

NYHEDSBLAD FRA GI

# BEDRE BOLIGER

Nr. 4 / 2022

## Nej det er ikke en krigszone

Udgravning til byggeri forårsager nedstyrtet gavl.  
Startskud til stor renovering.

AF KOMMUNIKATIONSKONSULENT BO BJERRE HANSEN  
FOTO: LARS AARØ

# Usandsynligt uheld førte til storstilet renovering

Det kostede flossede nerver, kamp med forsikringselskabet og en masse ekstra arbejdstimer



Ejer Lasse Hundebøll

Elektrikeren skulle fikse dørtelefonen i ejendommen på Østergade nr. 57 i Esbjerg om formiddagen den 12. maj 2021. Men han så noget utroligt, og ringede til sin kunde Lasse Hundebøll – bygningens ejer. Lasse hører elektrikeren sige i sit opkald: "Din bygning er ved at styrte sammen". "Det lyder ikke umiddelbart som noget, jeg kan tro på. Men kort tid efter ser jeg et foto på nyhederne online," fortæller Lasse.

En udgravning havde blotlagt soklen, som derefter skred ud.

## Dækker forsikringen

Lasse forsøger allerførst at finde ud af, om nogen var kommet til skade. Det var der lykkeligvis ikke. Dernæst var det vigtigt at finde ud af, om forsikringen dækkede den slags skader. Det gjorde den heldigvis. Skaden ses på forsiden af dette blad. Den har tidligere været bragt i segmentet "når det går galt".



## Tjek dine forsikringer

Men der manglede 25 %. "Den var registreret momsæssigt forkert i policen. Så reelt var det vores ansvar, men det har vi jo ikke forstand på, vi regnede bare med at alt var i orden", fortæller Lasse. Så momsens skulle Lasse og hans bror, som er medejer, selv dække.

"Den slags har vi slet ikke tænkt på, og vores forsikringselskab har heller ikke gjort os opmærksom på det," fortæller Lasse. Det kostede lidt dårlige nerver, men heldigvis valgte forsikringselskabet at udvise



Ejendommen i Østergade 57 i Esbjerg har fået en gennemgribende renovering

konduite, og til slut blev momsens derfor også dækket. Lasse opfordrer andre udlejere, til at finde ud af, om deres forsikring er med eller uden moms! Og Lasse har endnu et godt råd. Tag fotos hvis din nabo bygger!

### Afstivning

Beboerne blev første nat sendt til hotel på Lasses regning. Det er ikke noget krav, men udtryk for hjælpsomhed. Herfra var de overladt til sig selv og deres individuelle forsikringsers nåde. I begyndelsen vidste ingen, om bygningen ville overleve, så

der var ikke tale om genhusning. Bygningen blev stivet af, og efter undersøgelser blev konklusionen, at den kunne genopbygges. I princippet var forsikringselskabet bygherre, men de to ejere fik mulighed for at supplere projektet med en stribe forbedringer. Og dem endte det med at være mange af.

### Ny standard

Før renoveringen var der ingen badeværelser i ejendommen. Der stod brusekabiner i soveværelserne. En nødløsning, som forårsager forhøjet

risiko for råd og svamp. Disse kabiner har det nemlig med at løbe over, når de fx tilstoppes med hår.

Men ejerne etablerede flisebadeværelser med gulvvarme. "Vi har ændret lidt på indretningen således, at det gamle toilet kunne udvides med en bruseniche på bekostning af en entre", fortæller Lasse. De gamle elledninger, som blandt andet omfattede stofledninger, er udskiftet. Der er installeret fibernet, som lejerne kan tilslutte modem til. Køkkener, stigestreng, faldstammer og radiatorer er også helt nye.



Trappens fine gelænder er blevet nænsomt renoveret.



Før



Efter

Badeværelset har gulvvarme, og er indrettet med elegant belysning og smagfulde detaljer.



