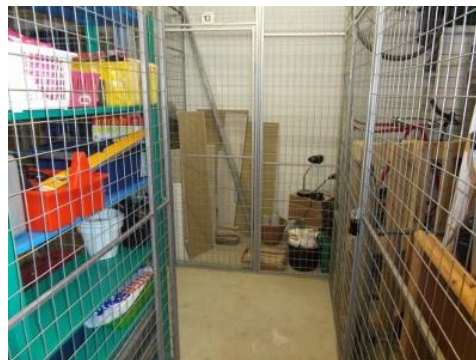
I en samling mellem etagedæk og væg blev registreret en sætningsrevne på omkring 6 mm.

Udtørings- og sætningsrevner i betonelement byggeri er almindelige, og kræver ikke udbedring.

### *Udvendig:*

De udvendige kældertrapper er udført i beton. Trappen fremstår uden skader.

Trapperne er udført med afløb i bunden af trappen.



### 5.3 FACADER OG SOKLER

#### *Facaden:*

Facaden er udført som blankt murværk.

Sålbænke er støbte beton sålbænke.

Vindfang er udført i pladebeklædning med trælister.  
Vindfang fremstår med afskallende maling.  
Vindfangene bør malerbehandles.

Facaden fremstår uden væsentlige skader, dog med enkelte revner på nordsiden af bygningen.

Det vurderes at revner i facaden er opstået pga. manglende dilatationsfuge. Dvs. når bygningen giver sig er der ikke noget fleksibilitet og der opstår revner det svageste sted, hvilket ofte vil være midt på bygningen og på hjørner.

Det er svært at udbedre den type revner. Opstår der frostskafer i forbindelse med revnen bør revnen skæres op og der bør etableres en dilatationsfuge.

Soklen fremstår pudset uden væsentlige skader.

Beton vangerne som bære altanerne fremstår med enkelte betonskader.

Skaderne bør udbedres. Det bør overvejes at afrense vangerne og efterbehandle betonen med en smudsafvisende overflade.

#### *Altaner:*

Altanerne er udført med betonbund og værn i træ.

Håndlisten er udført i træ og malerbehandlet. Håndlisten fremstår dog meget opfugtet.

Der blev målt op til 25 % fugt i træet og der blev registreret begyndende svampevækst.

Det anbefales at udskifte håndlisten til håndliste i hårdt træ.



## 5.4 VINDUER

### *Vinduer gade og gård:*

Ejendommens vinduer er generelt de originale trævinduer med termoruder.

Det er oplyst at vinduer mod syd er malerbehandlede i 2014, vinduer mod nord er malerbehandlede i 2010. Det vides ikke hvornår vinduerne mod øst sidst er blevet malerbehandlede.

I vinduerne mod øst blev der målt en fugtighed op til 19-18 %, hvilket er for højt. I de resterende vinduer blev der målt 6-7 % fugt, hvilket er acceptabelt.

Det blev oplyst at foreningen ønsker at udskifte vinduerne inden for de næste 10 år og derfor ikke forventer at vedligeholde vinduerne fremover.

Det forventes at udskifte vinduer til træ/aluvinduer. Træ/aluvinduer anses som værende vedligeholdelsesfri. Dog må det forventes at hængsler og beslag kræver rengøring og smøring.

### *Altandøre:*

På 3. sal er altandørene udskiftet til træ/aludøre med 3-lags glas, fra Ideal Combi.

På de resterende etager er altandørene de originale altandøre i træ med termoruder.

Det forventes at altandørene udskiftes samtidig med vinduerne.

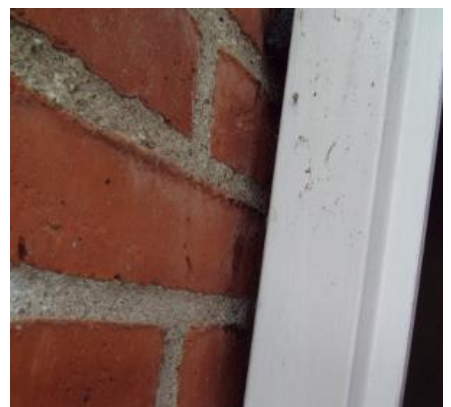
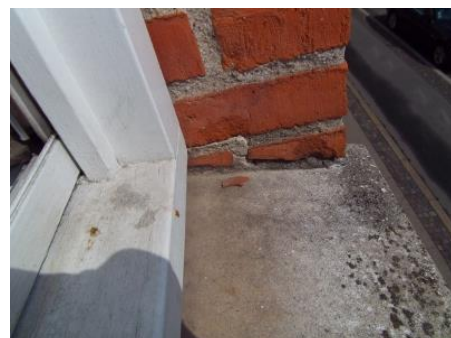
### *Fuger:*

