

INDSIGT

ENERGIRENOVERING ER VARM LUFT

TEMA

VANDSKADER

- Sådan forebygger du
- Så gør dog noget
- Højere præmier, flere krav



TAG ET
GRATIS
MAGASIN

Bungalow med
VOKSEVÆRK



STORT TEMA OM **OVERSVØMMELSER**

indhold 05

INSPIRATION

- side 4 Leder
- side 6 Lamper
- side 8 Lunt&Lækkert
- side 10 Bøger og Kort Nyt
- side 18 Bongalow med vokseværk
- side 27 Byggeguide for begyndere
- side 32 Brevkasse: Spørg om indretning
- side 34 Godt tænkt: Slangetæppet
- side 36 Hvor blev det af?
- side 70 Kommentar: Den gode vilje



INDSIGT

- side 12 Tvivlsom økonomi i energireovering
- side 16 Opgør med jubeloptimismen

TEMA

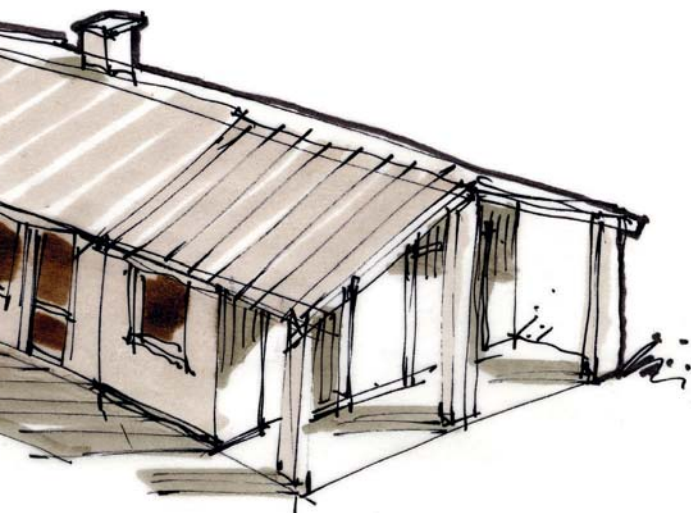
- side 40 Så kom dog i gang
- side 46 Sådan forebygger du
- side 52 Forsikringselskaberne strammer skruen
- side 56 Det kan de kræve for at forsikre dig
- side 58 Tjekliste: Når skaden er sket

HAVE

- side 60 Bliv din egen plantedoktor
- side 64 Havebrevkassen

GØR DET SELV/OMBYGNING

- side 66 Brevkasse: Spørg eksperterne



Glem hverdagen. Nu kommer morgendagen.



Glem alt om hverdagen. Nu kommer der en ny tid med mange spændende muligheder. Hos Siemens står vi over for en svimlende rejse, med en bred vifte af produkter, som vil skabe fremtidige hjem. Det er innovation, design og nye kombinationer som giver dig mulighed for at leve et frit liv, med alle de ambitioner du har. Her finder du alt fra den næste generation af induktionskogeplader og nye dampovne til intelligente vaske-maskiner og effektive støvsugere. Velkommen til morgendagen, og vores nyheder på: www.siemens-home.dk

Fremtiden flytter ind.

SIEMENS

Ansvarshavende chefredaktør
Kristine Virén, kv@bolius.dk

bedrehjem@bolius.dk

Redaktionssekretær
Steffen Egholm Boye, sbo@bolius.dk

Layout
Christina Daugaard, chd@bolius.dk (ansv.)

Korrektur
Heidi Korsgaard

Forsidefoto
Jesper Ray

Salg
Bettina Thyge Thomasen, btt@bolius.dk
Anja Kjer, akk@bolius.dk

Udgivelser
8 numre i 2011

Tilmeldt Dansk Oplagskontrol



Tilmeldt Index Danmark, Gallup
Medlem af Dansk Fagpresse

Oplag: 110.000 eksemplarer

Tryk
Aller Tryk A/S



Abonnement på BEDRE HJEM
Et abonnement på BEDRE HJEM er GRATIS. For 8 udgaver betaler du alene 152 kr. i alt for porto og gebyr. Med i abonnementet følger klub BOLIUS med medlemsfordele som rabat på udvalgte produkter.

Læs mere på www.bedrehjem.dk
Medlemsservice: 70 23 03 07
E-mail: service@klubbolius.dk

Udgiver
Bolius Boligejernes Videncenter A/S
Lautrupvang 2, 1., 2750 Ballerup
Telefon: 70 23 63 13 www.bolius.dk

Direktør
Ulrik Heilmann, uh@bolius.dk

Bolius er et helejet Realdania-selskab, hvis formål er at øge livskvaliteten gennem det byggede miljø.

Ophavsret
Indholdet i BEDRE HJEM må ikke anvendes i annoncer og andet salgspøjemed uden udgiverens skriftlige tilladelse.

Forbehold
Artikler og anbefalinger i BEDRE HJEM er vejledende og kan derfor ikke erstatte individuel rådgivning. BEDRE HJEM påtager sig derfor ikke ansvaret for eventuelle fejl omkring priser og kvaliteter i artiklerne.

BOLIUS
BOLIGEJERNES VIDENCENTER

Realdania

Vildere, varmere, vådere

Det ekstreme vejr er noget, vi ifølge klimaforskerne skal vænne os til, for det bliver kun vildere, varme og vådere. Men hvordan skal vi så forholde os til det?

Aldrig har vi i Bolius fået så mange spørgsmål fra boligejere, der vil vide, hvad de kan gøre for at dæmme op for fremtidens vandmængder. Det er faktisk meget enkelt: Hvis du ved, hvilken risikogruppe dit hus ligger i, så kan du også finde ud af, hvad der skal til for at sikre det.

Desværre viser det sig, at stat og kommune ikke vil offentliggøre informationerne om, hvor meget vand husejere kan forvente i deres område i fremtiden.

Hos Boligejernes Videncenter ved vi, at viden er nøglen til handling, og derfor sætter vi i denne udgave af BEDRE HJEM fokus på, hvordan kommunerne lader boligejere i stikken og tilbageholder vigtig viden om, hvilke lokalområder der er særligt udsatte for oversvømmelse.

Vores holdning er, at kommunerne bør frigive deres viden, så vi kan komme i gang med de rigtige løsninger. I dette nummer har vi sat fokus på oversvømmelse, og fra side 40 kan du derfor læse, hvordan du som boligejer kan kræve din ret til viden om dit hus' risikogruppe. Du kan også læse, hvordan Anja Stampe, Simon Færch m. fl. blev ramt af vandmasserne, og hvilke løsninger du skal vælge for at undgå fremtidige vandskader.

I dette BEDRE HJEM kan du også blive lidt klogere på energireovering, som de færreste af os desværre ved nok om. Bliver de økonomiske gevinster overdrevet og oversolgt i de beregninger, vi læser i medierne? Det sætter vi spørgsmålstejn på side 12.

God læselyst!



Kristine Virén
Kristine Virén, redaktionchef

Har du en smartphone eller en tablet, kan du nu læse udvalgte artikler, quiz'er, tests osv. på den. Du skal blot scanne den såkaldte QR-kode ved siden af artiklen med din smartphones kamera, hvorefter artiklen popper op på din smartphone eller tablet. Men først skal du downloade den gratis app ScanLife, før det virker. Prøv at scanne de to QR-koder på side 15 eller den lige ved siden af.



”

Desværre viser det sig, at kommunerne ikke vil offentliggøre informationerne

Flot, nem og lovlig opstilling af din postkasse



MEFA stander 22

Galvaniseret pulverlakeret stål, rustfrit stål eller kobber.

MEFA stander 28

Galvaniseret pulverlakeret stål eller rustfrit stål.



Scan og læs mere om standere

NY POSTLOV pr. 31/12 2011!
Postkassen skal opstilles ved vejskel.
Brevindkast skal være i 100 - 120 cm højde over jorden.



MEFA stander 72

Galvaniseret pulverlakeret stål eller rustfrit stål.

MEFA stander 63

Galvaniseret pulverlakeret stål, rustfrit stål eller kobber.

- Få en stander, der passer til dit behov. Vælg en stander i MEFA serierne 22, 28, 72 eller 63.
- MEFA tilbyder standere og beslag i klassisk, moderne og mere utraditionel stil. Ved køb af en MEFA stander sikrer du at brevindkastet bliver 100 - 120 cm højde over jorden.
- Alle MEFA standere kan anvendes til nedstøbning, og der er alt hvad du skal bruge dertil (undtagen beton naturligvis) i kassen når du køber standerne.

Tilkøb en MEFA Easy Mounting

- Lettere bliver det ikke.
- Du kan hurtigt og nemt montere din postkasse med "MEFA Easy Mounting".
- Med Easy Mounting undgår du tung jord- og betonarbejde.
- Med Easy Mounting sikrer du at brevindkastet bliver 100 - 120 cm over jorden.



Se instruktionsvideo på mefa.dk eller scan koden her



MEFA

Vi passer godt på din post

Skagensgade 1, 2630 Taastrup, Tlf. 4619 3500, www.mefa.dk

Tripel trio

Pendel i fræset aluminium, designet af Jason Miller. Måler L104xB91xH51cm. Fås også i andre materialer: bronze, messing, og kobber med klart eller røget glas. Pris 19.600 kr. rollandhill.com



Jungle Globe

Kombinationen af klart glas og forgyldt metal får The Tangle Globe til at minde om eksotisk vegetation i en jungle.

Kan bruges med og uden den forgyldte del.
Pris 3.075 kr. artecnicainc.com



Cirkuslamper

Lamperne findes i tre størrelser, formet som et cirkustelt. Egner sig godt i klynger. Fås i sort eller hvid med gyldent interiør, som forsigtigt reflekterer lyset. Pris fra 1.000 kr. innermost.net

Sneglelys

Skærmen er fremstillet af 100% plantagedyrket australske Hoop Pine krydsfiner. Kommer i fladpakket emballage og er nem samle. Fås i to størrelser og farver.
Pris 2.500 kr.
unless.co.nz



Pipe væglampe

Pipe Væglampe af Tom Dixon er en slank væglampe, hvor bunden af lampen er skåret af i en 45 graders vinkel for at synliggøre det farvede indre. Fås i flere farvekombinationer.
H 42 cm. Dia 13 cm
Pris 2.650 kr. luksuslamper.dk



Frække farver

Pendel fremstillet i akrylplader i farverne: Hvid, klar, neongrøn, sort, lilla. Højde og diameter. H 42 cm. Dia 23,6 cm
Pris 2.700 kr. luksuslamper.dk



Siemens iQWash.

Den smarte måde at vaske på.



Glem hverdagen. Vi har kombineret vores bedste innovationer i vores nyeste vaskemaskiner og tørretumblere. Og resultatet? Vores brede produktserie, der naturligvis hedder Siemens iQWash. Vaskemaskiner og tørretumblere, som gør hverdagen meget lettere. Smarte innovationer som vasker og tørrer skånsomt, som selv doserer vaske-middel og vand præcis på milliliteren, og smarte løsninger, der vasker tøjet rent og friskt uden spild af kostbar energi. Siemens iQWash er morgendagens måde at vaske på – den smarte måde at vaske på. www.siemens-home.dk

Fremtiden flytter ind.

SIEMENS



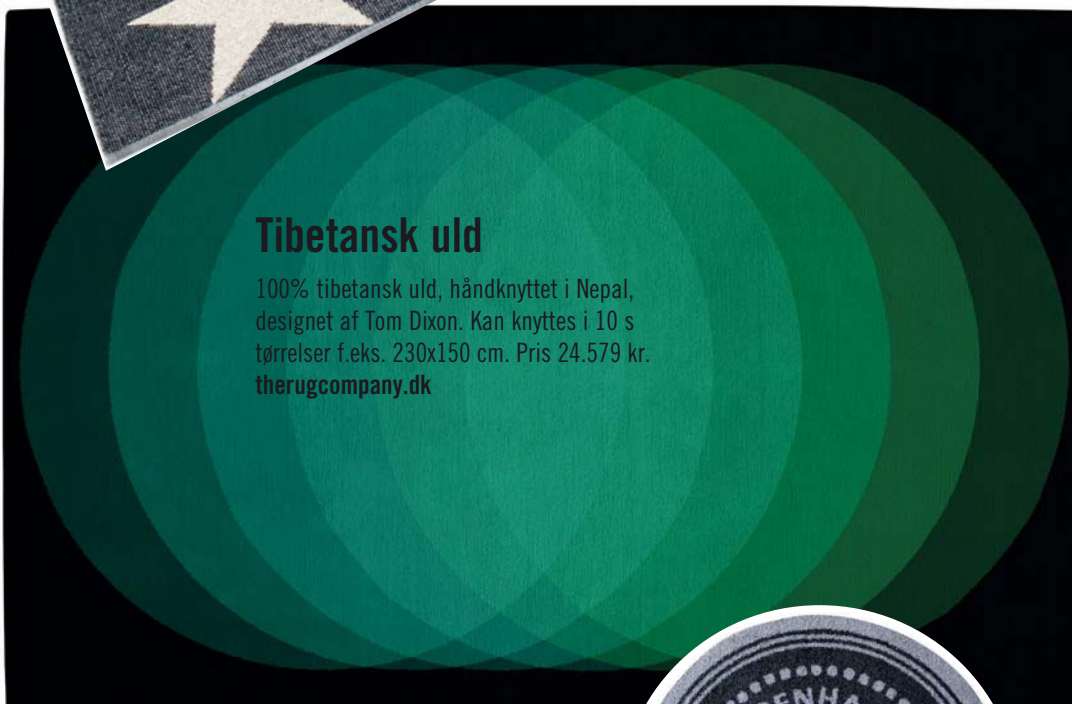
Stjerneløber

Viggo Star-gulvtæppe 70x250 cm.
Tæppet er vendbart og giver et modsat mønster på bagsiden.
Materiale: PVC-plastik og polyester-tråde. Hånd- eller maskinvaskes ved 30 grader. Pris 1.279 kr.
royaldesign.dk



Hæklet hygge

Tæppet er hæklet af new zealandsk uld og er ca. 110x150 cm. Pris 725 kr. kira-cph.com



Tibetansk uld

100% tibetansk uld, håndknyttet i Nepal, designet af Tom Dixon. Kan knyttes i 10 størrelser f.eks. 230x150 cm. Pris 24.579 kr.
therugcompany.dk



Lækker Lime

Quiltet limefarvet plaid i bomuldssatin. B140xL200 cm. Pris 749 kr. ilva.dk



Hay Mega dot

Lækre quiltede tæpper i 100% bomuld og fem forskellige farver. Findes i to størrelser 195x245 cm og 245x245 cm. Pris: 999 kr. lerchedesign.dk



Dæk med dæksel

En slidstærk nylonmåtte som ligger fladt på alle gulvtyper og ikke folder. Kan maskinvaskes ved 40° og tørretumbles. Diameter 77 cm. Pris 850 kr. skrivercollection.dk

Ægte tegl gør en forskel!

Asbjørn Kommunikation



FORNY MED OMTANKE

Det er utroligt hvad et ægte tegltag gør ved en ældre villa - eller et ordinært parcelhus.

Ægte tegl er en investering i kvalitet, skønhed og harmoni - og tilfører huset ekstra værdi...

Klimastærke klassiske Højslev Vingetegl samt Laumans glaserede og engoberede falstagsten er skabt til dansk byggestil - og holder i generationer.

BYG PRØVEHUSE

Se hvordan huset vil se ud med et ægte tegltag - før beslutningen træffes.

Gå på www.randerstegl.dk og byg et af 10 prøvehuse med forskellige mursten og vandskuringer. Vælg mellem 59 forskellige tegltagsten, find dem, der klæder huset - og se alle mulighederne som farvefotos!

Scan feltet med smartphone og se mere om nyt tegltag - eller se mere på www.randerstegl.dk



RANDERS Teglg

Hent inspiration på vor ny hjemmeside. Se vejledende priser, lav en nem tagberegning, få oplyst forhandlere og udstillinger, bestil tagbrochure og reference-adresser på www.randerstegl.dk - eller ring 98 12 28 44.



Asbjørn Kommunikation

Engen, haven og blomsterne

Kærlighed til blomster og naturens farver og skønhed har været drivkraften bag denne bog, som er resultatet af et samarbejde mellem blomsterbinderen Margit Engen



og fotografen Peter Bilde Fogh. Bogen giver råd om afskæring, kombination af farver og om, hvordan blomster og blade, ranker og grene, bark og bær arrangeres allerbedst. 299,95 kr. 160 sider. **Klematis**.

Rum for rum

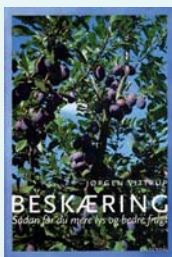
En anderledes indretningsbog, som konkret viser, hvordan man ved hjælp af nogle ret enkle principper får det bedste ud af den bolig og de ting, man har. Bogen er rigt illustreret og forklarer, hvordan tingene virker, og hvad man skal gøre for at få et bestemt udtryk frem. Skrevet af indretningsarkitekt Mille Fly.



314,96 kr. 278 sider. **Gyldendal**.

Beskæring

Alle vil gerne have det optimale udbytte af frugttræer og bærbuske, og det kræver beskæring. Bogen her beskriver let og forståeligt beskæringens virkning på træer og buske, omtaler indkøb



af gode træer samt beskriver de forskellige sorter. Jørgen Vittrup er dr. agro. og forsker i frugtdyrkning. 199,95 kr. 137 sider. **Gyldendal**.

Solceller er et kæmpehit

Sjældent har der været så stor interesse for et tema i BEDRE HJEM som for solcellerne i sidste nummer. Spørgsmålene vælter stadig ind både fra brugerne af bolius.dk og fra BEDRE HJEMs læsere. Vi takker for de mange gode spørgsmål, som bl.a. har givet os ideer til flere artikler om solceller. Men de har også henledt vores opmærksomhed på nogle mangler og upræcise formuleringer i artiklerne. Det retter vi op på her.

Som ejer af et solcelleanlæg, der er tilsluttet elnettet, kan man vælge at opgøre den skattepligtige indkomst fra anlægget efter to ordninger, nemlig virksomhedsordningen (Ligningsloven §8P, stk 5) og den skematiske ordning (Ligningsloven §8P, stk 2 og 3). I solcelletemaet blev virksomhedsordningen gennemgået, men ikke den skematiske.

Hvis man vælger den skematiske ordning, fravælger man muligheden for at afskrive på anlægget (virksomhedsordningen). Til gengæld får man hvert år et fradrag på 7.000 kr., som kan trækkes fra indkomsten fra anlægget. Overstiger indkomsten 7.000 kr., skal der af det resterende beløb betales 60 % i skat, mens de sidste 40 % er skattefrie (fungerer som en slags fradrag for driftsomkostninger). Derudover skal der betales skat af eget forbrug og eventuelt salg af strøm fra anlægget.

ET EKSEMPEL:

Bruttoindkomst fra solcelleanlæg.....	12.000
Bundfradrag	- 7.000
	5.000
Nedslag (40%).....	- 2.000
Skattepligtigt beløb.....	3.000

MEN, realiteten er, at man aldrig kommer til at betale skat i praksis ved brug af den skematiske ordning. Et 6 kW solcelleanlæg kan maksimalt producere 6.–7.000 kWh/år under vores himmelstrøg. D.v.s. 7.000 kWh gange 60 øre bliver 4.200 kr. Da dette beløb ikke overstiger bundfradraget på 7.000 kr., bliver anlægget aldrig skattepligtigt.

Valg af skattemetode er bindende, så længe man ejer anlægget.

I solcelletemaet omtalte vi også en anden fradragsordning, nemlig den såkaldte BoligJobPlan-ordning, efter hvilken man kan trække lønudgifter fra for forskellige håndværkerudgifter. Hvis du vælger virksomhedsordningen, er det uklogt at udnytte håndværkerfradraget på en udgift som i forvejen er afskrivningsberettiget. Men det ændrer ikke ved, at begge ordninger kan anvendes på et VE-anlæg, men man kan naturligvis ikke både udnytte håndværkerfradraget og derefter afskrive på det samme beløb. Man fratrækker først håndværkerfradraget, og så afskriver man på restbeløbet.

I artiklen 'Solceller kort og godt' påstod vi, at det kræver et CVR-nummer, dvs. en virksomhedsregistrering, at benytte sig af virksomhedsordningen. Men man skal ikke have et CVR-nummer.