### Komfort øget

Radiatorerne er nu placeret under vinduerne i stedet for i midten af lejligheden. De mange forbedringer gør indtryk på lejerne. En af dem boede ved et tilfælde også i ejendommen før gavnedstyrningen. Det er Cecilie Højland på 19 år. Hun fortæller: "Badeværelset er virkelig flot og lækkert. Det er blevet større, og det er dejligt at gulvet ikke er iskoldt. Jeg nyder hemsen, som er virkelig nyttig, og der kommer også en masse ekstra dagslys fra tagvinduerne."

Cecilie fortæller også, at hendes gæster er imponerede over hvor flot hun nu bor. "Mange siger, at de gerne vil bo her. Køkkenet er virkelig lækkert, og der er også kommet opvaskemaskine. Men jeg føler, at jeg er nødt til at passe meget på det, når nu det er så nyt og flot."



Før



Lejligheden har fået en masse naturligt lys fra de nye ovenlysvinduer over hemsens.



Efter

Køkken er forsynet med IKEA-elementer og fremstår tidssvarende og indbydende.



Lejeren Cecilie er glad for sin lejlighed, og hun har sendt en selfie.

### Du kan låne penge hos GI

Lasse Hundebøll hørte via en udlejeren, at man kan låne penge til renovering hos GI. "Det tror jeg, at der er mange, som ikke ved", fortæller Lasse. Han ringede til GI, og fik besøg af tekniker Bo Lauritzen. "Det var jeg glad for, for mig og min bror er bestemt ikke 100-metermester i renovering", lyder det fra Lasse.

Bo Lauritzen kommer på teknikerbesøget også med gode råd til en noget fugtig kælder. Den har fået nye tætte vinduer, som ikke kan åbnes, og Bo Lauritzen anbefaler en relativt simpel mekanisk varmegenvindingsventilator, som han har set fungere andre steder.

GI's tekniker Bo Lauritzen har hjulpet Lasse Hundebøll gennem hele processen.



## NÅR DET GÅR GALT



# Mursten havde fortjent mørke

På en ellers fin ældre bygning er offersoklen borte i et større område. Den skal beskytte det bærende murværk, og bidrager desuden til det æstetiske. Men nu er murstenene mod hensigten kommet ud i lyset. Det er formentlig begyndt med en lille revne, som er blevet fyldt med vand, som er frostsprængt. Der er meget kraft i frysende vand. Det er iøvrigt den metode man historisk har

anvendt til at dele granit med.

Offerlaget skal vedligeholdes. Revner kradses ud, repareres med hæftemørtel og males. Men hvis ikke det sker, ser vi resultatet her. Det kan selvfølgelig reddes, men det er billigere at vedligeholde i tide. Fortsætter lemfældigheden kan fugten nå den bærende bjælke af træ, og så kan den rammes af råd og svamp.

## NYE PUBLIKATIONER I GI'S BOGHANDEL

Nye tilbud i gratis boghandel På gi.dk kan du under boghandel finde faglige publikationer helt gratis. Bestil og få sendt til din postkasse, eller download publikationen som pdf-fil. Siden sidste nummer af dette blad er der kommet yderligere 3 titler i boghandlen.



### Fyrtårne – indblik i den bæredygtige byggeproces

Casesamling af byggeprojekter med høj grad af bæredygtighed.



### Transformation – For klimaet, økonomien og bygningsmassen

Klimaomstilling har også for alvor taget fart i byggebranchen, hvor energi- og klimaftryk de seneste år er blevet en vigtig dagsorden.



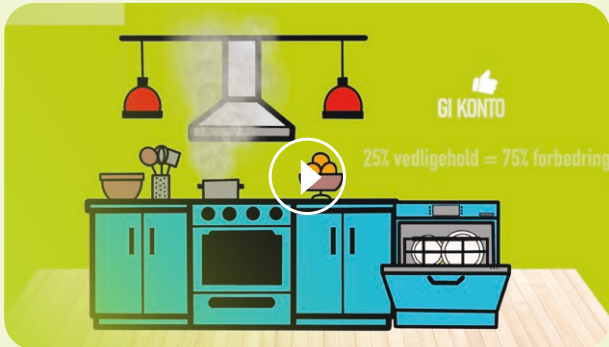
### Renoverprisen 2022

Få indblik i 9 spændende renoveringsprojekter med faglige beskrivelser og flotte fotos. Projekterne er inddelt i 3 kategorier med 3 i hver. Bolig, erhverv og institution.