De eksisterende vinduer er fuget med fugebånd. Flere steder blev der konstateret defekte og manglende fuger. Såfremt foreningen ønsker at udskifte vinduerne inden for de næste 10 år anbefales det midlertidigt at udbedre fugerne partielt, særligt med henblik på manglende fuger.

### *Generelt:*

Såfremt foreningen beslutter sig for *ikke* at udskifte vinduerne anbefales det at vedligeholde vinduerne malmæssigt.

Derudover anbefales det at udskifte samtlige fugebånd, hvis vinduerne vedligeholdes og ikke udskiftes.



## 5.5 UDVENDIGE DØRE

Ejendommens døre til gade og gård er udført som trædøre med glasparti.  
Dørene fremstår uden væsentlige skader.

Generelt bør døre i træ malerbehandles hver 7. år.



## 5.6 TRAPPER

Ejendommen har fire hovedtrapper. I nr. 2 går trappen gennem bygningen med trappe i modsatte ende.

*Trapper:*

Hovedtrapperne er udført som betonkonstruktion med terrazzo trapper. Vægge, lofter og træværk fremstår malede.

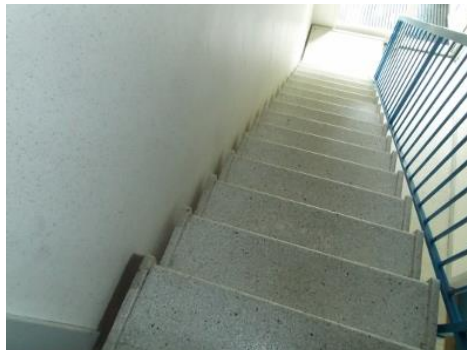
Terrazzotrapperne er udført af elementer. Trapperne fremstår i elementsamlinger med mindre revner.

Det kan anbefales at få rensset og poleret terrazzoen, og afsluttet behandlingen med en forsegling af overfladen.

*Generelt:*

Trapperne er flugtveje.

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





## 5.7 WC / BAD

Badeværelserne er etableret ved bygnings opførsel.

Hvis der renoveres vådrum, anbefales foreningen, at ejerne i forbindelse med renovering af badeværelser sikrer, at disse udføres med vådrumsmembran, i henhold til gældende lovgivning og anvisninger.



## 5.8 VARMEANLÆG

Det eksisterende varmeanlæg, er et nyere to-strengs radiatoranlæg, fra bygnings opførelse i 1987 tilsluttet den kommunale fjernvarmeforsyning.

Radiatoranlægget er et lukket anlæg med trykekspansionsbeholder.

Varmeanlægget er forsynet med automatik til styring af fremløbstemperaturen afhængig af udetemperaturen fordelt over 2 blande kredse.

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

Alle radiatorer er forsynet med termostatiske radiatorventiler.

Anlægget er forsynet med flowmålere i installations-skakt, for individuel afregning af varmeforbruget i de enkelte enheder.

Ved registrering kunne det konstateres, at den automatiske styring af fremløbstemperaturen til radiatorerne ikke var i drift, da motorerne til styringsventilerne på blandekredsene var demonteret. Styringen bør genmonteres.

I øvrigt henvises til ejendommens energimærke med hensyn til ombygning af den nuværende styring med 2 blande kredse, til en styring direkte over veksleren.



## 5.9 BRUGSVANDINSTALLATION

Såvel koldt-som varmtvandsinstallationen er ligeledes fra bygningens opførelse i 1987. Varmtvandsbeholder er forsynet med elektrolyse til beskyttelse af beholder og varmtvandsrør.

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

Såvel varmt- som koldt vandsinstallationen er udført med hovedledninger i kælder og stigstrengene i installationsskakt i galvaniseret stålør, og fordeler rør fra installationsskakt til tapsteder udført i henholdsvis kobberør og Pex- rør.

Der er ingen målere til individuel afregning af vandforbruget.

Der kunne ved besigtigelsen registreres flere reparationer på grund af tæring specielt på koldt vandsinstallationen.