Foto: Realdania Byg

Se Utzons romerhuse

Et af de mest vellykede eksempler på tæt-lav-bebyggelse er Jørn Utzons romerhuse blevet kaldt. Bebyggelsen består af 60 huse med lukkede gårdrum og fællesarealer, og det brød med forestillingen om familieboligen som et fritliggende hus, da de blev opført 1957-60. Realdania Byg Klubben har arrangeret rundvisning 4. og 6. oktober på Baggesensvej 3, Helsingør. Pris 100 kr. for ikke-medlemmer, ellers gratis. Tilmelding og mere info på realdaniabyg.dk

Effektiv rottefælde

Sommerens mange skybrud fik rotterne frem i lyset. Mange danske hjem fik uventede og ubehagelige gæster, da rotterne søgte op gennem kloaksystemet for at undgå vandet. Det har gjort en dansk opfindelse meget populær. Rottéfælden, som er udviklet af firmaet Nordisk Innovation Aps., monteres direkte i kloakken og tillader spildevandet at passere, men forhindrer via et klapsystem rotten i at komme igennem.

Boligejere mod staten

Tusinder af danske boligejere har stævnet staten for at få erstatning for de tab, de led i forbindelse med indføringen af den digitale tinglysning. Målet var at reducere tinglysningstiden til under de 10 dage, det gennemsnitlig tog, før Domstolsstyrelsen lancerede den nye løsning. Men der gik mere end 16 måneder, før styrelsen levede op til målsætningen. De store forsinkelser medførte betydelige tab for boligejere, der købte eller solgte huse eller omprioriterede lån i perioden. Sagen føres af gruppesøgsmål.nu under Danske Boligadvokater.

VINDUER FOR LIVET



Frit udsyn til verden

Den dobbelte skydedør fra VELFAC giver et ekstra stort åbningsareal så ude og inde flyder sammen. Bestil en gratis opmåling på www.VELFAC.dk og få et uforpligtende tilbud.



VELFAC®

NÅ, DU HAR SGU DA
ELLERS RIGTIG FÅET
JORDVARME!



Tvivlsom økonomi i

ENERGI- RENOVERING



Vi får tudet ørerne fulde af, at en grøn overhaling af boligen er penge lige ned i lommen, men **ofte må boligejerne kigge langt efter de lovede besparelser**. Ekspertene udpeger dårlig planlægning, individuelle forbrugsmønstre og jubeloptimisme hos politikere og producenter som de største skurke.

Når jordvarmeanlægget svigter en kold efterårsaften, eller når solfangerne på taget drømmer sig sydpå og straffer husets beboere med iskolde brusebade, kan det være svært at bevare gejsten. Mange danskere har de seneste år valgt at energirenovere deres bolig, men ikke alle er sluppet lige heldigt fra det. Ofte viser det sig, at de forventede økonomiske besparelser udebliver, og i en del tilfælde lever energiløsningerne langt fra op til de rosende ord fra salgsmaterialet.

”Både politikere og producenter har oversolgt idéen. Derfor sidder mange boligejere tilbage med en fornemmelse af, at det færdige resultat ikke lever op til det, de havde forventet”, siger Anders Bruhn, konsulent i EBAS Energi- og Bygningsrådgivning. >



> Han mener, at den massive markedsføring fra politikere og producenter har tegnet et urealistisk billede af løsningernes funktionalitet og økonomi.

”Man har simpelthen stukket blå i øjnene på folk. De beregninger, boligejerne bliver præsenteret for, er lavet ud fra et teoretisk forbrugsmønster. Men mennesker er forskellige, og hvis man godt kan lide at have det et par grader varmere i stuen eller at lufte ud et par gange om dagen, så passer beregningerne ikke”, siger han.

Svært – også for eksperterne

Som almindelig boligejer kan det være svært at holde tungen lige i munden i junglen af energirenoveringstilbud og særlige energiboliger, og selv de professionelle må sande, at det kan være svært at få regnestykket til at gå op.

”Vi må simpelthen erkende, at nogle af de økonomiske forudsigelser ikke holder”, siger Jonas Møller, specialkonsulent i Dansk Byggeri.

Han har set utallige eksempler på, at de forventede reduktionsmål hverken holder energimæssigt eller økonomisk.

Det gør sig blandt andet gældende i Realeas energiprojekt, hvor en grøn overhaling af fire parcelhuse i Tilst ved Aarhus indtil videre har vist, at besparelserne er betydeligt mindre end forventet. Et af husene er blevet renoveret for 400.000 kr., hvilket har givet beboerne en årlig besparelse på 5.700 kr. i energiudgifter. Det betyder, at man reelt slet ikke kan tale om en tilbagebetalingstid for renoveringen. For selv med den mest risikable rente, nemlig F1-renten, er det ikke muligt at afdrage på investeringen på de 400.000 kr. uden årligt at betale mere end de 5.700 kr., som man har sparet ved energirenoveringen. Så hvis renoveringen ikke skal gøre ondt på familiebudgettet hver termin, er eneste mulighed at optage et F1-lån uden afdrag. Man vil dermed som boligejer være sårbar over for rentestigninger og samtidig risikere, at de faste ydelser pludselig stiger, uden at lånet på de 400.000 kr. bliver mindre.

Også Rockwool har i deres projekter oplevet, at regningen for energirenoveringen hurtigt kan løbe i vejret og ende på flere hundrede tusinde kroner. Men her har det dog i alle tilfælde været muligt at tale om en reel tilbagebetalingstid, selvom der har været store forskelle afhængigt af renoveringens omfang og grundhusets stand.

Økonomisk fordel kræver tal-trylleri

Jonas Møller, specialkonsulent i Dansk Byggeri, mener, at de professionelle erfaringer bør være et vigtigt element, når politikere og andre diskuterer energirenovering.

”Eksemplerne viser jo, at det isoleret set er for dyrt at

energirenovere. Disse projekter er lavet som pilotprojekter, men med den store investering, det har krævet, kan man ikke forvente, at almindelige husejere i stort antal vil vælge samme løsninger”, siger Jonas Møller.

Og udfordringerne gør sig ikke kun gældende, når det handler om at energirenovere den eksisterende boligmasse. Også opførelsen af nye og særligt grønne boliger kan give grå hår til både bygherre og beboere.

Det viste sig blandt andet i Velux' storstilede projekt Bolig for Livet, hvor en testfamilie i et år boede i et såkaldt aktivhus (en bolig, der producerer mere energi, end den bruger, red.). Men da året var gået, var resultaterne langt fra som håbet. Energiforbruget i huset var efter det første år højere end forventet med en afvigelse på det dobbelte af det beregnede. Det skyldes ifølge Velux' hjemmeside bl.a., at familien gennemsnitligt havde en rumtemperatur på 2–3 grader mere end det beregnede, samt at styringssystemet også viste sig at være noget af en energisluger.

”Men mennesker er jo forskellige, så det er urealistisk at regne med, at vi alle lever på den samme måde og for eksempel foretrækker nøjagtig den samme temperatur i vores hjem”, siger Anders Bruhn, EBAS.

Jordvarmeanlæg skal have hjælp af brændeovn

En af de familier, der efter en energirenovering fortsat må fyre op i brændeovnen for at holde varmen i vinterhalvåret og samtidig har måttet kigge langt efter de forventede økonomiske besparelser, er familien Berthou i Stenlille.

Da familien i 2001 flyttede ind i drømmehuset, en tidligere direktørbolig på 279 m² med god plads til både voksne og børn, var det uøkonomiske og forurenende oliefyrt noget af det første, der måtte lade livet. Udnyttelsesgraden var på under 60 pct., og det var derfor oplagt hurtigst muligt at finde et alternativ.

”Jeg brugte derfor en del tid på at undersøge markedet, men fandt hurtigt ud af, at et jordvarmeanlæg var den rigtige løsning for os. Eller det troede jeg i hvert fald på det tidspunkt”, siger René Berthou.

Anlægget til godt 100.000 kr. kan næste år holde ti-års-fødselsdag, men det er nok ikke noget, der får familien Berthou i festhumør.

Trods utallige besøg fra teknikere og rådgivere fra både forsyningsselskabet og firmaet bag selve jordvarmean-

” BÅDE POLITIKERE OG PRODUCENTER HAR OVERSOLGT IDÉEN. MAN HAR SIMPELTHEN STUKKET BLÅR I ØJNENE PÅ FOLK.

ANDERS BRUHN, KONSULENT I EBAS ENERGI- OG BYGNINGSRÅDGIVNING

lægget fungerer anlægget stadig ikke optimalt. Elregningen løber årligt op på 60.000 kr., familien skal have hjælp af brændeovnen for at holde varmen, og René Berthou er ved at være godt træt af de daglige ture ned i kælderen for at genstarte anlægget, der har en dårlig vane med at sætte ud cirka tre gange dagligt.

”Det er meget frustrerende, og vi har efterhånden mistet troen på, at det nogensinde bliver bedre”, siger René Berthou.

Han mener, at rådgivningen undervejs har været for dårlig, men han erkender også, at han selv har et ansvar.

”Hvis jeg skulle gøre det om i dag, ville jeg søge eksternt rådgivning og ikke stole blindt på producenternes lovord. Og så ville jeg have planlagt det bedre, så de forskellige renoveringstiltag kom i den rigtige rækkefølge”, siger René Berthou.

Et af hovedproblemerne ved René Berthous anlæg er, at det er underdimensioneret i forhold til husets størrelse, og at huset ikke var ordentligt isoleret, da anlægget blev etableret.

Jubeloptimisme fordrejer debatten

Det dominerende argument hos både politikere og producenter for at energirenovere har de seneste år været, at energirenoveringstiltag i stort set alle tilfælde vil være en økonomisk fordel. Blandt andet udtalte energiminister Lykke Friis (V) i et interview til BEDRE HJEM sidste år, at ”der findes mange energibesparelsesmuligheder, som i sig selv er en god forretning”, og det synes at være holdningen hos størstedelen af politikere på Christiansborg.

”Der har hos politikere hersket en forestilling om, at man kunne tale det her i gang. Men vi bliver nødt til at erkende, at

det ikke er lykket”, siger Jonas Møller, Dansk Byggeri.

”En start kunne jo være, at politikere selv gik forrest og startede med at energirenovere de offentligt ejede eller benyttede bygninger”, siger Jonas Møller.

Allerede i Connie Hedegaards (K) tid som klima- og energiminister var energirenoveringen af de offentlige bygninger et satsningsområde, men de annoncerede renoveringstiltag skrider kun meget langsomt frem.

Opgør med entydigt økonomisk fokus

Men selvom energirenovering eller særlige energihuse ikke altid er en god forretning økonomisk, er eksperterne enige om, at energiforbruget i vores boliger vil spille en stor rolle fremadrettet. For boligejer enog for samfundet generelt.

”For at skabe et godt og behageligt hjem vil det være naturligt at optimere både energikilder, energiudnyttelse og forbrugsmønstre. Samtidig har vi både nationale og internationale forpligtelser til at reducere energiforbruget i vores boliger”, siger forsker ved Statens Byggeforskningsinstitut (SBI) Kirsten Gram-Hanssen, der står bag en række undersøgelser af danskernes energivaner.

Danmark er i forpligtet til at reducere CO₂-udledningen, med 20 pct. i 2020. Og da boligen er en af de største energislugere herhjemme (ca. 30 pct. af det samlede energiforbrug), vil energiforbruget i de danske hjem utvivlsomt blive en varm, politisk kartoffel de kommende år.

”Men det vil være en stor fordel for området, hvis der kommer et opgør med det entydige fokus på økonomisk rentabilitet og tilbagebetalingstider,” siger Kirsten Gram-Hanssen.

Opgør med jubel-optimismen

Det entydige fokus på økonomi skal erstattes af fokus på indeklima, forbrug og adfærd.

Af: Anne Klejsgård Tegning: Lars Andersen

Kan det betale sig? Når det handler om at give boligen en grøn overhaling, har der fra politikere og producenters side været et entydigt fokus på, om renoveringen økonomisk er en god forretning – altså om investeringen kan tjene sig hjem over en forholdsvis kort periode.

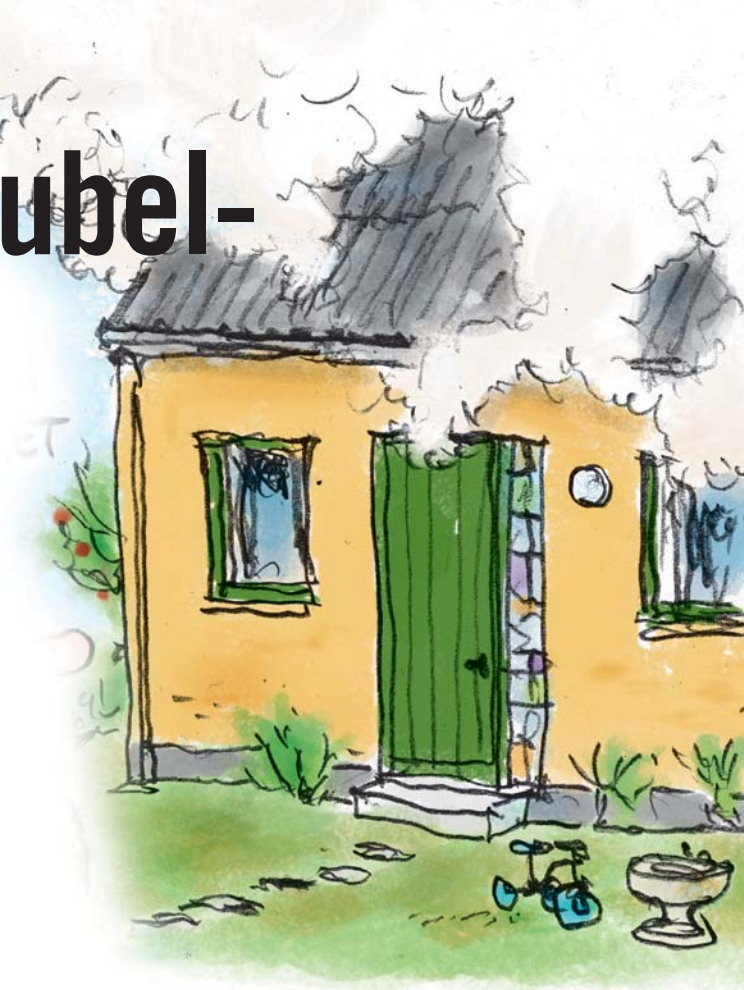
Det store fokus på økonomisk rentabilitet fremgår klart af regeringens energiplan fra 2005 og spiller også en afgørende rolle for udformningen af energimærker, hvor energikonsulenten kun skal anmærke tiltag, der er økonomisk rentable for boligejeren.

Men det er i virkeligheden et helt forkert udgangspunkt, lyder det nu fra eksperterne, der efterlyser et opgør med det entydige økonomiske fokus.

"Der er fra politisk side et enormt stort fokus på, om en energirenovering kan betale sig økonomisk – altså om investeringen betaler sig hjem. Men det er langt fra altid den slags økonomiske beregninger, der kan motivere boligejerne", siger Kirsten Gram-Hanssen, forsker ved Statens Byggeforskningsinstitut med særligt fokus på energiforbrug i boliger.

Kirsten Gram-Hanssen peger på, at det er de færreste boligejere, der finder lommeregneren frem og beregner tilbagebetalingstiden for det nye køkken, bilen eller havemøblerne, og at det samme i høj grad gør sig gældende, når det handler om energirenovering.

"Hjemmet er først og fremmest rammen om vores familieliv, og det er derfor ikke kun de langsigtede økonomiske perspektiver, der er afgørende for vores handlinger. Der er mange andre gode grunde til at energirenovere. Ofte vil man få et bedre indeklima og dermed et mere behageligt hjem, og samtidig vil man kunne lette samvittigheden ved at reducere forbruget af energi eller skifte til renere energiformer og dermed bidrage til, at ressourcerne bruges mere varsomt", siger Kirsten Gram-Hanssen.



Også i Dansk Byggeri mener Jonas Møller, at tiden er inde til et opgør med den økonomiske rentabilitetstankegang. Mange af de lavthængende frugter, altså de mest oplagte energirenoveringstiltag som husmursisolering og udskiftning af oliefyr, er ifølge Jonas Møller allerede høstet. Han mener derfor, at vi bliver nødt til at acceptere, at et entydigt fokus på, om en energirenovering kan betale sig økonomisk, ofte vil betyde, at der intet sker.

"Hvis man som boligejer kun kigger på økonomien, vil man ofte nå frem til, at det ikke kan betale sig. Men hvis man ser på en energirenovering i et bredere perspektiv, vil resultatet i de fleste tilfælde være det modsatte", siger Jonas Møller.

Han mener, at en energirenovering af boligen udover et bedre indeklima og en grøn samvittighed også fungerer som en fremtidssikring af boligen.

"Alt tyder på, at energi i fremtiden bliver dyrere, og at politikerne også i stigende grad vil skrue på de økonomiske redskaber som for eksempel øgede energiafgifter eller forbedrede finansieringsmuligheder. Dermed vil det blive relativt dyrere at bruge energi", siger Jonas Møller.

Samtidig peger undersøgelser på, at boligkøberne i stigende grad lader energimærket være afgørende for deres boligkøb. Senest har en undersøgelse fra EDC vist, at boligkøberne nogle steder i landet er villige til at betale op til 500.000 kr. ekstra for en bolig med et godt energimærke.

Her går det galt

Planlægning er nøgleordet, hvis energirenovering skal blive en succes for klima, miljø og pengepung. Læs her, hvis du vil undgå de typiske faldgruber.

- **INSTALLERING AF VARMEPUMPE.** Hvis du installerer en varmepumpe i et isoleret hus, vil varmepumpen være overdimensioneret, hvis du senere isolerer huset, og den vil dermed være både dyr og ineffektiv. Derfor er det som tommelfingerregel en god idé at starte med isoleringen, inden du piller ved varmekilden.
- **KONVERTERING FRA OLIEFYR TIL GASFYR.** Naturgassen er under udfasning. Hvis du overvejer at skifte oliefyret ud med naturgas, vil det i mange tilfælde være en fordel i stedet at satse på indvinding af vedvarende energi fra f. eks. jordvarme eller solfangere. På den måde vil du i højere grad fremtidssikre din bolig.
- **VINDUESUDSKIFTNING.** Du vil kun opnå en minimal økonomisk besparelse, hvis du udskifter traditionelle termoruder, der ikke er nedslidte, med energivinduer i et fjernvarmeområde. Her udgør den faste tilslutningsafgift mere end 50 % af varme-regningen, og besparelsen på varmeregningen vil være minimal.
- **ISOLERING.** Husk at isolere loftet, hvis du alligevel skal isolere ydervæggene. Varmen stiger opad, og en stor del vil forsvinde, hvis du vælger at isolere ydervæggene uden at isolere loftet.
- **FACADEISOLERING AF YDERVÆGGE.** Hvis du vælger at facaderenovere din bolig, kan det være en god idé med det samme at vælge en bedre isolering. Hvis du f.eks. vælger 20 cm. i stedet for 10 cm., vil det umiddelbart koste ekstra, men du vil på længere sigt opnå en markant større besparelse.



✓ ByggeRåd kalender:

Ballerup

- ✓ 25. september
- ✓ 30. oktober
- ✓ 27. november

Middelfart

- ✓ 4. september
- ✓ 2. oktober
- ✓ 6. november



Kom til GRATIS BOLIGMESSE

Hold øje med din invitation – den er på vej i din postkasse, men du kan allerede nu læse mere om messen på hjemmesiden.



Byggecentrum i Ballerup

Sæt kryds i kalenderen **8.-9. oktober 2011**, kl. 10-17, hvor vores årlige bygge- og boligmesse i udstillingen i Ballerup løber af stablen. Messen henvender sig til alle boligejere, der går med boligforbedringer i tankerne eller som bare har brug for inspiration. Du kan læse meget mere om messen samt printe din adgangskupon på:

www.bygom.dk

Gratis ByggeRåd i Middelfart og Ballerup



Tag dine boligplaner med til arkitekterne og få gratis og uvildig byggerådgivning til projektet. ByggeRåd er åben kl. 11-16 hhv. den første søndag og sidste søndag i hver måned. Der er 15 min. gratis rådgivning, men husk at bestille tid.

Læs mere på udstilling.byggecentrum.dk.

BYGGECENTRUM

Lautrupvang 1 B • 2750 Ballerup • T 70 12 06 00 • info@byggecentrum.dk
Hindsgavl Allé 2 • 5500 Middelfart • T 70 12 36 00 • www.byggecentrum.dk



Det var ønsket om flere kvadratmeter og bedre kontakt til haven, der satte gang i byggedrømmene hos Gitte og Sune Larsen. Resultatet er en tilbygning, som beboerne er meget glade for.



Bungalow med
VOKSEVÆRK



1) Den nye tilbygning er bygget i to niveauer. Det øverste niveau er indrettet som spisestue og har udgang til en lille frokostterrasse. Det nederste niveau fungerer som dagligstue med en stor flydesofa med plads til hele familien. Til højre ligger det nye forældresoveværelse.