Fra den 1. januar 2023 kan du indstille en renovering til Renoverprisen. Det gør du på [renover.dk](http://renover.dk).

## NYE FILM

Siden sidste nummer af Bedre Boliger er der kommet 3 nye film på GI's youtube-kanal Byggeteknisk Viden.



### Køkken – vedligehold eller forbedring

Er du bindingspligtig, så kan du tage udgifter med over din konto, når du vedligeholder eller renoverer køkken. Men der er mange regler. Filmen, som er let tilgængelig og introducerende i sit niveau, giver dig et overblik.



### Børnehuset Svanen – verdens første cirkulære daginstitution

Hvordan bygger man et nyt børnehus af en gammel skole? Og hvordan projekterer man et byggeri, hvor man ikke kan være sikker på, hvilke byggematerialer, man har til rådighed. Hvad kræver det af parterne at få det til at fungere? Det kan du høre om i denne film.



### PH ejendommen renoveres

Poul Henningsen – PH – var uddannet arkitekt. Han tegnede mange huse, men blot én etageejendom – nemlig Andelsboligforeningen Sankt Kjeldsgade, kaldet ASK. PH tegnede ASK i 1923, og ejendommen stod færdig i 1925. Med tiden blev tag og gårdfacaden nedslidt, og et stort renoveringsarbejde, med respekt for den oprindelige arkitektur, blev sat i gang i 2018. I denne film følges renoveringsarbejdet fra start til slut i årene 2018 til 2020.

# MIN BYGNING SKAL KUNNE ÅNDE

Det kan man høre mange sige. Ikke noget med at pakke bygningen ind i en plasticpose (dampspærre). Nyt forsøg viser, at det giver fugtproblemer at isolere 170 mm med cellulose og hampfibre uden dampspærre.

**M**ange vil gerne isolere med materialer som anses som naturlige. Fx cellulose og hampfibre.

Dette ønske er baseret i en ambition om bæredygtighed, og er således meget sympatisk. Og der er ikke noget galt med cellulose og hampfibre. Men må dog huske på, at de er

imprægneret med kemikalier, som det er velkendt absolut ikke er sunde. Det sker bl.a. for at brandsikre og beskytte mod svamp.

DTU har i et stort forsøg testet materialerne i 1:1 mockup med ægte klimapåvirkning, og ved 170 mm isolering dumper konstruktionen, fordi der dannes fugt i isoleringsmaterialet.

## Diffundere ikke ånde

Ideen om at en bygning skal kunne ånde, kolliderer med et bygningsfysiske faktum. Når den opvarmede indeluft møder en kold mur på den anden side af 170 mm. indvendig efterisolering, så opstår der kondens og opfugtning. Og dermed er betingelserne for fremvækst af skimmelsvamp tilstede. Forskerne bag det nye forsøg er ikke vilde med udtrykket "ånde". Det ønskelige er, at fugten skal kunne diffundere. Dvs. fugten skal kunne transporteres i materialet, til en overflade hvorfra den kan fordampe. Men lufttæthed er vigtig, så "ånde" må ikke betyde, at der passerer luft gennem konstruktionen. Konstruktionen skal være lufttæt. Og det er netop den opgave en dampspærre medvirker til at løse.

## Tynd isolering ok

Forskerne bag forsøget på DTU anbefaler at gå efter en tyndere isolering, hvis dampspærren undlades. Bygerfa har i et erfablad fra august 2022 vist, at isolering med højst 75 mm giver en højere temperatur på den kolde murens inderside, så risikoen for dannelse af kondens er lav. Det kan være en vej at gå, lyder det fra professor Carsten Rode.