På grund af nutidens vandkvalitet anses galvaniseret stålør ikke længere som anvendelige til brugsvandsinstallationer. Der bør derfor være skærpet opmærksomhed på evt. tæring på rørinstallationen. På sigt bør vandinstallationen udskiftes til rustfri stålør.

Udover ovennævnte foreslås der ikke nogen forbedringer kun almindelig service og vedligeholdelse.



## 5.10 AFLØBSINSTALLATION

Afløbsinstallationen er fra bygningen opførelse og udført i støbejern.

I nr. 2 hvor afløbene i erhvervene løber langt på tværs af bygningen er der problemer med rørene tære og lækker.

Tæringer på de vandrette rør kan være tegn på der ikke er nok fald på rørene og vandet derfor står i rørene og tære.

Der kunne ikke ved besigtigelsen registreres andre tæringer på den eksisterende afløbsinstallation.



### 5.11 KLOAK

Der blev registreret et tagedløb med hul. Det anbefales at sørge for defekte tagedløb udbedres.

Det anbefales at holde tagedløb og afløb fra kældertrappe fri for sand og blade, for at undgå op stuvning af vand, som kan trænge ind i kælderen og forårsage skade.



## 5.12 VENTILATION

Der er udført udsugning kontrolsug i bygningen.

Der er i en stor del af opholdsrummene i ejendommen udført friskluft ventiler.

Kontrolsug betyder der er et konstant sug fra køkken og badeværelse.

Det er vigtig i forbindelse med udskiftning af emhætter, at de bliver udskiftet til emhætter beregnet til kontrolsug.

Ventilationskanalerne er sandsynligvis aldrig blevet renset. Det anbefales at rense kanalerne, og efterfølgende rense dem hver 10. år.

Kontrolsugget er indstillet til at suge variabelt over et døgn. Det er ikke korrekt, og anlægget er ikke dimensioneret til det.

Motorerne til kontrolsugget er placeret på loftet. Det vil være økonomisk rentabelt at udskifte motorerne til nye energibesparende motorer, som er beregnet til at køre med variabelt sug.

Der er udført køling til lægeklinikken. Køleaggregatet er placeret på loftet. Placering af aggregatet bør flyttes til udendørs placering.



### 5.13 BELÆGNINGER

Til gaden er der langs husmuren fortov. Mod parkeringspladsen og på bagsiden af huset er der lagt små beton sten.

Belægningen ligger uden huller og lunger.



På bagsiden af huset har trappen til nr. 4 sat sig. Betonvangeren fremstår med en kraftig revne.

Det anbefales at udbedres trappen og vangeren. Det kan overvejes at udføre vangerne i en mere spinkel konstruktion





## 6.0 **ENERGIBESPARENDE FORANSTALTNINGER**

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

<http://www.ens.dk/forbrug-besparelser/byggeriets-energiforbrug/energimaerkning>

I øvrigt henvises til energimærkningen.



# 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?

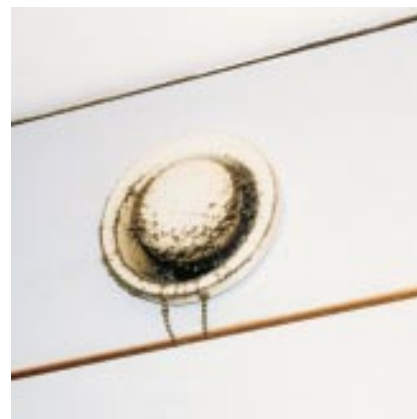
Tjek gamle udsugningskanaler, som kan være tilsmudsede, så de ikke trækker luft nok. Det kan fx ske, hvis beboerne tilslutter tørretumbleren til den almindelige udsugning i badeværelser. Fnuller fra tøjet vil i så fald tilstoppe udsugningskanalen og forhindre ventilation. Tørretumbleren bør selvfølgelig 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.