2) Et par store skydedøre adskiller dagligstuen fra soveværelset. Fra soveværelset er der adgang til hhv. forældrebadeværelset og et lille walk-in-closet. De højsiddende vinduespartier og de matterede glasskydedøre sørger for dagslys i de to små rum.



F

ra vejen gør den stilfærdige 1930'er-bungalow ikke meget væsen af sig. Huset ligner umiddelbart de øvrige i kvarteret, og man skal helt indenfor, før de skjulte kvaliteter afslører sig. Fra en lille entré træder man ind i køkkenet, hvorfra der er et overraskende kig på tværs af huset. Fra ét og samme punkt kan man se både ud til hækken i forhaven og ned til den grønne frodighed bagerst i baghaven. Det flotte kig er resultatet af en større ombygning, der har udvidet husets oprindelige 104 m² med 51 nye, attraktive m². Rumforløbet mellem det oprindelige hus og den nye tilbygning



Bungalow med
VOKSEVÆRK



Et af familiens store ønsker til den nye tilbygning var at få en bedre kontakt til haven, og det ønske har de fået opfyldt. Det store glasparti med skydedøre trækker den grønne udsigt ind i stuen og udvisker grænsen mellem inde og ude. Træterrassen er lagt i niveau med stuegulvet, hvilket giver en fornemmelse af, at stuen fortsætter ud i haven.



er bundet sammen af et lyst, hvidpigmenteret asketrægulv, der falder to niveauer og ender ved et par store glasskydedøre ud mod en overdækket træterrasse. Fra ovenlysvinduer i loftet strømmer et smukt himmellys ind, mens en række smalle, rektangulære vinduesåbninger kaster interessante lysvirkninger på de hvide vægge.

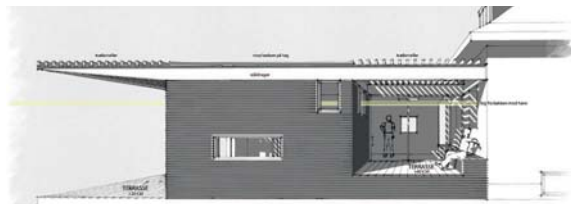
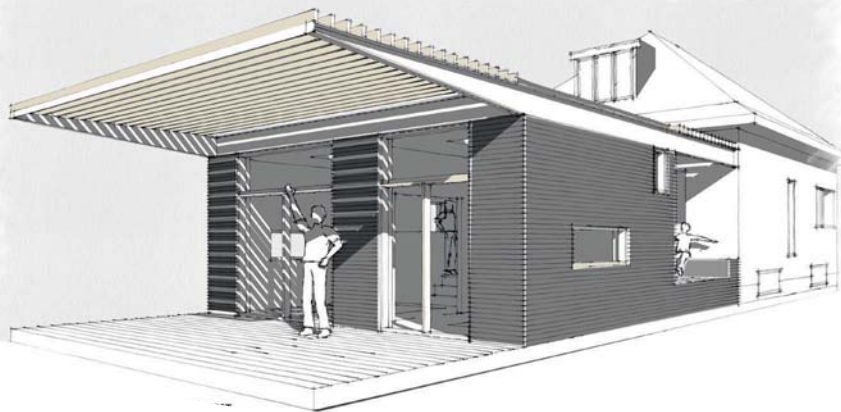
Sune Larsen forklarer, at den nye tilbygning er opført på samme sted, hvor der tidligere lå en havestue.

”Før ombygningen brugte vi ikke haven så meget. Det ville vi gerne lave om på. Jeg tror, den gamle havestue virkede som en barriere i forhold til at komme ud. Den var i øvrigt også for varm at opholde sig i om sommeren, så vi havde ingen glæde af den”.

Rådgivning gav hurtig afklaring

Familien kontaktede Bolius i 2009 for at få lavet et skitseforslag til en udvidelse af boligen og det lå hurtigt fast, at der skulle bygges ud og ikke i højden.

”At bygge opad er en mere gennemgribende proces, og vi havde ikke lyst til at leve i et ulideligt byggerod i et halvt år. Derfor prioriterede vi den løsning, der gav færrest gener for vores familie. Ved at genbruge den gamle døråbning til havestuen i det nye projekt, kunne vi blot lukke døren til byggepladsen og lade håndværkerne gå i gang”, forklarer Gitte Larsen.



FAKTA OM HUSET

- Huset er fra 1936 og ligger i Rødovre. Det er en klassisk bungalow i 1½ plan med en kvadratisk grundplan og et pyramideformet tegltag med små kviste.
- Før ombygningen var husets areal på 104 m² i to plan plus 68 m² kælder.
- Ombygningen har kostet 1,4 million kr. inkl. arkitekthonorar og har givet familien en lys og luftig tilbygning på 51m² med spisestue, dagligstue, forældresoveværelse, ekstra bad, walk-in-closet samt to træterrasser og flere udgange til haven.
- Tilbygningen er opført i stål, glas og træ og har et levende, grønt tag med beplantning af mos og sedum.

PLANTEGNING



Huset før ombygningen. Den gamle havestue virkede som en barriere og betød, at familien Larsen ikke brugte deres have så meget.



Den nye tilbygning har sit eget arkitektoniske udtryk med enkle og stramme linjer. Det karakteristiske halvtag har lameller, der skærmer for middagssolen.



Det lille indhak mellem det gamle hus og tilbygningen er udnyttet til en lille frokostterrasse. Her er der altid læ for vinden, og terrassen kan derfor bruges fra det tidlige forår til sent på efteråret.



Sammen med arkitekt Morten Dalsgaard fra Bolius fik parret skitseret sig frem til en løsning, der tilgodeså deres ønsker til materialer, stil og rumlige oplevelser. Det første oplæg gav familien en ny dagligstue, en spisestue med udgang til en overdækket frokostterrasse, samt et forældresoveværelse med direkte adgang til haven og endnu en træterrasse. For at få en smukkere og mere grøn udsigt fra værelserne på 1. sal skulle taget på den nye tilbygning beplantes med mos og sedum.

”De grønne kig igennem huset og de spændende niveauspring ned mod haven er arkitektens idé. Vi syntes, det så rigtig godt ud allerede med det første skitseforslag og følte, at arkitekten havde forstået, hvad vi ville – både angående de funktionelle krav og de arkitektoniske kvaliteter”, forklarer Sune Larsen.

Gitte og Sune Larsen havde dog ikke hastværk og valgte fornuftigt nok at gå i tænkeboks. Da parret tre måneder senere atter tog kontakt til Bolius, var det med et supplerende ønske til deres tilbygning: De ville gerne have et ekstra badeværelse og et walk-in closet i forbindelse med forældresoveværelset.

”At træffe beslutning om en tilbygning af den karakter er en stor beslutning. Vi var ret bevidste om, at det nok ville være en fordel at lade tankerne og ideerne bundfælde sig. Det viste sig også at være det helt rigtige. Vi har enorm stor glæde af det ekstra toilet og badeværelse vi har fået – og med snart tre børn bliver behovet nok ikke mindre med tiden”, siger Sune Bille.

1) Når tilbygningens tag kan ses fra første sal, er det ikke helt ligegyldigt, hvilken tagbelægning man vælger. Hos familien Larsen gør mosser og blomstrende stenurter kigget ud over taget til en grønnere mere æstetisk oplevelse.

2) En ekstra kraftig stålbjælke bærer taget på den nye tilbygning. Bjælken var en nødvendighed, hvis familien ville realisere sin drøm om et levende, men også noget tungere tag med planter.

3) Efter ombygningen er den oprindelige spisestue omdannet til lege- og hobbyrum for familiens to små piger, Marie på 7 år og Anna på 5 år. Med endnu et barn på vej er det optimalt med en børneafdeling tæt på køkkenet.

SNUP SELV IDÉEN

Få tilbygning
integreret.
Se hvordan på
side 27.



GRØN LOGIK PÅ TAGET

- Taget på Gitte og Sune Larsens tilbygning er beplantet med en blanding af mos og sedum. Sedum er det latinske navn for stenurt, der er en stor plantefamilie med vækster i mange forskellige farver. Taget skifter udseende hen over året og får f.eks. smukke blomster i rosa og hvid om sommeren.
- Beplantningen er nærmest vedligeholdelsesfri. Den kræver minimal gødning, skal ikke klippes, er tørketålende og skal derfor heller ikke vandes.
- Et grønt tag kan optage og tilbageholde op mod 50 % af det regnvand, der rammer taget. Dermed aflastes kloaknettet, og risikoen for oversvømmede kældre nedsættes.
- Taget er CO₂-neutralt, da det kan produceres næsten uden brug af energi.
- Stenurter er såkaldte sukkulenter, der binder store mængder vand i de tykke blade. Det betyder, at taget har en meget høj brandmodstand.
- Vegetationen beskytter det underliggende tagmateriale mod solens udtørring og udjævner de temperatursvingninger, som taget er udsat for. Det betyder, at tagpap holder længere under et grønt tag, end når det eksponeres for vind og vejr.

Bungalow med
VOKSEVÆRK



3

SE MERE PÅ **BOLIUS.DK**
se hele billedserien på bolius.dk/bungalow



Nu kan du hente BEDRE HJEM GRATIS i STARK



Med **88 forretninger fordelt over hele landet** har du aldrig langt til den nærmeste STARK. Her kan du som selvbygger **få gode råd** og de rigtige materialer, og som medlem af STARK Selvbyg kan du **få hjælp til at gennemføre dit projekt**. Derudover får du **gode tilbud** og invitationer til specialarrangementer.

Nu kan du også få **BEDRE HJEM helt gratis** i STARKs forretninger. Dermed bliver du endnu bedre klædt på til at **få succes med dit boligprojekt**. **BEDRE HJEM** inspirerer og guider dig i alle boliglivets faser, og i hvert nummer sætter vi særligt fokus på et af de mange emner, du som boligejer har behov for at vide mere om.

Du kan finde din nærmeste STARK på stark.dk, og blive medlem af STARK Selvbyg ved at sende en sms med teksten selvbyg til 1277

FÅ GODE TILBUD!

Bliv medlem
af STARK Selvbyg!
Send en SMS
med teksten
selvbyg til 1277*

* Koster almindelig SMS takst

BOLIG
BOLIGEJERNES VIDENCENTER

 **STARK**
Sammen bygger vi professionelt

**SNUP SELV
IDÉEN**

Byg til som familien
Larsen på side 18.



At lave en tilbygning kan være et lige så omfattende projekt, som at bygge forfra. Det kræver grundig planlægning og stram styring. Men hvor begynder man, og hvordan får man hus og tilbygning til at passe sammen. **Med denne byggeguide får du indsigt i den svære kronologi samt overblik over økonomien og de arkitektoniske muligheder.**

Af: Pernille Hjorth Tegninger: Thomas Hjort Foto: Jesper Ray

BYGGEGUIDE for tilbyggere

Et af de første spørgsmål, der melder sig, når man skal bygge til, er, om tilbygningen skal passe i stil til huset, eller om den skal bryde. Beslutningen er vigtig for den videre planlægning af ombygningen, men den er også endegyldig, og netop derfor er den svær. Der findes ingen faste regler for, hvordan en tilbygning skal se ud – bortset fra lokalplanen og eventuelle servitutter, der kan stille særlige krav til tagform, bygningshøjder og materialer. Men derudover er der frit slag. Nogle huse er sværere at bygge til end andre. Det gælder f.eks. ældre villaer som muremester-

villaen og patriciervillaen. Hustyper med en harmonisk og afsluttet form, der gør det ekstra svært at hægte nyt på. Hvis man savner ideer, kan det anbefales at læse arkitekt Jens Erik Grams bog "Parcelhusets om- og tilbygninger – en vejledning", udgivet af Bolius. Bogen gennemgår de forskellige parcelhus-typer fra 1800-tallet og til i dag, og der gives inspirerende bud på, hvordan en tilbygning kan udføres hhv. i respekt og i modspil til husets oprindelige arkitektur. Derudover gennemgås funktionalitet, byggeteknik og byggeproces.

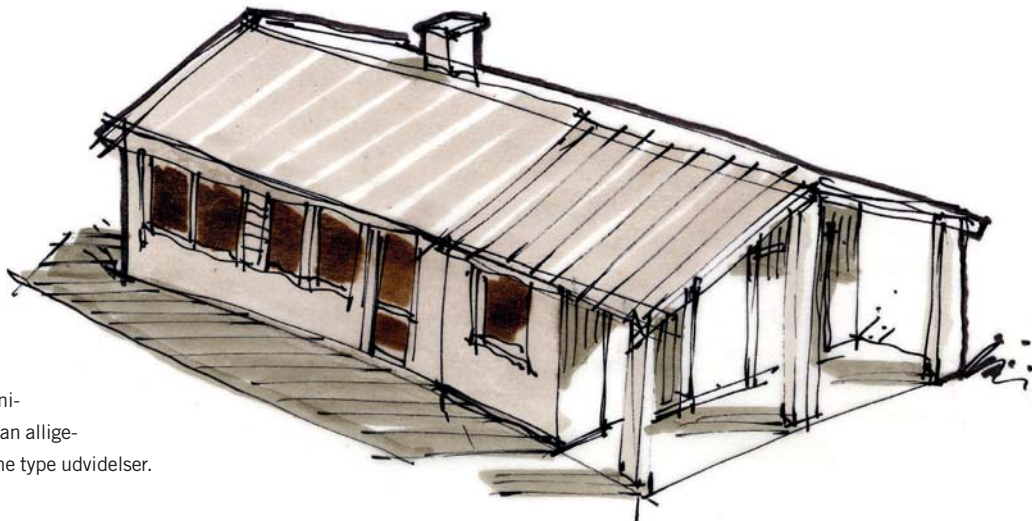


Sådan bygger du til

1

DEN UKOMPLICEREDE

Den simpleste måde at lave en tilbygning på er at forlænge huset i den ene ende. Det er samtidig den byggeteknisk mindst komplicerede og dermed også den billigste. Metoden kan ikke bruges til alle typer huse, men egner sig godt til de såkaldte lænehuse f.eks. etplans parcelhuse fra 1960'erne og 1970'erne. Det arkitektoniske spillerum er begrænset, men man kan alligevel godt få noget spændende ud af denne type udvidelser.



2

DEN TRADITIONELLE

Den mest almindelige måde at udvide huset på er at sætte en karnap eller en vinkel på huset. Denne metode er dyrene end førstnævnte, da man ofte er nødt til at bygge tilbygningen ind i den eksisterende facade- og tagkonstruktion. Løsningen er velegnet til ældre huse f.eks. muremestervillaer, hvor man ønsker en tilbygning i stil med det oprindelige hus.

Brugte byggematerialer med patina vil forstærke harmonien mellem nyt og gammelt.

Vær opmærksom på tilbygningens proportioner og størrelse. Den bliver let for stor. Gentag gerne detaljer fra det oprindelige hus.

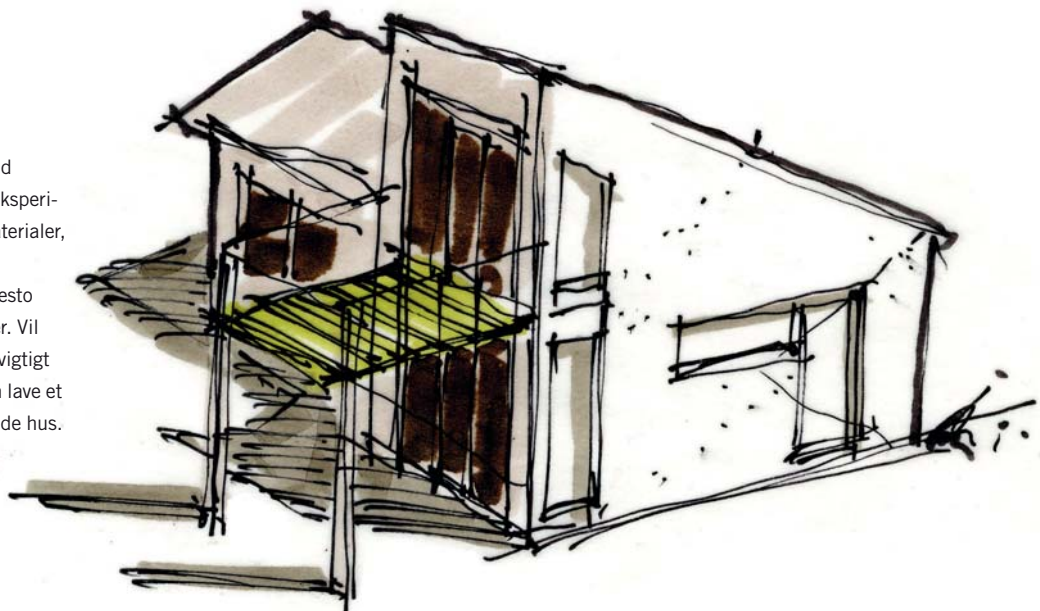


3

DEN MODIGE

Går man efter den unikke løsning med spændende arkitektoniske detaljer, eksperimenterende former og alternative materialer, er det den store pung, der skal frem.

Jo mere kompleks en tilbygning er, desto dyrere vil den være i håndværkertimer. Vil man tilbygge på denne måde, er det vigtigt at alliere sig med en arkitekt, der kan lave et kvalificeret modspil til det eksisterende hus.



Byg en tilbygning – trin for trin

1 AFKLAR FAMILIENS BEHOV

Da en tilbygning er en stor investering, er det vigtigt at gøre op med sig selv, hvad man vil med udvidelsen. Lav en brainstorm, hvor I kortlægger familiens ønsker. I denne idéfase kan I få brug for kreativ sparring fra en rådgiver, og her vil en arkitekt være et godt valg. Arkitekten kan hjælpe med at sortere i de mange ideer samt finde på kreative løsninger, som I måske ikke selv ville være kommet på.

Timeprisen for en arkitekt er ca. 700-1000 kr. inkl. moms.

Hvad koster det at bygge til?

Prisen på en tilbygning afhænger bl.a. af størrelsen og materialevalget, samt om tilbygningen skal indeholde køkken og/eller bad eller blot værelser. Et forsigtigt skøn lyder på ca. 18.-25.000 kr. pr. m² inkl. moms. Installationskrævende rum som bad og køkken har en ekstra høj kvadratmeterpris ca. 30.000 pr. m².

2 KONTAKT KOMMUNEN

En tilbygning skal opfylde en række lovmæssige krav for at blive godkendt. Først og fremmest skal bygningsreglementet overholdes. Det betyder bl.a., at der er regler for hvor tæt, I må bygge i forhold til vej og naboskel, og hvor stor tilbygningen må være i forhold til grundens størrelse. Som hovedregel må I bebygge 25 % af grundens areal. Derudover skal lokalplanen overholdes. Lokalplanen finder I hos kommunen, og derfor er det en god idé allerede tidligt i forløbet at slå et smut forbi byggesagsafdelingen og høre deres indstilling. I skal også tjekke, om der er servitutter på matriklen, dvs. særlige regler, som kun gælder for jeres grund. Det gør I på ois.dk

3 KØB ET SKITSEPROJEKT

Efter idéfasen og den første kontakt til kommunen skal arkitekten udforme et skitseprojekt. Skitseprojektet indeholder typisk planløsningen, facaderne samt rumlige illustrationer indefra og udefra. Da der kun er tale om skitser, kan der hverken søges om byggetilladelse eller bygges efter tegningerne. Arkitekten udformer desuden et økonomisk overslag på projektet, som I kan bruge, når I skal tale med banken om finansieringen. Husk en elastik i budgettet på 15-20 %. Skitseforslag og budget koster ca. 10-15.000 kr. inkl. moms.

4 FÅ EN BYGGETILLADELSE

Når de store linjer er på plads, er det kommunen, der skal overbevises. Det kræver ekstra arbejde for arkitekten at dokumentere, at jeres tilbygning lever op til bygningsreglementet, lokalplanen og eventuelle servitutter. Denne fase kaldes myndighedsfasen.

Pris ca. 15.-20.000 kr. inkl. moms.

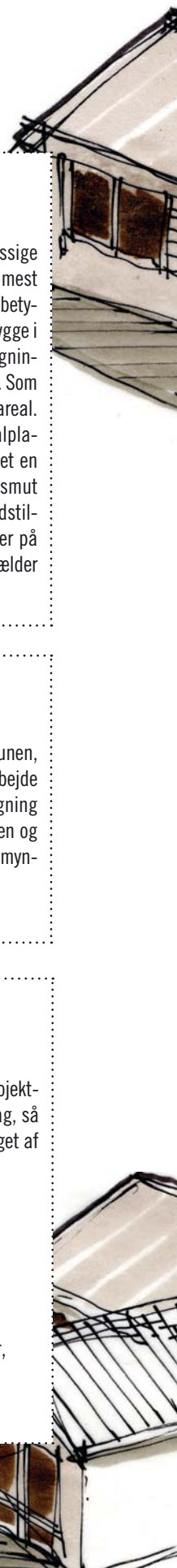
5 AFKLAR ALLE DETALJER

Når I har fået en byggetilladelse fra kommunen, er I klar til den tekniske projektering. I denne fase skal skitserne omsættes til et projektmateriale, der er så detaljeret, at der kan bygges efter dem. Der skal samtidig udformes entreprisebeskrivelser for hvert enkelt fag, så håndværkerne ved præcis, hvad de skal lave. Det er en tidskrævende proces. Alle detaljer og materialevalg skal afklares - fra valget af stikkontakter og dørhåndtag til farven på væggene og formatet på gulvfliserne.

Pris ca. 65.000 kr. og opefter inkl. moms afhængigt af kompleksiteten.

Ekstraudgifter

- Ingeniør: ca. 10.000 kr. og opefter afhængigt af projektets kompleksitet.
- Varmetabsberegning: 8.000 kr.
- Jordbunds- og miljøundersøgelser: 8.000-12.000 kr.
- Landmåler. Hvis I ønsker at bygge tæt på skellinjen, og der hverken findes skelpæle på grunden eller målfaste matrikeltegninger, skal der laves en ny opmåling: ca. 10.000 kr.
- Forsikringer: ca. 2.000-5.000 kr. (spørg forsikringsselskabet)



6 FIND EN ENTREPRENØR

De tekniske tegninger og den detaljerede beskrivelse fra arkitekten betyder, at I vil kunne få en meget præcis pris på, hvad byggeriet kommer til at koste. I bør aldrig blindt vælge det billigste tilbud, men altid basere valget på en kombination af pris, tillid og kemi med entreprenøren. Tjek altid referencer fra tidligere kunder.

Byg med garanti

Vil du undgå bøvl og kostbare skuffelser, skal du holde dig fra sort arbejde. Du har nemlig ingen mulighed for at klage over noget, som du ikke har fået en regning på. Til gengæld er det en god idé at vælge entreprenører, der er medlem af Dansk Byggeri og dermed omfattet af Byg Garantiordningen. Byg Garantiordningen er et økonomisk sikkerhedsnet ved fejl og mangler ved det arbejde, som er aftalt. Ordningen dækker op til 100.000 kr. inkl. moms pr. byggesag. **Læs mere på byggaranti.dk.**

a LAV EN KONTRAKT

Kontrakten har til formål at skabe helt klare aftaler om, hvad der skal laves, hvornår og til hvilken pris. På forbrugerrådets hjemmeside fbr.dk kan du finde gode og brugbare råd om håndværkeraftaler. Det er også en rigtig god idé at bede arkitekten om hjælp til kontraktudformningen og til at få styr på alt det, der står med småt. Brug altid det aftaledokument, der hedder AB92, så er du godt sikret. Pris ca. 8-12.000 kr. inkl. moms.

b BRUG TILSYN OG BYGGESTYRING

Stram byggestyring er jeres sikkerhed for, at entreprenøren leverer præcis det stykke arbejde, der er aftalt. Den bedste løsning er at overlade dette ansvar til arkitekten. Det plejer at være tilstrækkeligt med 3-6 tilsyn. Pris ca. 5.000 kr. pr. tilsyn. inkl. moms.

Her går det galt

- **Mangelfuldt projektmateriale.** Det kan være fristende at spare den tekniske projektering og at prøve at bygge efter skitseprojektet. Men et byggeprojekt kan køre totalt af sporet økonomisk og æstetisk, hvis man overlader det alene til byggefirmaet.
- **Sjuskeri med tilbud og kontrakt.** Et ord er ikke et ord, før du har det på skrift. Og man kan næsten ikke bruge for mange, når det handler om byggeri. Vær præcis og beskriv så mange detaljer som muligt. Så kan entreprenøren lave en pris, der holder og man slipper for kedelige overraskelser.

FINANSHUSET I
FREDENSBORG

Du og din økonomi fortjener en uvildig og uafhængig rådgivning

Finanshuset i Fredensborg har siden 1993 ydet privatøkonomisk rådgivning til danske familier. Vores rådgivning er baseret på, at vi er 100 pct. uvildige og uafhængige. Vores kernetkompetence er at give sammenhængende økonomisk rådgivning, hvor anbefalinger til optimering og ændringer giver værditilvækst, der er direkte målbar. Er min pension god nok? Sparer jeg nok op? Har jeg råd til den tilværelse, jeg ønsker, når jeg går på pension? Dette er nogle af de spørgsmål, vi hjælper vores kunder med at besvare.

Udgangspunktet for vores rådgivning er dine ønsker til økonomien. Ud fra dette præsenterer vi dig for en analyse og eksempler på, hvad du skal gøre for at optimere din økonomi.



Ring på 48 47 67 00
eller læs mere på
www.finanshus.dk



Løft blikket og
sæt en ny Trend!



Plannja Trend er et letmonteret tag som giver dit hus et ekstra løft. Plannja Trend har en speciel kliklås, så her får du et tag uden synlige skruer. Plannja Trend findes i fem farver i den slidstærke belægning Plannja Hard Coat.

Opdater dit tag med [Plannja.dk](https://www.plannja.dk)

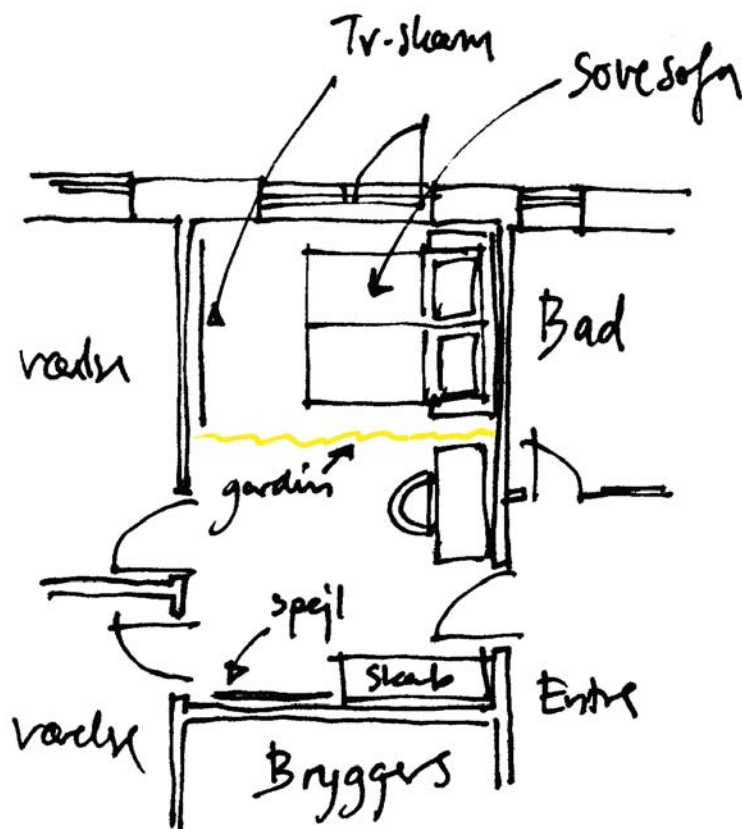
Spørg om indretning



Lotte Raabo Larsen
Arkitekt maa og
kommunikationsdesigner

Har du spørgsmål til Lotte,
mail til:
bedrehjem@bolius.dk

Vi forsøger at besvare så
mange spørgsmål som
muligt.



Indretning af multirum?



Kære Lotte

Vi er i gang med at bygge vores drømmehus, og vi har fået tegnet et multirum med i planerne. Men nu er vi i tvivl om, hvordan vi får mest mulig gavn af rummet. Vi kunne godt tænke os et tv på en af væggene og/eller en projektor, så børn og voksne kan spille og se tv. Desuden skal der gerne være plads til minimum tre skabe og et skrivebord, da rummet også skal fungere som kontor. Men hvor skal vi så få plads til den sovesofa, som vores overnattende gæster skal bruge? Har du et løsningsforslag?

Venlig hilsen Vivian og Troels

Kære Vivian og Troels

Multirummet er gennemgangsrum til husets to soveværelser. Jeg vil derfor adskille gangzonen fra hyggeafdelingen med et florlet transparent gardin. Hyggeafdelingen vil rumme sovesofa og storskærm. I gangzonen vil jeg placere en lille kontortræplads, et skab og et stort spejl.

Gardinet markerer et rum i rummet og vil give gæster lidt privatliv ved overnatning. Til daglig kan gardinet være trukket fra og sovesofaen være slået sammen til sofa, så I får fri passage til lys og have.

Husk, at I indretter jeres drømmehus, også når I indretter multirummet. Rummet skal nødtigt få karakter af et rum, hvor alle restfunktioner skal presses ind. Køb møbler, der stilmæssigt fungerer godt sammen, for eksempel lette luftige møbler på ben.

Venlig hilsen Lotte Raabo Larsen



Rummet skal nødtigt få karakter af et rum, hvor alle restfunktioner skal presses ind.

LOTTE RAABO LARSEN



Nyt liv til trappen



Kære Lotte
Vi har for nylig fået slebet og lakeret vores trappetrin til 1. salen.

Det var kun trinene, der var slidte, så vi undlod at slibe trappens stødtrin.

Nu ser vi en tydelig farveforskel mellem trin og stødtrin. Kan vi male stødtrinene med et godt resultat?

Venlig hilsen Birgit

Kære Birgit
Stødtrinene står som en tydelig visuel flade, når man ser på trappen nedefra, og bør derfor ikke overses, når man renoverer en trap-

pe. Det vil være meget flot at male stødtrinene hvide. Afdæk de nylakerede trappetrin og mal stødtrinene med en hvid slidstærk gulvmaling. Husk at matslibe, støvsuge og aftørre med fugtig klud før maling.

Tag hele trappeområdet med i betragtningen. Trappen fremstår som en flot helhed, hvis du også maler vanger og balustre hvide. Herved fremhæves trinenes træfarve som "svævende" trin. Håndlisten må gerne markeres yderligere. Eventuelt som blank sort – eller som en blød, slebet og olieret træhåndliste, som hånden berører hver dag.

Venlig hilsen Lotte Raabo Larsen



Du kan opnå et stort farvetilskud til stuen ved at opsætte en ensfarvet markise udendørs.

Hent farverne ind – udefra



Kære Lotte
Gennem de sidste par år har vi indrettet vores hus helt i hvidt. Jeg vil nu gerne supplere med en farve i vores meget lyse sydvendte stue. Hvordan kan jeg få store rolige farver i min hvide stue?

Med venlig hilsen Vibeke

Kære Vibeke
Indret dine omgivelser udendørs, så de giver et supplement til indretningen inden-dørs.

Du kan opnå et stort farvetilskud til stuen

ved at opsætte en ensfarvet markise udendørs. En farve som orange vil give varme til alt det hvide. Lad en møbelgruppe, for eksempel spisebordsstolene, have samme farve orange. På den måde opnår du rumlig favnemæssig sammenhæng mellem ude og inde.

Udnyt naturens farver i blomster, blade og træstammer. Haven bør planlægges, så der er fine motiver at kigge ud på fra stuens vinduesfelter året rundt.

Venlig hilsen Lotte Raabo Larsen

**GODT
TÆNK**

Brugte cykelslanger fra Indien er genbrugt til tæppet 'Cyclo', som netop har fået international designpris.

SLANGE-TÆPPE

Af: Bettina Wøhlk Foto: 7signs

Når de har mistet pusten efter et langt og slidsomt liv på de indiske landeveje, får de ellers så ydmyge cykelslanger et helt nyt og bæredygtigt liv. De bliver til tæpper. De flade slanger samles ind hos den lokale cykelreparatør, de bliver skåret op og håndvævet. Slangerne giver tæpperne en helt særlig struktur, og helt tæt på kan man se slangens størrelsesmarkeringer. I stedet for at ende dagene som affald i naturen eller i slumkvartererne, lever cykelslangerne nu videre og genopstår som bæredygtigt design.

"Der bruges ingen kemikalier i processen, så resultatet er et ærligt, øko-venligt genbrugsprodukt. Der er ikke gået på kompromis, hverken med kvalitet eller udseende. 'Cyclo' er et godt eksempel på bæredygtighed med god stil, og netop det vi ønsker at vise med kollektionen 'RecycleME'", fortæller Henrik Kramer fra firmaet 7signs.

'Cyclo' har netop modtaget den internationale og prestigefulde designpris 'Red Dot Award', hvor juryen både belønner kvalitetsdesign, men også innovative løsninger.

Det danske firma 7signs sælger tæpper, både af eget design og importerede, og cykel-



slange-tæppet er en del af serien 'RecycleME', hvor genbrug er i højsædet.

"Vi designer selv, men det sker, at vi finder fantastiske tæpper i udlandet. Tæpper, vi bare må bringe til Danmark. Tæpper, der kunne være vores egne, hvis ikke andre havde lavet dem først. Vi "adopterer" dem simpelthen, fordi de passer perfekt til vores tanker og ideer. Vi er meget bevidste om genbrug og bæredygtighed, og sidste år faldt vi over nogle tæpper, der netop er lavet af genbrugte materialer", siger Henrik Kramer, der også lægger vægt på, at der er en historie bag tæpperne.

Foruden cykelslange-tæppet består serien 'RecycleME' af tæpper lavet af bananfibere, silke og genbrugte silkesarier.

"Vi tror på, at vi kommer til at se mange forskellige bæredygtige produkter i fremtiden, og vi er med, når det gælder bæredygtigt interiør til boligen", slutter Henrik Kramer.



Henrik Kramer fra firmaet 7signs har arbejdet i tæppemiljøet i mange år, og i 2009 blev 7signs stiftet sammen med en investor. Firmaet designer og sælger tæpper, der skiller sig ud og giver hjemmet kant og personlighed.

Cykelslanger får nyt liv i det unikke tæppe 'Cyclo', der ud over at være bæredygtigt både bruges inden døre og ude. Tæppet fås i forskellige størrelser, f.eks. 80x200 cm til 2.590 kr. og 160x230 cm til 5.950 kr. Se flere tæpper og forhandlere på 7signs.dk

Vidste du: 10 kvadratmeter solceller sparer ca. 1/2 ton CO2 om året :-)



- **BEDRE ENERGIMÆRKNING**
- **HÆVER BOLIGENS VÆRDI**
- **PRISGARANTI**

FORDELE VED SOLCELLEANLÆG

Fjern din dyre elregning.

- Afgiftsfri strøm og elmåler løber baglæns når du ikke bruger den el som anlægget producerer
- Uafhængighed af prisstigninger på el.

Øget skattefradrag

- Servicefradrag arbejdslønnen kan trækkes fra efter boligjobplanen.
- Gennem afskrivning på anlægget - vi ved hvordan

Miljø

- Solceller er støjfri, forurener ikke og har ingen bevægelige dele.
- Ingen CO2 udledning

Kompatibelt

- Perfekt supplement til jordvarme og varmepumper
- Øger din boligs værdi og giver bedre energimærkning.

TJEN OP TIL

680.000 KR.

Kontakt Salgschef:
Frank Hartvig Jørgensen
fhj@aktivsol.dk
Tel: (+45) 5338 7901

SOLCELLEANLÆG FRA 1,90 - 6,84 kWp

- Dansk Design - Tysk kvalitet
- GermanSolar 190 W krystallin solcellemoduler/ Motech 235 W monokrystallin solcellemoduler
- Danfoss ULX el TLX vekselretter
- GermanClick montagesystem/ Schüco montagesystem
- Drakaflex kabler/Komplet kabling
- Sorte eller standard moduler
- Ydelsesgaranti 25 år
Produktgaranti 10 år

Årlig produktion

fra 1.740 - 6.258 kWh



PRISER FRA 36.000 KR.

VARMEPUMPER (MITSUBISHI)

- I-see sensor
- Plasma Duo Filter
- En af markedets højeste COP
- Høj driftssikkerhed
- Lav vedligehold
- Overlegen driftsomkostninger
- Lang levetid
- Prisbelønnet design
- SMS fjernstyring
- Lav lydniveau 20 db

Spar op til 60 % på varmeudgifter

COP op til 5,33 (1 kW yder 5,33 kW varme)



PRISER FRA 13.500 KR.

"Tilbagebetalingstid helt ned til 5 år..."

Se flere løsninger på www.aktivsol.dk

Aktivsol ApS - Alsvej 4 - 5500 Middelfart - Tel. (+45) 5338 7901 - CVR nr. 33756585



Kokos

– hvor blev det af?



COMEBACK TIL KOKOS

I 1999 flyttede det schweizisk-ejede Skanko produktionen fra Danmark til Schweiz, og så var det slut med at væve kokostæpper på Lolland. I dag importerer Jens Petersen stadig tæpper af kokos til danskerne.

”Det er primært til virksomheder, der gerne vil have nogle lange løbere – f.eks. 25-30 meter lange. Tæpperne har fået en slags renaissance, men i dag er der bud efter de miljøvenlige og bæredygtige tæpper af god kvalitet”, siger Jens Petersen.

Han importerer tæpper lavet i Holland og Belgien, bl.a. med kanter af læder eller hør og tit af en blanding af hør og sisal.

”Man siger jo, at alting her i livet gentager sig. Danskerne kan stadig godt lide det naturlige look, der også passer ind i vores boligstil i dag”, siger Jens Petersen.

Av, mit knæ. De fleste børn, der er vokset op i en bolig med et kokostæppe, vil formentlig kunne genkalde sig følelsen af den ru overflade mod huden, når de legede på tæppet. Det kan nok være, at tæppet var smart og lige passede ind i boligstilen dengang i 70'erne og 80'erne. Men det var nu ikke for sarte sjæle eller bløde børneknæ.

Men den ru overflade havde selvfølgelig også sine fordele. Som Jens Petersen, tidligere salgsdirektør hos Skandinavisk Kokosvæveri, Skanko, der producerede kokostæpper, plejede at sige til de forhandlere, der hellere ville sælge bløde syntetiske tæpper til børnefamilierne:

”Børn fra familier med kokostæpper lærer at gå lidt før andre børn”.

Et slidstærkt tæppe

Kokostæpper havde sin storhedstid i 70'erne og op til engang midt i 80'erne. Det var kendt som et slidstærkt tæppe, der blandt andet blev brugt til gangarealer og f.eks. i kælderrum, hvor der godt kunne være lidt fugtigt. Et af kokostæppernes kendetegn var nemlig, at det kunne fås uden den sædvanlige gummibagside, der er på tæpper – så gulvet kunne ”ånde” gennem tæppet. Og det var en fordel i fugtige rum. Kokostæpper blev af samme årsag også brugt på altaner.

Men ud over at de var slidstærke og åndbare, var det primært ”looket”, boligejerne gik efter”, fortæller Jørgen Højlund, der er indkøbs- og marketingschef i tæppekæden Tæppeland.

”Det havde det der naturlige og rustikke look, der gik godt i spænd med den brune og orange bølge”, siger Jørgen Højlund.

Til gengæld var tæpperne ikke ret nemme at rense, når de først havde fået pletter – og materialet gav sig alt efter temperaturen i rummet. Så man blev nødt til at lime kokostæpperne fast til gulvet for ikke pludselig at få nogle tæppeløse steder langs panelerne i koldt vejr.

Da kokostæpper var på sit højeste, købte Tæppeland dem hjem fra primært Indien, hvor tæpperne blev produceret meget billigt. Og prisen gjorde også sit til, at danskerne valgte kokostæpper, som kostede 49-69 kr./m².

Der fandtes dog også et dansk firma, der producerede kokostæpper – nemlig Skanko. Her fik de kokosfibre fra Sri Lanka, der blev spundet til tråd på et spinderi på Langeland og siden brugt på fabrikken i Nakskov.

tæppet



Af: Lene Jarbøl Foto: Tæppekæden

Børn fra familier med kokos-tæpper lærer at gå lidt før andre.

Jens Petersen, tidl. salgsdirektor



KOKOSFLISER:

I dag laves der også fliser af kokostæpper. Tæpperne af vævede kokosfibre får en speciel hård bagside og bliver stanset ud som fliser. De kan f.eks. lægges med væveretningen mod hinanden i et mønster. Fliserne er blandt andet populære på arbejdspladser med såkaldte edb-gulve, hvor ledningerne løber i riller i gulvet. Når medarbejdernes computer-siddepladser skal flyttes alt efter antallet af ansatte, kan fliserne hurtigt tages op og lægges igen.



KOKOS- OG SISALTÆPPER – HVAD ER FORSKELLEN?