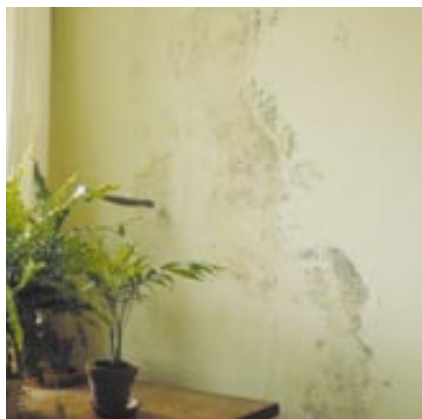
Man kan som regel slippe af med fugten ved at varme op og lufte ekstra meget ud. Anbefal derfor beboerne at varme op til mindst 20–22° i alle rum – også soveværelser – og lufte ud med vinduet på klem i mange timer med varme på. Det koster ganske vist lidt mere energi, men er vigtigt for sundheden. Hvis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

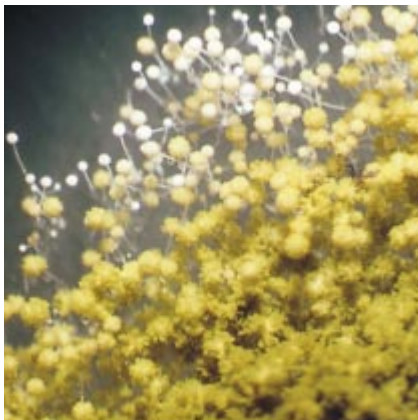
Beboerne har stor indflydelse på fugtniveauet i deres bolig. Tøjtørring, brug af vandfordamper, manglende udluftning og megen madlavning uden låg og uden brug af emhætte giver høj fugtighed og dermed risiko for skimmelsvampe.

### 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](http://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

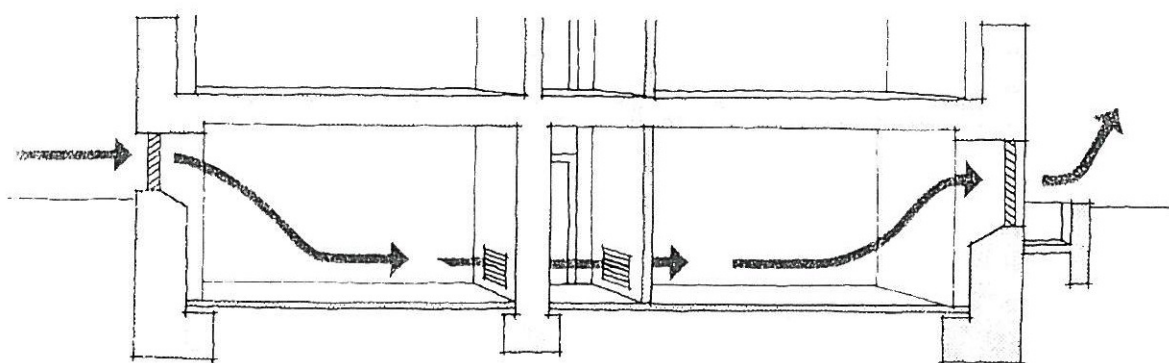
Skimmelsvampe afgiver ubehagelige lugte og sundhedsskadelige stoffer. Hvis de optræder i store områder over længere tid, kan de blive årsag til sygdomme hos beboerne. Skimmelsvampene kan fx give allergi og astma, og man ser ofte symptomer som træthed, hovedpine og åndedrætsbesvær. Især børn er følsomme 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](http://www.skimmel.dk)





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.



<b>Afbinding</b>	Tildannelse og sammenføjning af tømmer, før den endelige rejsning i en bygning.
<b>Afløbsrør</b>	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.
<b>Afløbsskål</b>	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.
<b>Aftræksrør</b>	I rum, hvorfra der kræves udluftning, føres et rør fra rummets loft op over tagfladen. Kaldes også ”udluftning over tag”.
<b>Armeringsnet</b>	Net af 3-10 mm tråd, der indstøbes i beton for at give denne større brudstyrke.
<b>Asbest</b>	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.
<b>Bagmur</b>	Ikke-bærende mur - gavl.
<b>Bagvange</b>	Trappevange, som vender ud mod væggen.
<b>Bagvant</b>	Bagmur, som er bærende.
<b>Baluster</b>	Forekommer i trappegelændere og altanrækværk. Baluster er det enkelte lodrette led i afskærmningen.
<b>Balustrade</b>	En brystning med balustre.
<b>BD - Branddrøj</b>	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.
<b>Berapning</b>	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.