Kokostæpper er lavet af fibre fra kokosnødders tykke trævlede skal. Fibrene forarbejdes og spindes til tråd. Sisal-tæpper kommer fra agave-kaktussen. Sisal er knapt så groft som kokostæpper og er mere formstabil. De to materialer arbejder godt sammen, så der findes også tæpper med en blanding af kokos og sisal.

Det havde det der naturlige og rustikke look, der gik godt i spænd med den brune og orange bølge.

Jørgen Højlund, Tæpperingen



VAND- LAND

De store mængder regn har flere gange i år forvandlet Danmark til et vandland. Boligejerne har været hårdt ramt – og vil blive det igen og igen. For hverken stat eller kommune gør rigtig noget ved problemerne – bortset fra at forsøge at skjule dem. Hvorfor? Find ud af det i dette tema, hvor du også kan læse om forsikrings-selskabernes planer for de ramte boligejere. Desuden en komplet gennemgang af de installationer, der kan forhindre oversvømmelse af hus og kælder.



Kloaknettet i Danmark mangler kapacitet. Når der er skybrud, oversvømmes kældre, boliger og veje af overfladevand eller spildevand. Hver gang har det store samfundsmæssige konsekvenser med erstatninger i milliard-klassen for oversvømmede boliger, store trafikale problemer og nødsituationer i det offentlige beredskab. Sådan har det været i et par år. Som forudsagt af klimaforskerne. Vildere, varmere, vådere. Alligevel kommer det som en overraskelse for alle hver gang. Hvorfor er det sådan, og er der nogen, der gør noget ved det?

Bolius Boligejernes Videncenter har fået mange spørgsmål angående oversvømmede kældre i forlængelse af de seneste skybrud. Nogle drejer sig om indtrængende overfladevand, men de fleste vedrører tilbageløb af kloakvand gennem et afløb eller toilet i kælderen. Altså fækalieholdigt vand. Det er udtryk for, at kloaksystemet ikke har kunnet klare presset, at kapaciteten har været for lille. Mange boligejere er frustrerede over situationen og bekymrede for fremtiden. For boligen, for boligens værdi og for, om de overhovedet kan blive boende. Og hvornår sker det igen? Samtidig er de presset af deres forsikringselskab, som kræver dyre installationer og modforanstaltninger for at forsikre dem.

Skjuler vigtig viden

Viden er som bekendt nøglen til handling. Som boligejer eller kommende boligejer i et udsat område vil man gerne have indsigt i og overblik over lokalområdets vandproblemer og mulige løsninger. Især når alle siger, vejret bliver endnu værre. Så man kan træffe nogle kvalificerede valg og påvirke processen. Men har kommunerne, som har det fulde ansvar for bortledning af regn- og spildevand, udtænkt en strategi og en plan og er de i gang med at gennemføre den? Nej, det har kun de færreste kommuner. Har kommunerne identificeret og kortlagt udsatte områder? Ja, nogen kommuner har, men de fleste holder denne viden hemmelig for borgerne.

I andre europæiske lande har man udarbejdet såkaldte lokale risikokort som led i en klimatilpasningsplan. Kortene viser, hvilket område der er udsat ved oversvømmelse. Det har man gjort, fordi EU's Oversvømmelsesdirektiv siger, at man skal, og fordi det er nyttig viden for alle i samfundet. Så kan man planlægge, prioritere, budgettere, uanset om man er kommune eller borger. Så ved man, hvor de sårbare beboelsesområder, installationer, institutioner og vejstrækninger er. Så ved man, hvor store skader der kan ske, hvor stor risikoen er, og hvad omkostningerne vil være.



Af: Louise Skøtt Gadeberg

ANJA STAMPE, hus, Ballerup:

Har du haft oversvømmelse i din bolig?

"Ja, vi har haft et par centimeter i kælderen".

Gør kommunen nok?

"Nej. Det er vel to år siden, vi ringede til Ballerup kommune og fortalte, at der var en kloak længere nede på vejen, der ikke virkede, og at vandet oversvømmede noget af vejen. Der skete intet, og nu annoncerer de igen med, at borgerne skal henvende sig, men jeg gider næsten ikke besværet igen".

Ved du, at kommunerne skjuler oplysninger?

"Det er mærkeligt, at oplysningerne er hemmelige, men jeg ved jo ikke, hvad der ligger til grund for det. Jeg tror, de i Ballerup er begyndt at gøre noget de værste steder, f.eks. Degnevangen, der har været nævnt i flere år i avisen. Men jo – det er da mærkeligt, at oplysningerne er hemmelige".





➤ Danmark tiltrådte oversvømmelsesdirektivet i 2009, men regeringen har valgt at tolke en passus meget vidtgående på lige netop regn- og spildevandsområdet. Derfor *skal* kommunerne ikke, men *kan* udarbejde risikokort som led i en såkaldt klimatilpasningsplan.

"Som det er nu, er det frivilligt for kommunerne at udarbejde en klimatilpasningsplan, og derfor sker der alt for lidt. Derfor bliver vi overraskede, hver gang det regner kraftigt", siger Jørn Jespersen, direktør i brancheorganisationen Dansk Miljøteknologi.

"Regeringen burde pålægge kommunerne at udarbejde en klimatilpasningsplan og dermed også tage sin del af ansvaret. Hellere i dag end i morgen. Det bliver jo sværere og sværere at forklare befolkningen, hvorfor der ikke sker noget, alt imens boligerne oversvømmes igen og igen".

De færreste danske kommuner har en egentlig klimatilpasningsplan. En rapport fra den grønne tænketank Concito, som blev offentliggjort sidste sommer, viste, at kun 16 % af de danske kommuner har en strategi for klimatilpasning. En anden undersøgelse fra Energistyrelsen også fra 2010 viste ellers, at 42 % af kommunerne havde en klimatilpasningsplan, og det var dette tal, som miljøministeren brugte. Men Dansk Miljøteknologi syntes ikke, at undersøgelsens resultat stemte overens med deres billede af virkeligheden, hvorfor de udbad sig materialet til gennemgang. Resultatet blev, at tallet blev sænket fra 42 % til 16 %, fordi der i de fleste tilfælde var tale om kommunale hensigtserklæringer og ikke egentlige vedtagne planer og politikker. I maj 2011 havde kun fem kommuner klimatilpasningsplan, otte var i implementeringsfasen, 15 var i undersøgelsesfasen, og resten havde ikke en plan.

København er den kommune, der er nået længst med klimatilpasning. De har vedtaget en klimatilpasningsplan, men fordi den ikke er gennemført, gik det så galt, som det gik ved skybruddet 2. juli. Men langt hovedparten af de danske kommuner har altså ingen samlet plan for indsatsen mod de voksende regnmængder.

Kommuner mangler viden

Det er ikke, fordi kommunerne ikke er opmærksomme på vandproblemerne.

Faktisk anerkender 8 ud af 10 kommuner i en undersøgelse på klimatilpasning.dk, at vand er deres største problem. Men

” I STEDET HAR MAN HEMMELIGHOLDT OG PRIVATISERET ANSVARET FOR DEN ENKELTE. DET ER AT LADE BOLIGEJEREN I STIKKEN



SIMON FÆRCH, hus, København:

Har du haft oversvømmelse i din bolig?

"Ja, vandet fossede ind, selvom vi prøvede at lukke dørene og skovle det ud igen, men vi endte med 10 cm i hele kælderen – og det var kloakvand. Det kan man ikke bare lade tørre – det skal desinficeres og steriliseres af et professionelt firma.

Gør kommunen nok?

"Jeg er ikke den store kloakekspert, men jeg forestiller mig, at man må kunne forbedre kloakeringen i København, som sandsynligvis er fra 1800-tallet. Men kloakering er jo ikke en sexet politikersag. Man kan måske prøve at etablere propper i sine afløb, men så ender 'lorten' jo bare hos naboen.

Ved du, at kommunerne skjuler oplysninger?

"Der burde være en potentiel oversvømmelsesoplysning med husinformationen, lige som man kan se, hvor energivenligt, huset er. Det tager tid og vil blive dyrt, men det er ikke nogen undskyldning – jeg betaler skat og kunne ønske mig at den bl.a. blev brugt på, at jeg kunne undgå lortevand i min kælder. Ny kloakering burde prioriteres, for oversvømmelserne går ikke væk. Det bliver værre.

JØRN JESPERSEN, DIREKTØR I BRANCHEORGANISATIONEN DANSK MILJØTEKNOLOGI.

i samme åndedrag siger de, at de ikke har den fornødne viden til at træffe de nødvendige beslutninger. Hovedparten af dem mangler viden om konsekvenser af klimaændringer for lokalområder samt viden om konkrete handlemuligheder. De efterlyser også værktøjer til at kunne foretage samfundsøkonomiske analyser og risikoanalyser, og de mangler værktøjer til prioritering af indsatsen og til kortlægning af oversvømmelsestruede områder.

Problemerne med at aflede de store regnmængder er størst i byerne, hvor næsten hele arealet har en eller anden form for belægning. Men ingen kommuner kan sige sig fri for at blive ramt af ekstremvejr, og derfor er det smart at have en klimatilpasningsplan. Derfor er det smart at have et risikokort. Om ikke af anden grund så af hensyn til borgerne.

Lader boligejere i stikken

"Jeg ved, at flere kommuner ligger inde med de såkaldte risikokort, altså kort der f.eks. viser, hvor udsat et bestemt område er for oversvømmelse. Men mange kommuner tøver med at offentliggøre dem, fordi indholdet er for følsomt," siger Jørn Jespersen. Med følsomt mener han, at risikokortene kan vise, at en bolig ligger så uheldigt, at den reelt bliver usælgelig, værdiløs.

"Men det hjælper ikke at lukke øjnene for problemerne. Der er jo huse, der ligger udsat, og som bliver oversvømmet gang på gang. Men i stedet medfører statens klimastrategi, at man har hemmeligholdt og privatiseret ansvaret for den enkelte. Derfor er det umuligt at planlægge, og derfor rammer problemet i flæng, uden at man har fået at vide, hvilken risiko man løber, fordi man ikke kan vurdere risikoen. Det er at lade boligejeren i stikken", siger Jørn Jespersen og tilføjer, at staten kan blive nødt til at ekspropriere udsatte boliger, fordi det samfundsmæssigt er billigere end at udbetale erstatning igen og igen.

Forsker i klimatilpasning og lektor på DTU, Karsten Arnbjerg-Nielsen, mener også, at boligejerne står alene med et problem, de ikke kan løse. Han understreger, at det er staten, man skal klandre for de manglende risikokort og ikke kommunerne.

"Den måde, som staten har valgt at implementere oversvømmelsesdirektivet på, viser indirekte, at problemerne med regnvand ikke er vigtige, og derfor kan man heller ikke forvente, at kommunerne synes det. Det er så oplagt en opgave for staten at sige, at opgaven er vigtig, og at hjælpe kommunerne med at kunne løse opgaven", siger Karsten Arnbjerg-Nielsen. Han forstår, hvorfor kommuner kan være betænkelige ved at offentliggøre dem.

"Kortene påvirker grundpriserne med det samme, og



MARTIN SCHIØNNING, hus, Vanløse:

Har du haft oversvømmelse i din bolig?

"Ja, det var så voldsomt, at kloakvandet fyldte vores vaskemaskine og tørretumbler med kloakvand. Bagefter fik forsikringen et desiniceringsfirma til at rydde alt ud og køre det på lodsepladsen, og siden har affugterne kørt uafbrudt på alle 400 kvadratmeter. Og nu ligger der allerede et tykt lag skimmelsvamp over alt. Det er rigtig ulækkert".

Gør kommunen nok?

„Overhovedet ikke. Der blev investeret 100.000 kroner for et halvt år siden på at få vores kloakker gået igennem og moderniseret. Men hvad nytter det, når naboen ikke gør det samme – så skubber de jo bare 'lorten' videre til os. Det er meget bittert. Kun to veje længere henne slap alle for vandskade. Nu overvejer vi alarmer på kloakkerne, men hvad hjælper det – så kan vi jo bare stå og glo på det“.

Ved du, at kommunerne skjuler oplysninger?

"Det er til grin, at kommunerne tilbageholder oplysninger. De kunne i det mindste have delt deres viden med os, så vi kunne have forebygget bedst muligt – for alles bedste. Det er direkte tarveligt. Det er en falliterklæring for samfundet, når der ikke er anden hjælp at hente, end at ringe til sit forsikringselskab. Jeg ved ikke, om det er kommunens eller grundejerforeningens ansvar, men jeg er frustreret“.



➤ det vil ramme nogle husejere meget hårdt og dermed måske påvirke boligmarkedet. Men jeg er varm tilhænger af, at der udarbejdes risikokort, og at de offentliggøres. Situationen minder om sagerne med jordforurening i 80-erne og rygning i 50-erne. Man blev opmærksom på en risiko og sørgede for, at den blev almindeligt kendt, så risikoen kunne begynde at blive håndteret. Sådan bør det også være med oversvømmelser og risikokort. Tabet kommer, så lad os få problemerne frem i lyset”, siger Karsten Arnbjerg-Nielsen.

Som de eneste kommuner har København og Hørsholm offentliggjort risikokort over vandproblemer i beboede områder. Risikokortene er resultatet af computersimuleringer af forskellige scenarier i et afgrænset område f.eks. en kommune. Kortet gengiver de naturlige lavninger og dybdepunkter, hvorfra der kun er afvanding via kloak. Disse områder vil blive oversvømmet først, når kloakken overbelastes. Ved hjælp af en computer kan man f.eks. simulere en regnmængde, der er større, end kloakken kan klare og derved finde de mest sårbare områder. Det er nyttig viden for kommunens planlæggere og problemløsere. Så ved man f.eks., hvor man kan bygge risikofrit i fremtiden, og hvor man f.eks. skal udvide kloakkapaciteten her og nu. Men også boligejerne efterspørger den viden. For nylig viste en analyse fra ejendomsmæglerkæden home, at 93 % af danskerne ønsker et offentligt tilgængeligt kort, hvor de kan hente information om, hvilke boliger og områder der er udsatte ved særlige vejrforhold. En anden indikation på borgernes interesse er, at trafikken på Kort & Matrikelstyrelsens hjemmeside voksede med 250 % efter skybruddet 2. juli, fordi danskerne ønskede at se, hvor højt deres ejendom ligger.

Spildevandskomiteen under Ingeniørforeningen vurderer, at regnmængderne stiger med 30 procent i løbet af de næste år, så det gælder om at finde løsninger snarest. Men der er ingen landsdækkende patentløsning på vandproblemerne. Det gælder i stedet om at finde den lokale kombination af løsninger, som man kan komme længst med. Kombinationen kan f.eks. være at øge kapaciteten i kloakkerne, forsinkelsesbassiner til overfladevand, adskillelse af regnvand og spildevand i kloaksystemet, nedsivning af regnvand, så det ikke ender i kloakkerne, grønne tage på boligerne, faskiner osv.

Ekspertene er ikke i tvivl om, at problemerne kan løses. Oven i købet har vi i Danmark en bred vifte af firmaer, som råder over den nødvendige ekspertise og teknologi. Hvad venter vi på? Så kom dog i gang.

Læs mere på:
vandibyer.dk
klimatilpasning.dk



DANIEL ELKAN ALS JULIUSSEN, andelsbolig, Frederiksberg:

Har du haft oversvømmelse i din bolig?

”Ja, mine ting er ved at blive hentet af et saneringsfirma as we speak. Alt under 1 meter har været dækket af vand og er ødelagt, selvom vi havde lagt alt i plastkasser efter sidste regnskyf”.

Gør kommunen nok?

”Vi er ikke gearet til så meget vand i vores kommune, og kloakkerne kan slet ikke følge med, så de burde jo nok gøre noget mere”.

Ved du, at kommunerne skjuler oplysninger?

”Vi er slaver af, hvad kommunerne gør – eller ikke gør. Vi er på ingen måde blevet informeret om, hvad der sker eller ikke sker. Det kunne være ret rart, hvis kloaksystemet kunne klare situationer som de tre skybrud siden 2. juli – for det er formentlig ikke de sidste. Og man må da kunne gøre et eller andet – vi kan jo ikke benytte vores kælder. Vi har haft vandkaoset oppe på bestyrelsesmødet og diskuteret, om vi selv skulle gøre noget. . . men de løsninger, der var, ville koste mange millioner - og det har vi jo ikke råd til”.

Det hårde danske vand er fyldt med kalk. Kalk aflejrer sig bl.a. i varmtvandsanlæg, i brusehoveder og på badeværelsesfliser. Det er ikke kun et dagligt irritationsmoment i forbindelse med rengøring, det giver også øgede udgifter til energi og vedligeholdelse. Og belaster i sidste ende også miljøet. Guldager er specialister i at fjerne kalken helt i vandet.

Vi har et komplet program indenfor blødgøring og kan klare alt fra helt små blødgøringsanlæg i private boliger til store anlæg i beboelsesejendomme og industrien.

Læs mere på vores kampagnesite STOP-KALKEN.dk. Her kan du også hente vores app "tjek DIT vand".

Guldager 
Wise Water Treatment



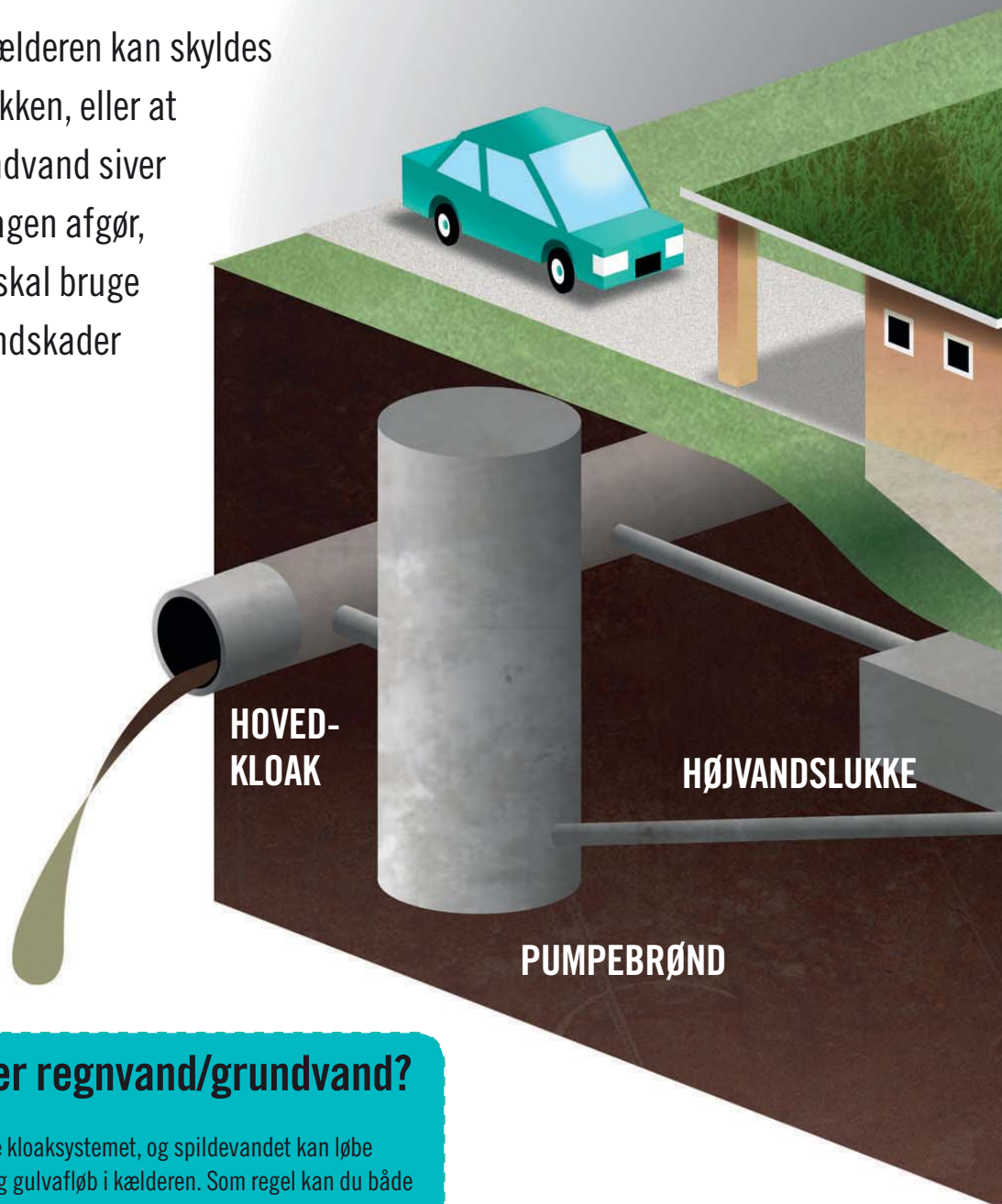
STOP KALKEN
Se mere på
stop-kalken.dk





Sådan forebygger du

Oversvømmelse i kælderen kan skyldes spildevand fra kloakken, eller at regnvand eller grundvand siver ind i kælderen. Årsagen afgør, hvilken metode du skal bruge for at forebygge vandskader i fremtiden.

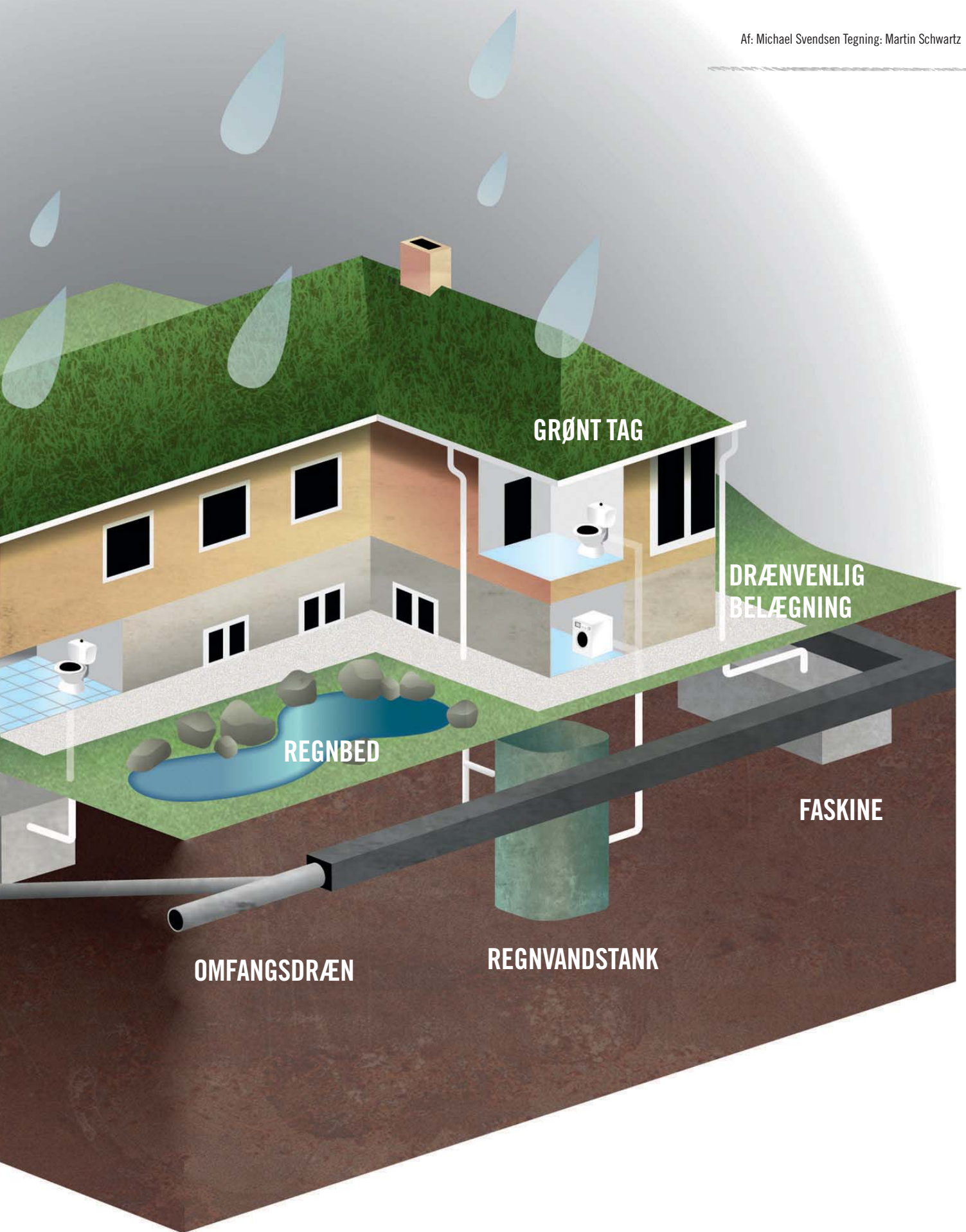


Spildevand eller regnvand/grundvand?

Kraftig regn kan overbelaste kloaksystemet, og spildevandet kan løbe baglæns op gennem toilet og gulv afløb i kælderen. Som regel kan du både lugte og se, at det er kloakvand. Hvis vandet i kælderen er klart/rent, er det nok ikke spildevand, men grundvand eller regnvand, der er sivet ind i kælderen gennem kældervæg eller -gulv.

PS: For overblikkets skyld er installationerne tegnet større end i virkeligheden.







Sådan forebygger du

Her en gennemgang af de installationer, der kan forhindre oversvømmelse af bolig eller kælder. Vær opmærksom på, at de fleste installationer skal monteres af en autoriseret kloakmester.

TIL SPILDEVAND

LUKNING AF AFLØB

Har du før været ude for, at der trænger vand op gennem afløbet i kælderen, er den billigste løsning at få gulvafløbet lukket af. Afløbet i gulvet skal støbes til med en mørtelblanding, der bliver lagt ned i det eksisterende afløb. Afløbsinstallationerne skal lukkes ved hovedforsyningen af en autoriseret kloakmester.

Pris: ca. 10.000 kr.

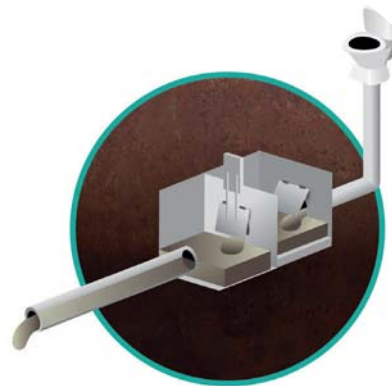
TIL SPILDEVAND

HØJVANDSLUKKE

Et højvandslukke er en indretning med to klapper, der tillader spildevand – f.eks. fra toilet – at løbe ud i kloaksystemet, men ikke ind den anden vej. Højvandslukket skal være forsynet med alarm, der lyder, når klapperne lukker. Den ene klap kan låses manuelt for ekstra sikkerhed. Et højvandslukke placeres, så det sikrer afløbet fra et bestemt toilet eller afløb i kælder, så spildevandet ikke løber tilbage op gennem toilettet, eller afløb f.eks. ved skybrud. Højvandslukket beskytter altså kun mod kloakvand.

Pris for højvandslukke til spildevand fra tøjvask, bad osv.: 10-12.000 kr.

Pris for højvandslukke til fækalieholdigt spildevand: 20.000-30.000 kr.



TILBAGELØBSSTOP

Et tilbageløbsstop er en slags højvandslukke, der tillader vand at strømme den ene vej, men ikke den anden. Stoppet fungerer ved, at en flyder automatisk lukker for returventilen, hvis vandstanden stiger til over et vist niveau på den 'forkerte' side af tilbageløbsstoppet. Tilbageløbsstop monteres, så det beskytter hele huset – og ikke kun enkelte afløb (højvandslukke) – mod oversvømmelse med spildevand fra kloakken. Tilbageløbsstoppet skal udstyres med alarm, der advarer, når kontraklappen aktiveres.

Pris: ca. 15.000-40.000 kr.

TIL SPILDEVAND/REGN- ELLER GRUNDEVAND

PUMPEBRØND

En pumpebrønd opsamler vand, der herefter bliver pumpet op og ud i kloaksystemet eller faskine ved hjælp af en eldrevet pumpe. En pumpebrønd skal få vandet væk fra installationer, der ligger under eller på niveau med kloaknettet – f.eks. i forbindelse med afløb fra toiletter/afløb placeret i kælderen eller fra omfangsdræn.

Pris: ca. 60.000-70.000 kr.



TIL REGNVAND/GRUNDEVAND

OMFANGSDRÆN

Omfangsdræn er en rende fyldt med drænende materiale – f.eks. sten, leca eller groft grus – der løber hele vejen rundt om huset fra jordoverfladen og ned til niveau med eller lige under kældergulvet. Nederst i renden under drænlaget ligger en drænslange, hvorfra vandet løber eller pumpes væk fra huset. Omfangsdræn forhindrer effektivt ophobning af overfladevand omkring hus og kælder og bruges, hvis man har problemet med indtrængende regnvand gennem kældervæggen eller kældergulvet.

Pris: ca. 4.000-6.000 kr./m. Ca. 230.000-240.000 kr. for et almindeligt hus.



SKÅN KLOAKSYSTEMET

DRÆNVENLIG BELÆGNING

Flisebelægninger gør det umuligt for vandet at dræne ned i jorden. I stedet løber det på overfladen og havner i kloaksystemet. Vælger du i stedet græsarmeringssten, grus eller fliser med brede mellemrum, kan vandet lettere sive direkte ned i jorden. Den drænvenlige belægning mindsker presset på kloaksystemet ved voldsomme regnskyl.

Pris: afhængig af materiale og egen arbejdsindsats.

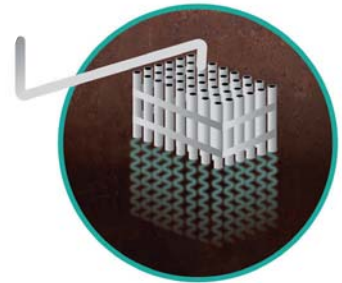


SKÅN KLOAKSYSTEMET

REGNVANDSFASKINE

En faskine er en kasse eller hulrum under jorden fyldt med sten eller andet drænende materiale. Regnvand fra taget ledes hen i faskinen, hvorfra det over tid siver ned i undergrunden. På den måde belaster dit regnvand ikke kloakken. Høj grundvandsstand og/eller meget lerholdig jord kan dog gøre det svært at få ordentligt 'træk' i faskinen. Har du en faskine, kan man i nogle kommuner få refunderet hele eller dele af tilslutningsafgiften.

Pris: ca. 16.000-18.000 kr.



SKÅN KLOAKSYSTEMET/REGNVAND

REGNBED

Et regnbed opsamler regnvand til nedsivning i haven, f.eks. fra tag eller stenbelægnings. Det er med til at skåne det offentlige vandaflednings- eller kloaksystem. Regnbedet placeres typisk i en lavning. Underjorden løsnes i mindst en halv meters dybde og – med mindre jorden er meget sandet og løs – kan det være en fordel opblande de øverste 20-30 centimeter muld med sand. Der er flere muligheder for at kombinere regnbedet med andre haveelementer, f.eks. en dam.

Pris: afhænger af omfang og egen arbejdsindsats.



SKÅN KLOAKSYSTEMET/REGNVAND

GRØNT TAG

Et grønt tag optager helt op mod halvdelen af den nedbør, der falder på det. Et grønt tag kan bestå af tagplader, filt, gummimembran og et dræn- og vækstlag bestående af en særlig jordblanding. Drænlagets tykkelse varierer afhængig af vegetationstype og tagets hældning, som højst må være 30-32 grader. I drænlaget plantes typisk græs eller stenuerter. Vægten er typisk 50-120 kg/m², hvilket stiller særlige krav til tagkonstruktionen. Grønne tage er ikke tilladte i alle kommuner.

Pris: Ca. 400-500 kr./m² tag inkl. arbejds løn.

SKÅN KLOAKSYSTEMET/REGNVAND

GENANVENDELSE AF REGNVAND

En tank på f.eks. 2 m³ opsamler regnvand fra taget via nedløbsrøret. Tanken forbindes med vaskemaskine og toilet, og du kan nu anvende opsamlet regnvand til wc-skyl og tøjvask. Derved kan husstanden spare på det stadig mere kostbare drikkevand. Men du skal stadig betale vandafledningsafgift, da det vand, du sender ud i kloakken, skal renses igen. Nogle steder foretager man et estimat over familiens afledning, andre steder måler man direkte afledningen ved stikledningen med en flowmåler. Ikke tilladt i alle kommuner.

Pris: Fra 50.000-60.000 kr.



SE MERE PÅ **BOLIUS.DK**

bolius.dk/oversvømmelse

Hvis du ikke finder svar, kan du spørge vores eksperter eller søge blandt deres tidligere svar på bolius.dk. Søg på 'Spørg eksperten'



Miljøministeriet
Miljøstyrelsen

husudenmus.dk



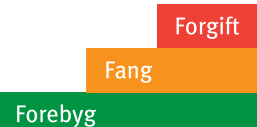
Hvilken behandling byder du ubudne gæster?

Hvis du bruger gift for at få bugt med en mus, så risikerer du, at den lægger sig til at dø et sted, hvor du ikke kan komme til. Og så har du bare et nyt problem: stanken af rådden mus i ugevis.

Du kan også utilsigtet komme til at tage livet af rovfugle, ugler og rovpattedyr som f.eks. lækatten. For når de spiser mus, så spiser de også den gift, musene har spist.

Ofte er det lige så effektivt at sikre sig mod de små, ubudne gæster før de overhovedet når at komme ind. Og har du alligevel fået mus i huset, kan fælder gøre underværker.

Det er ikke forbudt at bruge musegift. Men det er sund fornuft at lade være. Læs hvordan du kan vise musen, hvem der bestemmer på husudenmus.dk



Følg rådene på musetrappen:
Forebyg. Fang. Forgift som sidste udvej.



Forsikrings-selskaberne strammer skruen

Forsikrings-selskaberne er begyndt at stille nye betingelser og bedømme husejerne individuelt, og præmiestigninger rammer de våde huse hårdt.

Det danske vejr er ved at ændre sig, og det kan komme til at koste dig dyrt i forsikring. De sidste 10 år har nedbøren i juli ligget mere end 25 procent over den tidligere normal, og i 2011 var det særlig ekstremt med oversvømmelser efter skybrud mange steder i landet. Ingen københavnere glemmer lørdag 2. juli, hvor byen blev ramt af det værste skybrud i 500 år, og byens kældre blev omdannet til slamsøer. Og mange på Falster lider stadig under turboregnen i august, hvor Gedser satte dansk rekord i regn.

Skaderne efter den voldsomme sommer løber op i adskillige milliarder, og forsikrings-selskaberne pønser nu på, hvordan de fremover skal gribe vand-skader an.

Situationen er ikke ny for forsikrings-selskaberne. Også sommeren sidste år og sommeren 2007 var dyre, og i de to sidste vintre har der været mange tøjbruds-skader, der kan være ligeså skadelige som skybrud.

BEDRE HJEM har været i kontakt med en række af de store forsikrings-selskaber, og over en bred kam afviser de, at denne sommers ekstremregn får betydning for husforsikringernes præmier her og nu. Men den generelle tendens til flere skybrud vil få konsekvenser for præmierne på længere sigt, lyder det samstemmende fra selskaberne.

”Det enkleste for forsikrings-selskaberne er i virkeligheden at hæve priserne. For de ved, at vi forbrugere er lidt dovne med forsikringen. Det er ligesom med banker. Når vi først har valgt et selskab, er vi ikke meget for at undersøge alternativer og skifte til det billigste. Konkurrencen på pris er med andre ord meget svag”, siger den uafhængige forsikringsrådgiver Jørgen Svendsen fra Sejer & Svendsen.

Dertil kommer, at det rent faktisk kan være svært at skifte selskab, hvis man er utilfreds med præmien.

”For når du skifter selskab, skal du oplyse, om du er blevet smidt ud eller vil skifte på grund af skærpede vilkår. Det får selvfølgelig betydning for præmien i det nye selskab, og så er du som regel lige vidt, hvis du vil have den samme dækning”, forklarer Mads Bräuner, jurist i Forbrugerrådet.

Andre metoder end præmier

Et af de selskaber, som allerede har taget konsekvensen, er If Skadeforsikring, som her i sommer varslede markante præmiestigninger på 25-30 procent på sin familieforsikring.



MED INDIVIDUEL BEDØMMELSE KOMMER DE FORSIKRINGSTAGERE, DER HAR DE STØRSTE SKADER, TIL AT BETALE MEST MADS HOUE, CODAN

Selskabet argumenterer i et brev til kunderne med blandt andet ”usædvanlige nedbørsmængder de senere år”. Og sidste år varslede Alm. Brands direktør, Søren Boe Mortensen, i et interview til Reuters mærkbare præmiestigninger. Dem betegner selskabet nu som ”en misforståelse”, men forsikrings-selskaberne har andre knapper at dreje på end præmien.

For eksempel valgte Lærerstandens Brandforsikring allerede for et par år siden at hæve selvrisikoen i forbindelse med skybrud.

Alm. Brand er gået hårdere til værks og har i en periode i år sat nogle husstandes skybrudsdækning på pause. Husene, >





› som ligger ved Usserød Å i Nordsjælland, er blevet ramt af gentagne oversvømmelser, og erstatningerne har været særdeles kostbare. Forsikringspausen varer, indtil kommunen har rensset og ændret på åløbet. Derefter forventer Alm. Brand at kunne tilbyde almindelige forsikringsbetingelser igen.

”Det er uacceptabelt, hvis den slags griber om sig. For hvis fire ud af fem selskaber ikke vil dække et bestemt område, vil konkurrencen blive sat ud af spil”, siger Mads Bräuner.

Jørgen Svendsen mener, at det i sidste ende ville kunne føre til et politisk indgreb.

”Jeg tror ikke, forsikringsselskaberne kan slippe af sted med at stoppe vandskadedækning i bestemte områder. Hvis det sker i større målestok, vil politikerne gribe ind efter pres fra befolkningen. Det vil da også være helt urimeligt, at man tilbyder en husforsikring, men undtager at dække de områder, der giver udgifter til erstatninger. Det er jo ikke meningen med en forsikring”, argumenterer han.

Nu får du individuel bedømmelse

En anden af forsikringsselskabernes metoder er den såkaldte mikrotarifering. Det betyder med andre ord, at kunderne i områder med mange skader eller tyverier bliver bedømt individuelt og får individuelle præmier. Så ser man ikke generelle præmiestigninger, men enkelte husejere risikerer store stigninger, uden at forsikringsselskabet behøver melde en generel stigning ud i offentligheden.

”Med individuel bedømmelse kommer de forsikrings-tagere, der har de største skader, til at betale mest, mens de med små skader ikke skal betale for de andre. Det, synes vi, er mest retfærdigt. Vi begyndte med dette i 2005, og vi gør det mere og mere. Fremover vil præmien tydeligere afspejle ekstremt vejr”. Mikrotarifering reagerer på de seneste års ekstreme vejr”, siger pressechef Mads Houe, Codan, som er blandt de selskaber, der foretrækker en individuel vurdering.

”Der er helt klart en stigende tendens til, at forsikringsselskaberne bedømmer folk individuelt, altså mikrotarifering. Når så folk spørger om en forsikring, får de stukket så voldsom en præmie ud, at de opgiver forsikringen. På den måde slipper forsikringsselskaberne af med de dårlige kunder. Det er en kendt måde at styre sin portefølje på. Det vil vi helt sikkert se mere af i fremtiden”, vurderer Jørgen Svendsen.

Hos Parcelhusejernes Landsforening er formand Allan Malmkjær dog positiv over for individuelle bedømmelser.

”Det har generet mig, at du skal betale efter postnummer. Hvis du har passet godt på dit hus, skal det også belønnes”, siger han.



Men det handler ikke kun om

præmier. Forsikringsselskaberne er nu mere end nogen sinde før fokuserede på at adfærdsregulere husejerne, og her bliver der brugt både pisk og gulerod. Når kunder hos Forsikringsselskabet Tryg har haft to vandskader på fem år, stilles der krav om at sikre huset bedre.

”Vi tager en dialog med kunden. Det kan være, at der er behov for et højvandslukke i kloaksystemet, så der ikke trænger vand op i kælderen. Det kan også være, at vi beder husejeren om at fjerne gipsplader, trægulve og andre organiske byggematerialer i kælderen og lægge klinker i stedet. Disse betingelser skal opfyldes, hvis vi fremover skal dække skader fra skybrud. Det gælder både for eksisterende og nye kunder”, siger taksatorchef Carsten Sørensen.

Desuden har Tryg øget rådgivningsindsatsen over for kunderne for i det hele taget at undgå de mange vandskader og derved forhøjede præmier.

”De nye krav kom til sidste efterår som konsekvens af de mange skybrud, vi har set siden 2006. Rådgivning om forebyggelse har højeste prioritet. Derfor har vi nu et helt korps af medarbejdere, som opsøger kunder og fortæller dem, hvad de kan gøre for at sikre sig mod, at vand ødelægger deres hus og deres indbogenstande. Det er en win-win-situation, synes vi. For kunderne undgår at miste ting, der har stor værdi for dem. Og vi undgår at skulle hæve præmierne”, tilføjer han.