<b>Bindingsværk</b>	Bygning hvis bærende og sammenholdende konstruktion består af lodrette og vandrette tømmerstykker eventuelt suppleret med skråtstillede stykker.
<b>Bitrappe</b>	Køkkentrappe. Den sekundære trappe i et to-trappehus.
<b>Bjælkelag</b>	Bjælkelag til en etageadskillelses bærende del.
<b>Blænding</b>	Flad niche eller fordybning i murværk, anvendt i dekorativt øjemed eller for at spare mursten - spareniche.
<b>Blank mur</b>	Teglstensmur uden overfladebehandling.
<b>Brandkam</b>	Den del af brandmuren, der er synlig over taget.
<b>Brandmur</b>	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.
<b>Brystning</b>	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.
<b>BS - Brandsikker</b>	Se BD - Branddrøj.
<b>Båndgesims</b>	Smalt arkitektonisk led, der er mere eller mindre fremspringende. Kan være glat eller profileret.
<b>Cirkulationspumpe</b>	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.
<b>Dampspærre</b>	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.
<b>Dannebrogvindue</b>	Korspostvindue med kors af nogenlunde samme facon som et flag.
<b>Differensbevægelse</b>	Forskellige bygningsdele uensartede bevægelser.



<b>Dræn</b>	Omkring husets fundament kan der nedlægges rør, enten af ler eller perforeret plast. Rørene tjener til at bortlede nedsivende regnvand, således at dette ikke trænger ind i huset.
<b>Ekspansions- beholder</b>	Beholder anbragt øverst i husets centralvarmesystem. Optager den ekstra mængde vand, der fremkommer, når der sker udvidelse af vandmængden ved opvarmning.
<b>Endoskop</b>	Instrument, hvormed man igennem mindre huller kan se ind i en bygnings konstruktion.
<b>Etagedæk</b>	Den samlede konstruktion, der udgør adskillelsen imellem en bygnings etager.
<b>Faldstamme</b>	Den lodrette del af afløbsrør.
<b>Filtsning</b>	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.
<b>Fjer og not</b>	Fjer er fremspring på siden af brædt, der passer ind i rille - kaldet not - på nabobrættet. Sædvanligvis anvendt ved gulvbrædder.
<b>Flunke</b>	Sidevæggene på en kvist. Disse kan være murede eller beklædt med zinkplader, skifer, træ el.lign.
<b>Fodliste</b>	Et ganske lavt panel sat for neden på en væg for at beskytte denne. Kaldes også fodbrædt eller fodpanel.
<b>Forbandt</b>	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.
<b>Forskalling</b>	Dels lette bræddelag, der bærer puds eller gips på vægge og lofter, dels form til støbning af beton eller understøtning.
<b>Forvange</b>	Vangen ind mod en trappes centrum, hvori trinene er fastgjort.
<b>Frederiksberg- vindue</b>	Se Østerbrovindue.



<b>Frontespice</b>	En galvagtig trekant eller buet pryddelse, ofte anbragt over en bygnings hovedparti eller over vinduer og døre (benævnes også frontgavl, fronten eller frontspids).
<b>Frugtlegeme</b>	”Kroppen” af svampeangreb, hvorfra sporene udgår.
<b>Fundament</b>	Den del af bygningskonstruktionen, der bærer selve huset.
<b>Fundering</b>	Enhver bygning skal stå på et fundament, der når ned til frosthøjde og bæredygtig bund, således at bygningen er sikret mod skader som følge af bevægelser i jordbunden.
<b>Fylding</b>	En plade, der udfylder arealet mellem rammestykker i døre, paneler etc. Den fremstående del på nogle fyldninger kaldes spejl.
<b>Fyldingsdør</b>	Dør med fyldninger.
<b>Gavl</b>	Endemuren på en bygning. Betegnelsen bruges også om den øverste del - gavltrekanten - alene.
<b>Gesims</b>	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.
<b>Geoteknik-undersøgelse</b>	Undersøgelse af jordarters bæredygtighed.
<b>Grat</b>	Skæringslinjen mellem to tagflader, der danner et udadgående hjørne. Grat kan også være støbningsrester på jern.
<b>Grundmur</b>	Murværk, der helt igennem er opført af mursten.
<b>Grønalger</b>	Algeart, som lever på sten, træ og jord. I byggeteknik henseende indikerer deres tilstedeværelse, at grostedet har stor tilførsel af vand og dermed fare for angreb af råd og svamp.
<b>Halvstensvæg</b>	Murstensmur, der har tykkelse som en murstens bredde.
<b>Helstensmur</b>	Murstensmur, der har tykkelse som en murstens længde.
<b>HFI-/HPFI-relæ</b>	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.