Tryg er ikke alene om at stille krav til udsatte husejere, og betingelserne for at få forsikring er et af de værktøjer, som forsikringsselskaberne i voksende grad vil ty til at bruge, mener Jørgen Svendsen.

”Forsikringsselskaberne vil i fremtiden gøre flere forskellige ting for at tilpasse risikoen. En af dem vil være at justere på betingelserne, så kun nogle kunder eller former for oversvømmelser kan blive dækket”, siger han.

SE MERE PÅ **BOLIUS.DK**

Søg på: Klimaændringernes betydning for husejernes forsikring

Regnvandsfaskine



Hjælp miljøet med en effektiv regnvandsfaskine fra EXPO-NET Danmark A/S, og undgå oversvømmelse af kældre, haver m.m.

En miljøvenlig bortskaffelse af regnvand

- Enkel og let montering
- Ingen ekstra fittings
- Fremstillet af miljøvenlig "Polyethylen"
- Mindre gravearbejde
- Fylder 1/5 af en stenfaskine
- Større nedsivningsoverflade
- Enkel at udvide ved større tagareal
- Let at håndtere p.g.a. lav vægt
- Unikt design og overfladestruktur

Let at montere!



1
Placér BIO-BLOK® elementerne på jorden. Afmærk og udgrav til tilløb og faskine.



2
Placér BIO-BLOK® elementerne med lodret stående rør. Undgå så vidt muligt jord m.m. på dugen.



3
Fyld sand omkring BIO-BLOK® regnvandsfaskinen og stamp godt ned langs siderne.

Vidste du...

at vi giver gratis og uforpligtende rådgivning i forbindelse med dimensionering af faskiner – se www.expo-net.dk eller ring på tlf.: 98 92 21 22.

SPAR PENGE!

Visse kommuner yder i dag tilskud til etablering af regnvandsfaskiner til afledning af regnvand på egen grund. Hent råd hos din kommune.





Omfangsdræn eller nyt kældergulv? Forsikringsselskaberne er begyndt at kræve mere af boligejere, der har haft flere oversvømmelser i deres bolig. Læs, hvordan du er stillet, hvis din bolig bliver oversvømmet.



Det kan forsikringen kræve

Forsikringsselskaberne kræver f.eks., at du etablerer tilbageløbsstop, omfangsdræn eller laver en ny indretning af boligen. Og det kan koste adskillige tusinde kroner.

"Har du f.eks. trægulv i kælderen, kan forsikringsselskabet anbefale, at du i stedet lægger klinkegulv. Følger du ikke anbefalingerne, kan selskabet undtage evt. gulvskader, opstået som følge af vand og fugt ved skybrud, i din dækning", forklarer Tenna Westergaard, konsulent i Forsikringsoplysningen.

Forsikringsselskabet Tryg sender som regel en byggesagkyndig taksator ud for at rådgive boligejere, som flere gange har haft vandskade. Det drejer sig typisk om, at gulvtæpper, gipsvægge og trævægge ikke er hensigtsmæssige byggematerialer i en udsat kælder.

"Hvis ejeren ikke følger taksatorens råd, men i stedet kræver fuld renovering efter en skade, så laver vi en klausul på policen. Vil han ikke acceptere det, så vil vi heller ikke dække den næste skade", siger Per Haulund, nordisk skadeforsker i Tryg.

Ifølge dr.dk vil Tryg i fremtiden ikke give erstatning for ting som trægulv, tæpper og gipsvægge i kælderen, hvis kunden allerede har haft én vandskade.

Af de 100 klausuler, som Tryg gav efter sidste års mange er ingen sagt op. Ifølge Per Haulund vælger kunderne at følge anvisningerne, da de ikke ønsker en ny skade. Tryg Forsikring vil hellere give klausuler end at hæve prisen.

"Skaden sker jo uanset hvad. Så selv om vi hæver præmien med et par tusinde kroner, så dækker det jo ingenting, hvis skaden løber op på 50.000 kr.", forklarer Per Haulund.

Nye typer forsikringer

Kommunen har også et ansvar Hvis uheldet er ude, ligger ansvaret ikke kun hos boligejeren selv. I yderste konsekvens kan kommunen eller forsyningsselskabet drages til ansvar,

hvis kloaknettet ikke er blevet vedligeholdt, eller regnvandsafledningen ikke fungerer.

Forsikringsselskabet TrygVesta arbejder på en ny husforsikring, hvor der bliver taget højde for klimaforandringerne. Forsikringsselskabet Codan spår, at forsikringsselskaberne vil få et nyt arbejdsområde inden for forebyggelse – især når det gælder oversvømmede kloakker og kældre. Codan mener, at forsikringsselskaberne kunne deltage mere aktivt i rådgivning om løsninger samt i samarbejdet på tværs af byggebranchen og det offentlige i forsøget på at etablere de rigtige løsninger for kloak, overløbsarealer, diger osv.

Hvad dækker forsikringen?

Din almindelige indbo- og husstandsforsikring dækker som udgangspunkt altid, når oversvømmelsen skyldes voldsomt sky- eller tøjbrud. Der er tale om voldsomt skybrud, når der falder en samlet nedbørsmængde på ca. 30 mm på et døgn. Din forsikring dækker oftest, hvis din grund oversvømmes af vand, som f.eks. løber ind gennem kælderdøren eller gennem lyskasser. Den dækker ligeledes, hvis kloakvandet strømmer op ad afløbet eller ventilationsriste og forårsager skader i boligen.

Skyldes skaden indtrængende grundvand, dækker indboforsikringen ikke. Det gør den heller ikke, hvis oversvømmelsen stammer fra hav, fjord, sø eller vandløb, der går over sine bredder, medmindre der er tale om stormflod eller ekstrem høj vandstand.

Bo smukt

DER ER INGEN UNDSKYLDNING FOR IKKE AT GØRE DET



GOLDEN SUN
1699

REINDEER
699

TIBET
549

SIGN
219

Mens der er flere meninger om, hvad der kendetegner et lækkert hjem, er der udbredt enighed blandt danskerne om, at vi godt kunne tænke os at bo lidt pænere. Når lysten nu åbenbart er til stede, hvorfor gør flere så ikke noget ved det? „Jeg har ikke råd“, „jeg har ikke tid“, „jeg kan ikke blive enig med min partner om, hvad der er pænt“ eller „jeg har for lidt plads“, er blot nogle få af de mange undskyldninger. Men nu er der hjælp på vej.

Hos ILVA er vi fast besluttet på at gøre det endnu nemmere for alle at bo lækkert. At få et hjem, der ikke kun er praktisk, men som man også glæder sig til at komme hjem til og er stolt over at vise frem. Vi kvalitetstester ikke kun hvert enkelt produkt for holdbarhed og funktionalitet, men i lige så høj grad for wauw-faktor og tidløs æstetik. Skarp prissætning og nye faste lave priser på en lang række møbler og boligtilbehør sikrer, at alle kan være med.



Næstvådeste sommer siden 1874

Med 321 millimeter regn blev sommeren 2011 den næstvådeste, siden DMI begynde at indsamle nedbørmålinger i 1874. Mest regn faldt der i Gedser, der fik 608 millimeter og mindst i Hvide Sande med 178 millimeter.

Generelt er vejret blevet vådere i Danmark. De sidste 10 år er der i gennemsnit faldet 83,5 mm nedbør i juli måned. Den tidligere normalmængde var 66 mm. 83,5 millimeter svarer ca. til 83,5 liter pr. m². Samtidig er den maksimale døgnnedbør i et år ifølge DMI steget fra 70 til 95 mm siden 1800-tallet. I fremtiden vil der falde endnu mere nedbør i Danmark. I slutningen af dette århundrede måske 200 mm mere om året, mest om vinteren. Samtidig vil der blive flere dage med ekstrem nedbør.

Største skade nogensinde

Med skybruddet 2. juli er det første gang nogensinde, at der er skader for mere end 1 mia. kr. i en enkelt hændelse, og det påvirker selvfølgelig den samlede erstatningsopgørelse.

Bygnings- og løvsørerstatning for samtlige danske ejendomme, i milliarder kroner:

2006	1,854
2007	2,553
2008	1,809
2009	1,917
2010	2,568
2011	4,000*

* Anslået

Når skaden er sket

- ✓ Begræns skadens omfang og find ud af, hvor vandet kommer fra.
- ✓ Kontakt dit forsikringsselskab. Ved alvorlige vandskader kan forsikringsselskabet sørge for hurtig indsats. I visse situationer som f.eks. ved større skybrud kan det være svært at få hjælp hurtigt nok.
- ✓ Forsøg selv at fjerne vandet, evt. med en vandstøvsuger, eller kontakt et professionelt firma. Forsikringen dækker typisk alle udgifter.
- ✓ Materialer eller inventar, som har suget vand til sig, skal fjernes.
- ✓ Opsæt affugtere/varmeblæsere og lad dem køre indtil fugten i byggematerialerne er på 12-15 pct. (kan vare fra en uge til flere måneder). Forsikringen dækker typisk alle udgifter.
- ✓ Behold beskadigede genstande så taksatoren kan se de beskadigede ting.
- ✓ Tjek, om der er kommet skimmelsvamp på ting fra kælderen, før du flytter dem et andet sted hen i huset.
- ✓ Tag billeder af vandskaden til forsikringsselskabet. Det kan gøre din sag nemmere.

HOS OS TALER VI IKKE SORT

Der fremstilles i dag meget effektiv træbeskyttelse, men uanset om der er tale om en let transparent eller en heldækkende træbeskyttelse, vil holdbarheden altid afhænge af forholdene. Det vil Flügger gerne give troværdig rådgivning om!

Når man bruger tid og penge på træbeskyttelse, vil man selvfølgelig gerne vide, hvor længe man kan nyde det gode resultat, før man skal ud med penslerne igen. Som udgangspunkt har vi i Danmark ikke et særlig gunstigt klima for trækonstruktioner, så træværket skal plejes med omhu.

Hos os giver vi gode råd om holdbarhed

- Holdbarhed er ikke en eksakt angivelse, men Flügger fagmanden vil kunne vejlede i forhold til en konkret opgave, siger Uffe Hansen. – Hos os snakker vi ikke sort med en masse forbehold. Vi vil hellere give et reelt og realistisk billede af, hvornår træværket trænger igen.

Den rigtige beskyttelse

Det er vigtigt at man altid får den mest velegnede træbeskyttelse afhængig af opgaven, understreger produktchef Uffe Hansen, Flügger A/S. – Nogle steder er en let træbeskyttelse, der slides og skal fornyes hvert eller hvert andet år langt bedre til at bevare træet smukt og give det en lang holdbarhed. Andre gange er det den heldækkende som egner sig bedst til at beskytte træværket. Dette valg kræver den rådgivning som Flügger tilbyder sine kunder.

Sol eller skygge

Med de mange faktorer, der spiller ind, skal den angivelse af holdbarhed, som man finder på træbeskyttelsen fra Flügger, ses som vejledende. Så kan man tage en snak med fagmanden i butikken om præcis hvad og hvor, der skal males. Sydvendte overflader udpines mest af solen, mens nordvendte overflader er mere udsat for skimmelvækst. Endetræ og vandrette flader er særligt udsatte. Beplantning tæt på bygningen holder på fugt og giver risiko for begroning på træværket.

Målettet træbeskyttelse

Da samme flade, f.eks. vindskederne, kan blive udsat for forskellig påvirkning huset rundt, har Flügger udviklet Additiv 100. Ideen er, at man kan tilsætte ekstra fungicid i træbeskyttelsen, når man arbejder med områder, der har behov for ekstra beskyttelse mod mug og skimmel på overfladen. På den måde målretter vi rådgivningen og produktet til den enkelte kunde. Få rådgivningen hos din fagmand, og pas ordentligt på dit træværk.

Holder op til
15 år

Nyhed!

Nu i 5 liters spand, kun

599,-

FLUGGER.DK

Flügger farver



Bliv din egen plantedoktor

Ved du ikke, hvorfor dine kartoffelplanter dør, eller hvilken sygdom æbletræet har, kan du her lære at blive din egen plantedoktor: at diagnosticere, forebygge og behandle de mest almindelige plantesygdomme.

Af: Anne Sandager
Foto: Magnus Gammelgaard og
Susanne Boel

” MAN SKAL SØRGE
FOR AT VÆLGE
RESISTENTE PLANTER

MAGNUS GAMMELGAARD,
EKSPERT I PLANTESYGDOMME

” SOM HAVEEJER SKAL MAN ACCEPTERE, AT PLANTER FÅR SYGDOMME

MAGNUS GAMMELGAARD,
EKSPERT I PLANTESYGDOMME.

Ligesom mennesker bliver planter konstant udsat for smittefarer. Overalt findes der millioner af svampesporer, bakterier og sygdomsfremkaldende vira, som kan smitte dine planter med forskellige plantesygdomme. Det afgørende for, om dine planter bliver inficeret eller ej, er plantens immunforsvar eller modstandskraft, som afhænger af, hvordan planten trives.

”Når man taler om plantesygdomme, gælder det samme motto som med os mennesker: det er bedre at forebygge end at helbrede. Derfor er det vigtigt at sørge for, at planterne trives, så de har en større modstandskraft over for sygdomme,” lyder det fra gartneritekniker og ekspert i plantesygdomme, Magnus Gammelgaard.

En af måderne til at undgå plantesygdomme er ved at vælge de rigtige, når du skal købe nye planter til haven.

”Det er vigtigt at vælge sunde planter fra starten. Det kan man f.eks. gøre ved at kigge ned i potten og se, hvordan rødderne har det. Er de hvide eller lysebrune, har planten det godt, men ser rødderne rådne ud, er planten syg”, oplyser Magnus Gammelgaard.

Selvom man sagtens kan købe fine planter i større varehuse, er det alligevel en god idé at købe sine planter på en planteskole, hvor personalet er uddannet til at passe planterne ordentligt. Der udover kan du få råd og vejledning om planterne på en planteskole, så du også kommer hjem med den rigtige sort.

”Gennem årenes løb er der udviklet planter, der er modstandsdygtige over for plantesygdomme. F.eks. er nogle æbletræer meget modtage-

lige over for skurv, andre næsten ikke. Man skal derfor sørge for at vælge resistente planter, og det ved de alt om på en planteskole”, fortæller Magnus Gammelgaard.

Planter, der har det godt, har større modstandskraft over for sygdomme. Du kan derfor forebygge mange plantesygdomme ved at plante planter, der trives med de forhold, der er i din have. Det gælder både med hensyn til jordtype, sol og skygge, fugtighed og næringsstoffer i jorden.

”Kort sagt handler det om at øge plantens modstandskraft. Jo bedre vækstvilkår, og jo flere optimale forhold, der er, jo større modstandskraft vil planten have”, siger Magnus Gammelgaard.

En af grundene til, at det er bedre at forebygge end at helbrede, er, at det langt fra er alle plantesygdomme, som du kan kurere. Det betyder, at det kan være for sent at gøre noget, når skaden er sket, og planten er smittet. Du kan dog minimere risikoen for yderligere smitte ved at fjerne de inficerede planter eller plantedele med det samme, og ellers handler det om at leve med det.

”Bliver dine planter angrebet, kan du forsøge at begrænse udbredelsen ved f.eks. at fjerne blade eller grene. Jeg vil ikke anbefale at bruge de godkendte sprøjtemidler, da det giver haveejere al for meget stress at løbe rundt med en sprøjte for at få bugt med nogle brune pletter. Som haveejere skal man acceptere, at planter får sygdomme. Nogle planter får nogle pletter i år, fordi det har været så vådt, men dem får de måske ikke næste år, hvor det er tørt”, siger Magnus Gammelgaard.

” NOGLE ÆBLETRÆER ER MEGET MODTAGELIGE OVER FOR SKURV, ANDRE NÆSTEN IKKE

MAGNUS GAMMELGAARD,
EKSPERT I PLANTESYGDOMME

10 sygdomme

Her får du at vide, hvordan du diagnosticerer, forebygger og bekæmper 10 af de mest almindelige plantesygdomme.



KRÆFT (*Nectria galligena*)

En almindelig svampesygdom, der rammer frugttræer og især ældre æbletræer. Sygdommen skaber en infektion i plantevævet og ender med at give sår, der ikke vil heles. Det giver grene og stammer svulstagtige udvoksninger, som med tiden bliver større. Vælg derfor modstandsdygtige sorter. Ved angreb skal du skære de angrebne områder væk eller fælde træet ved voldsomt angreb.



VISNESYGE kransskimmel (*Verticillium*)

En almindelig svampesygdom, der også rammer planterne under jorden. Sygdommen kan være slem i f.eks. jordbærplanter, hvor den angriber rødderne og stopper forsyningen til nerverne, så planten visner. Også træer kan blive angrebet. Forebyg visnesyge ved at vælge resistente sorter og husk sædskifte i køkkenhaven, dvs. ikke samme placering mere end tre år i træk.



ILDSOT (*Erwinia amylovora*)

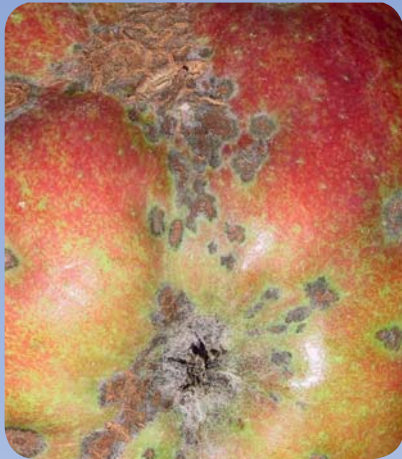
Er en almindelig bakteriesygdom, der især rammer planter fra rosenfamilien. Den giver planten visne blomster, frugt, grene eller blade. Bakterierne føres rundt med blæst og regn, men også insekter fungerer som smittespredere, og den spredes især, hvis foråret er fugtigt og varmt. For at bekæmpe sygdommen og forhindre den i at sprede sig, skal du hurtigst muligt skære de angrebne dele af planten eller træet.



BLADSKIMMEL (*Peronospora* spp.)

Er en almindelig svampesygdom, der især rammer grøntsager som f.eks. kartoffel eller agurker, og starter med at give planten brune pletter. Sygdommen udvikler sig hurtigt, og der går ikke længe fra de første pletter viser sig, til planten er død. Sygdommen kan ramme, hvis bladene har været våde i 8-10 timer. Så snart planterne er angrebet, skal du fjerne de angrebne planter eller de angrebne bladpartier, hvilket kan forhindre en yderligere smittespredning.





SKURV (*Streptomyces scabies*)

Er endnu en udbredt svampesygdom i frugttræer, der især rammer æbletræer og giver blade, grene og frugter gråbrune pletter eller sår. Lange perioder med høj fugtighed, specielt ved relativ høj temperatur, øger risikoen for skurv. Du kan forebygge ved at vælge modstandsdygtige æblesorter, og er dit træ angrebet, skal du fjerne så meget af det angrebne løv og frugt som muligt.



GRÅSKIMME (*Botrytis*)

Er en af de mest udbredte svampesygdomme, der giver gråbrune, lodne pletter på plantens forskellige dele. Den ses ofte på jordbær og tomater, især hvis de dyrkes i drivhus, da sygdommen især rammer planter i varmt og fugtigt vejr. Du kan forebygge angreb ved at sørge for god udluftning i drivhuset. Er planterne blevet angrebet, kan du fjerne det angrebne løv.



RODBRAND (*Phytophthora* spp.)

Er en kendt svampesygdom, men den rammer mest frøplanter under jorden. Sygdommen kan angribe både frø, kimstængler og rødder, hvor den forårsager råd. Planterne vil spire fint, men vil pludselig vælte, fordi rødderne er ødelagte. Sygdom kan ikke bekæmpes, når symptomerne først er til stede. Forebyg med god rengøring og hygiejne.



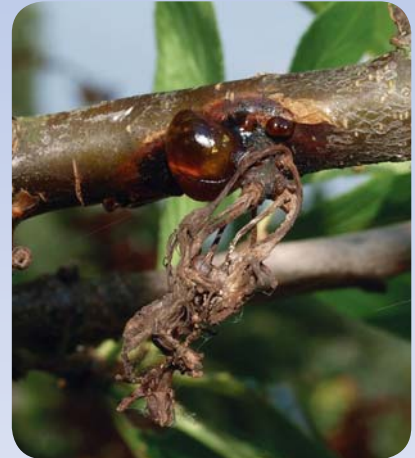
RUST (*Gymnosporangium sabinae*)

Er en typisk og voldsom svampesygdom, der giver blade med orange/røde pletter på undersiden. Rustangreb kan ramme mange forskellige planter og er værst i fugtige perioder. Rustsvampe har to eller flere forskellige værtsplanter og kan derfor kun trives, hvis begge plantearter er i haven f.eks. pære og enebær. Du kan derfor forebygge rustangreb ved at undgå at plante begge slags planter. Sygdommen er svær at bekæmpe, så det er godt at vælge sorter, som er modstandsdygtige.