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



<b>Kondens</b>	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.
<b>Konsol</b>	Ornamentalt fremspring af sten eller træ på mur eller væg til at bære overliggende bygningsdele.
<b>Kuldebro</b>	Betegnelse for et sted i en bygningskonstruktion, hvor kulde udefra har særlig let ved at trænge ind i huset.
<b>Kvader</b>	Natursten (ofte granit), der er tilhugget i en firkanten form.
<b>Kvaderpudsning/ Kvaderfugning</b>	Pudsning af facader, der efterligner kvaderstensmurværk - facader opmuret af naturstenblokke.
<b>Københavnertag</b>	Tag, hvor den nederste del har hældning som sadeltag, og den øverste del er næsten vandret.
<b>Lodpost</b>	Lodret opdeling af vinduesfladen, som er sammenhængende med den øvrige vindueskarm.
<b>Lyskasse</b>	Kasse under terræn udfor kældervinduer, hvorigennem lyset får adgang til kælderen.
<b>Lysning</b>	Muråbning til dør eller vindue.
<b>Løb</b>	Trappeløb er et trappestykke, som ikke er afbrudt af repos eller skæve trin.
<b>Mansardtag</b>	Tag med to hældninger, hvor den nederste står næsten lodret.
<b>Membran</b>	Se dampspærre.
<b>Monierglas</b>	Trådarmeret glas.
<b>Muranker</b>	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 langmurerne 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.



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





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



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



<b>Stormkrog</b>	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.
<b>Strøer</b>	Tværgående vandrette tømmerstykker under gulve. Til dem er gulvbrædderne sømmet fast.
<b>Studsfulger , stødfuger</b>	De lodrette fulger i et murværk.
<b>Stuk</b>	Udsmykning i overgangen mellem væg og loft.
<b>Stødtrin</b>	Det brædt, der lodret lukker afstanden mellem to trin på en trappe.
<b>Sålbænk</b>	Fremspring eller skrå bånd anbragt på ydersyden af en husmur, under vinduer for at bortlede regnvand.
<b>Sålbænkgesims</b>	Et profileret led, der deler en murflade vandret og samtidig er et fremspring under et vindue, der bortleder regnvand.
<b>Tagfod</b>	Hvor taget slutter ved facaden. I husene fra 1850-1910 ofte udkraget over gesimsen.
<b>Terracottavæv</b>	Væv af metal, hvor der i krydsene i vævet er brændt ler, som kan danne underlag for en selvbærende pudskonstruktion.
<b>Terrazzo</b>	Betongulv, der gives et ekstra glatslebet slidlag af cement og sand blandet med marmorskærver. Anvendes ofte til trapper og badeværelsesbelægninger.
<b>Trappehat</b>	Loft og vægge øverst i trapperum.
<b>Trempel</b>	Overbygning ved facaden over den øverste etageadskillelse, der tjener til at give et større loftsrum.
<b>Trådglass</b>	Glas, hvori der er indstøbt tynde metaltråde, der holder på glasset i tilfælde af brud.
<b>Tværpost</b>	Den vandrette faste konstruktionsdel, der forbinder vinduets to sidekarmer eller lodposte.



<b>Udblomstring</b>	Udtræk på murede facader, som regel på grund af at salte fra murværket frigøres på overfladen.
<b>Udhæng</b>	Den del af taget, der er uden for facadens lodlinie.
<b>Udlusning</b>	Mindre reparation af træværk, hvor det dårlige træ bortskæres og erstattes af nyt, der limes/stiftes fast.
<b>Understrygning</b>	Stygning af fuger i tegltage indefra med mørtel, således at revner og sprækker tættes.
<b>Vandlås</b>	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.
<b>Vandnæse</b>	Profilert vandret stillet fremspring med skrånende overside. Vandlåsen tvinger nedløbende regnvand bort fra muren.
<b>Vange</b>	Betegnelse for fritstående mur. Endvidere sidestykke i en trappe.
<b>Varmeveksler</b>	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.
<b>Vindskede</b>	De to skrå, kantstillede brædder, der i gavlen er sømmed på yderkanterne af et udhæng for at beskytte mod vind og regn.
<b>Vinduesplader</b>	”Bundplade” i vinduer. I daglig tale kaldet ”vindueskarm”.