MELDUG (*Erysiphaceae*)

En meget almindelig svampesygdom, der giver en hvid belægning på bladene. Hver plantearter har sin egen meldug, så er der ikke tale om planter fra samme planteslægt, smitter den ikke. Du kan forebygge sygdommen ved at tynde ud i planterne, så der kommer mere luft til, og fugtigheden falder. Er planterne blevet angrebet, kan du fjerne det angrebne løv.



PSEUDOMONAS (*Pseudomonas mors-prunorum*)

Er en bakteriesygdom, der kan spredes til alle mulige planter. Sygdommen forårsager mørke bladpletter, men kan også angribe plantens stængler. Den kan forebygges med god hygiejne og rengøring, og er planten blevet angrebet, skal de angrebne blade fjernes.

Spørg om haven



Stig Lauritsen
Havedesigner og
bygningsarkitekt.
Forpagter Paradehuset;
orangeri og tegnestue
på Gissfeldt Kloster.

Har du spørgsmål til Stig,
mail til:
bedrehjem@bolius.dk

*Vi forsøger at besvare
så mange spørgsmål
som muligt*

Stigs tanker

Så er tiden kommet, hvor vi skal til at klargøre haven for vinteren – hvor alle de dejlige frostsensitive planter skal finde et vinterhi, og hvor de sarte pletter og kar skal rengøres og gemmes væk. Jeg er glad for, at jeg tog ud og oplevede haver, parker og skove over det ganske land – det har givet uforglemmelig inspiration. Hvert efterår, mens haven klargøres til vinter, tænker jeg tilbage på de pragtfulde oplevelser, som sommeren har givet mig, og også i år er mit sind fyldt med glade minder. Aldrig har tulipanerne blomstret så smukt om kap med de overdådige prydløg, og aldrig har geoginerne stået så flot og aldrig har agapanthus stået så længe med deres blå og hvide pragtskærme. Skærehaven bugnede med sommerblomster, og i den nyanlagte "walled garden" blev rabarber, blåbær, hindbær, tomater og squash høstet på livet løs, og her til sidst er der kommet en del artiskokker samt æble, og pæreplukningen er i fuld swing! Jo, trods alle vejrmeldinger var det en rigtig god sommer!



Bornholmerfigen elsker sol og læ og den er selvbestøvende som er nødvendigt nord for alperne.

- *Amaryllisløg kan med fordel tilplantes i pletter nu for vinter blomstring.*
 - *Læg narcissus og andre løgsorter nu og hen til frosten kommer.*
- *Fjerne nedfalden frugt, så undgås spredning af de larver, der ofte er skyld i, at frugten falder ned, inden den er moden.*



Kæmpe-mandstro, *Eryngium giganteum* med dens sølv-grå blade lyser på lang afstand.



Sensommerblomstrende planter som høstanemone, *Anemone hybrida* 'Honorine Jobert', er perfekt til et mørkt hjørne i haven – især i skumring!

Illuminerende planter



Kære Stig

Vi elsker vores have og elsker at sidde længe om aftenen og nyde "indian summer"-stemning. Men haven er meget grøn og virker lidt blomsterfattig på denne årstid, og de sensommerblomstrende stauder, vi har, er ret mørke. Hvad skal vi gøre for at lysne lidt op?

Lise-Lotte Bramnæs, Maribo

Kære Lise-Lotte

Jeg regner ikke med, at du ønsker dyre løsninger med el-installationer og havebelysning men i stedet fisker efter en alternativ løsning med planter. Når man begynder at arbejde med farver, er selve blomsternes kulør ikke det eneste, man skal være opmærksom på. Planternes løv og vækstform er mindst lige så vigtige faktorer. Farvens styrke ligger i kontraster og pauser. Hvid er et vigtigt neutralt element, som skaber harmoni og fremhæver mørke farver. Hvide blomster kan lyse en mørk del af haven op, og de kan virke nærmest magiske i skumringen. Planter med et gråligt skær eller med grålige blade skaber ro i haven. Grålige toner kan bruges lidt som hvide blomster. Sølvgrå blade fanger og reflekterer lyset, og får således mørke hjørner til at virke lysere; allersmukkest er de sølvgrå farver måske i den lyse sensommernat, hvor de glimter uvirkeligt i måneskinnet.

Venlig hilsen Stig Lauritsen

Sydlandske fristelser



Kære Stig

Hvad kan jeg gøre for at få lidt mere sydlandsk stemning i min have?

Kærlig hilsen Axel J. Larsen, Snave

Kære Axel

Tja, selvom vi skal døjes med de kolde vintre, har vi stadigvæk mulighed for en del sydlandske fristelser, blot planterne placeres optimalt. Bornholmerfigen elsker sol og læ og den er selvbestøvende som er nødvendigt nord for alperne. Fri udplantning giver tit svage buske, som næsten ingen frugt bærer. Ved plantning op ad en sydmur og især ved beskæring i espalierform, er nøglen til succes med større frugter og en flot form. Beskyt planten mod hård frost de første vintre med at hyppe

lidt kompost omkring stammen eller dække med blade derved sikre du rodnettet så træet overlever.

En anden måde at dyrke figner er i krukke, men så gælder det om at holde rodnettet frostfrit.

Figner i pletter skal have et lag god kompost om foråret og ompotning hver 5. år. Derimod skal figentræer i jorden ikke gødes, hvis man ønsker godt med frugt. Men uanset om dit figentræ står i jorden eller i en krukke, er det vigtigt med vand for at sikre, at frugten modnes på grenen og ikke falder ned, før den er moden. Fignene er først klar til at plukke, når de er mørke og begynder at sprække og rynke. Og så kan de spises direkte fra træet – så mere sydlandsk kan det næppe blive!

Venlig hilsen Stig Lauritsen



Spørg Ekspertene

Stil spørgsmål om alt vedrørende dit hus på: bolius.dk/brevkasse

Bolius' eksperter er alle fagfolk med mange års erfaring. De arbejder uafhængigt af særinteresser og tager udgangspunkt i fagligheden, når de besvarer spørgsmål.

Spørgsmål og svar i brevkassen bygges på spørgsmål fra læserne og på henvendelser fra kunder i eksperternes hverdag. Du er velkommen til selv at stille spørgsmål til eksperterne på bolius.dk/brevkasse.

TRÆPLEJE ■■■

Hvilken slags toiletgulv?

Vi skal til at renovere et toilet på øverste etage i vores hus. Men hvilken slags gulv må og kan vi vælge? Det er jo "kun" er et toilet og ikke et badeværelse. Vi overvejer klinker, laminat eller linoleumsgulv.

Pernille Dalgaard

SVAR: Hvilke krav der er til et wc-rum afhænger af, om der er gulv afløb eller ej. Er der ikke gulv afløb, betragtes wc-rummet ikke som et vådrum, og derfor kan I anvende det gulv, I vil. Men er der et gulv afløb, betragtes wc-rummet som et vådrum og skal opfylde kravene om, at gulve og vægge skal kunne modstå de fugtpåvirkninger, der forekommer i et vådrum. D.v.s. gulvbelægningen skal være vandtæt f.eks. vinyl eller et egnet vandtætningssystem under fliser/klinker. Hvorledes dette skal udføres, er udførligt beskrevet i By- og Byg anvisning 200. Af hygiejniske grunde vil jeg under alle omstændigheder anbefale, at der anvendes en gulvopbygning til vådrum.

Axel Danholt

ØKONOMI ■■■

Skat af grundsalg?

Jeg har en ubebygget grund, som jeg prøver at få solgt. Jeg har købt grunden i 2008 og forventer at få en mindre avance på den. Vil jeg skulle betale skat af denne avance? Og i givet fald hvor meget?

Kurt Agersø

SVAR: Som udgangspunkt er avancen ved salg af en ubebygget grund skattepligtig indkomst. Ved opgørelse af den skattepligtige avance kan du dog trække 10.000 fra for hvert år, du har ejet grunden – dog ikke det år, hvor grunden afhændes. Ved

salg af grunden i år, vil du således kunne trække 30.000 kr. fra avancen. Har du haft udgifter til forbedring af grunden, der overstiger 10.000 om året, vil du også kunne trække disse udgifter fra. Avancen – efter ovenstående fradrag – vil blive beskattet som kapitalindkomst. Hvis du har renteudgifter, du kan trække fra avancen, vil den reelle beskatning være ca. 33 pct. Hvis du har positiv kapitalindkomst, vil du blive beskattet med ca. 36,5 pct., dog ca. 47,5 pct., hvis din positive kapitalindkomst overstiger kr. 40.000 (kr. 80.000 hvis du er gift) og du i øvrigt ligger i topskatten.

Kim Valentin

MISFARVNING ■■■

Oversvømmelse

Vi har haft oversvømmelse i kælderen og har kontaktet flere kloakmestre for at høre, hvad vi kan gøre for at undgå det fremover. Vi har desværre fået lige så mange forskellige svar. Vi har toilet i kælderen og i stueetagen, der kører ud på samme faldstamme. Spørgsmålet er, om det så er lovligt at etablere et tilbageløbsstop, når der er to toiletter på samme faldstamme. Vi har både hørt ja og nej og er nu meget i tvivl om, hvad der er det rigtige. Hvis vi ikke kan etablere et tilbageløbsstop, kan vi så gøre andet for at hindre at kloakvandet trænger ind gennem wc'et i kælderen, når der er to toiletter på faldstammen?

Katrine Mørk

SVAR: Nej, I kan/må ikke montere højvandslukke på denne ledning. Løsningen vil kræve en smule omlægning af jeres afløbsrør. Jeg foreslår, at ledningen fra stueetagen adskilles fra den nuværende streng og føres på, på den anden side af højvandslukket eller tilbageløbsstop, som så sikrer kældertoiletet alene. Dette kan man gøre, fordi toiletlet i stuen sidder højere end stuvningskoten plus 30





Axel Danholt
Ingeniør



Kirsten Sander
Arkitekt MAA



Lennart Holm
Bygnings-
konstruktør



Kim Valentin
Økonom, Finans-
huset i Fredensborg



Jeanette Standly
Bygnings-
konstruktør, Bolius



Morten Mathiasen
Tømrer & bygnings-
ingeniør, Bolius



Casper Kjerumgaard
Web- og fagredaktør

cm. (formoder jeg). Der kan muligvis være andre muligheder og løsninger, men det er det bedste, jeg kan tilbyde med mit begrænsede kendskab til jeres aktuelle installationer. I kan læse meget detaljeret her på kloakviden.dk/hoevjandslukkere.

Morten Mathiasen

GULVE

Vi er blevet skilt

Jeg er netop blevet skilt og skal overdrage min del af vores ejendom til min eksmand. Vi er usikre på, hvad ejendommen er værd og vil gerne høre,

hvordan vi kan tilrettelægge overdragelsen, så ingen af os bliver snydt.

Pia Vestergaard

SVAR: Hvis I ellers kan blive enige, så kan I selv – uden at involvere skifteretten – aftale hvilken pris, ejendommen skal overdrages til. Spørgsmålet er så, hvordan I finder ud af, hvad den rigtige pris er. Og som boligmarkedet er i øjeblikket, så kan jeg godt forstå, at I er usikre på værdien af jeres ejendom. Men mon ikke der er nogle ejendomsmæglere i jeres lokalområde, der kan komme med nogle kvalificerede bud? Jeg vil i hvert tilfælde anbefale, at I får nogle ejendomsmæglere til at vurdere,

hvad ejendommen er værd i handel ogandel. Så kan I bruge et gennemsnit af vurderingerne som et rimeligt skøn over ejendommens værdi. Hvis I alligevel efter dette skulle være bange for at blive snydt, så kan I måske overveje at lave en aftale om, at hvis din eksmand afhænder ejendommen inden for en given periode til en pris, der afviger væsentligt fra den værdi, I nu måtte blive enige om, så skal der ske en efterregulering af denne værdi. For at undgå fremtidige uoverensstemmelser om indholdet af en sådan aftale, bør I overveje at få en advokat til at hjælpe jer med udformningen af den.

Kim Valentin

BOLIUS
BOLIGEJERNES VIDENCENTER



NYHEDSBREV

KONTAKT OS

OM BOLIUS - Et helejdet Realdania-selskab

Realista

MAGASIN

DEBAT

RSS

ALT OM...

NETOP NU

INSPIRATION

RÅDGIVNING

XTRA

SØG Fakta, tips, gode råd, nyheder

MELD DIG TIL
KONKURRENCEN
FRA 1.-11. OKTOBER
OG LÆS PÅ
BOLIUSIDEPRIIS.DK.



Vind 105.000 kr. med din bolig for singler

Bolius Idépris kårer de bedste boliger for singler. Deltag fx med din egoistbolig eller med gode ideer til, hvordan en bolig kan indrettes til én person.



Spørg Ekspertterne

Stil spørgsmål om alt vedrørende dit hus på: bolius.dk/brevkasse

ØKONOMI

Solvarme mod fugt i kælder

Der er fugtigt i min kælder i min gamle murestmestervilla fra 1920'erne. Min affugter i vaskerummet bruger meget strøm. Jeg har overvejet en solar-dreven ventilation (à la Solarventi's), som er omkostningsfri i drift – dels til at ventilere kælderen, dels til at give mere varme i kælderen til nytte for etagen over. Er det en god idé?

Henrik Kjeldgaard

SVAR: Det er en rigtig god idé, som dog kræver, at du kan få rørene sikkert ført ned i kælderen.

Sørg videre for andre udluftningsmuligheder i kælderen med friskluftventiler og evt. en mekanisk udsugning i fugtigere rum som vaskerum og/eller badeværelser.

Problemet med kældre her om sommeren er sommerkondens, og derfor mener flere at man bør holde kælderen lukket og opvarmet om sommeren. Jeg er dog mere tilhænger af en kontinuerlig udluftning af kælderen, fremfor indelukket luft. Men det kommer nu

en gang an på den enkelte kælder. Man kan overveje kun at lufte ud om morgenen og aftenen, når ude- og inde-temperaturerne er mere ens. For det er jo den varme fugtige luft om dagen, der giver megen fugt til den kølige kælder, når luften afkøles og den relative luftfugtighed stiger.

Men SolarVenti er god, fordi den blæser varm luft ned i kælderen og dermed varmer den op, og udligner temperaturforskellen på inde og ude.

Morten Mathiasen

INDEKLIMA

Pejs eller ej

Jeg skal efterisolere vægge og gulv i en stor stue, hvor der er en åben pejs. Udover skønhedsværdien, taber jeg så mere end jeg vinder ved at bevare min åbne pejs? Jeg har hørt, at en pejs tager mere varme end den giver, og jeg kan jo også vinde en vægside!

Hanne Ankersen

SVAR: Efterisoleringen i sig selv har ikke meget med pejsen at gøre, men det er rigtigt, at der ryger en del varme ud igennem pejsen. Efterisoleringen VIL give varmebesparelse, fordi væggene – forenklet fortalt – bliver varmere. Pejsen eller nærmere skorstenen er jo et relativt stort gabende hul i klimaskærmen, og varmen stiger op igennem skorstenen og ud. Omvendt giver denne tvungne udluftning et godt indeklima, fordi der bliver luftet godt ud – hele tiden. Men det koster naturligvis på varmeregningen. Så, alt efter hvor meget du bruger pejsen, så vil du vinde mere – varmemæssigt – ved at nedlægge pejsen og skorstenen, frem for at beholde den. Men vær opmærksom på, at det kan være på bekostning af indeklimaet pga. den så manglende udluftning. Og du mister muligheden for den gode back up, som en pejs er i de koldeste perioder. (Og så skal man huske, at en pejs/brændeovn også kan give et dårligt indeklima, hvis/når der afgives sod og partikler fra "bålet").

Morten Mathiasen



Du vinder varmemæssigt mere ved at nedlægge pejsen og skorstenen, frem for at beholde den.



Nogle sværger til nye aluminiumsvinduer, og andre mener, det er helligbrøde at smide de gamle fine vinduer ud

MORTEN MATHIASSEN



BEBOELSE ■■■

Opstigende grundvand

Efter skybruddet 2/7 har vi fjernet linoleum fra vort betongulv og tænker på at lægge klinker, også fordi forsikringsselskaber nu opfordrer dertil. Vi overvejer også sokkelkant op ad nedre vægge. Rummet har ikke gulv afløb. 1. Er klinker med sokkelkant godt nok i tilfælde af evt. senere opkommende grundvand? 2. Er der en anden (bedre) løsning? 3. Er det muligt forinden nederst at lægge et fugtspærrende lag? 4. Er det et murerjob?

Kim Bengtson

SVAR: Klinker med sokkelkant er en ganske fin anordning i forbindelse med kældergulve. Vandet og fugten kan naturligvis stadigvæk trænge ud igennem fugerne, og derfor er det en ganske god idé med et fugtspærrende lag under klinkerne og op langs med kanterne bagved sokkelklinkerne. Med klinker overalt er det væsentligt nemmere at tørre vand op fra kælderen. Et fugtspærrende lag, (vådrumsmembran) eller lign. er en ganske god sikring mod opstigende grundfugt, men man bør holde sig til gulvet kun, og bagved soklen. Vådrumsmembranen skal ikke føres op ad væggen, da det kan øge fugtniveauet i kældervæggene i en sådan grad, at det går ud over de bærende (træ)-etagebjælker og ydervægge. Og ja, det er et murerjob. Men det kan godt klares af den dygtige gør-det-selv'er!

Morten Mathiasen

BEBOELSE ■■■

Carport i skel

Min carport står 20 cm fra skel på min grund. Må naboen fastgøre installationer, fuglebur, gitre med beplantninger m.v. på carportens træbeklædning? Det er mig ikke muligt at male/vedligeholde træbeklædningen. Hvem har vedligeholdelsespligt?

Hans Krenz

SVAR: Du har vedligeholdelsespligten af din carport. Og nej, hvis væggen står "så langt" ind på din grund, må han naturligvis ikke hænge ting op på den. Han må sætte sine planter på anden vis i skellet og lign. Jeg kan desværre kun henvise til hegnsloven på hegnsloven.dk; men jeg tror ikke, du finder det præcise eksempel formuleret der i en lovtæst, men der står noget vedr. vedligeholdelsespligten og tilgængeligheden.

Morten Mathiasen

BEBOELSE ■■■

Skift til energiruder

Hvordan griber vi et skift til energiruder an? Vi er i tvivl, om det kun er ruderne eller hele vinduespartiet, der skal skiftes. Vi er nye i området og kender derfor ingen håndværkere etc., så hvordan får man nogle tilbud hjem? Hvor sikker kan man være på kvaliteten af forskellige håndværkere?

Vibeke Bøgh

SVAR: Lige det spørgsmål er noget som virkelig kan dele vandene i bygge- og særligt i rådgivningsbranchen. Nogle sværger til nye aluminiumsvinduer,

og andre mener, det er helligbrøde at smide de gamle fine vinduer ud. Det kommer an på flere ting, hvis I spørger mig: hvilken stand er de nuværende vinduer i, hvor gamle er de, hvilken type er det? Hvordan "planlægger" I at skulle bruge huset fremadrettet? Skal der laves andre ting ved huset?

Skal vinduerne renoveres, kan man vælge forskellige typer løsninger, forsatsrammer, simple udskiftninger af glasset eller noget helt tredje og fjerde. Det er svært at svare præcist på jeres spørgsmål ud fra oplysningerne.

Det med håndværkerne er en anden sag. Jeg plejer at anbefale brugen af lokale håndværkere, men ellers så forhør jer lidt omkring hos venner, familie, kollegaer om de har nogle gode kontakter. I kan også, når I har fundet ud af, hvilke vinduer I vil have, kontakte producenten af vinduerne og høre, om de har nogle samarbejdspartnere, som er gode til netop det vindue. Er der tale om "almindelig" renovering af ældre vinduer, kan jeg anbefale at kigge nærmere på siden for bygningsbevaring – www.bygningsbevaring.dk – de har besludede håndværkerlister over firmaer, som kan det "gamle håndværk". I kan også mere om vinduer og glas på vores hjemmeside: bolius.dk. Søg på udskiftning af vinduer.

I kan også overveje at hyre en Boliusrådgiver, som kan hjælpe jer videre med disse spørgsmål herunder også valg af håndværkere. En rådgiver kommer hjem til jer og giver jer en holistisk rådgivning af huset, hvor alle aspekter vedr. udskiftningen vurderes.

Morten Mathiasen

"Vil der også denne gang være nogle, der "vågner" om en årrække og tænker: "Hvordan kunne vi gøre det"?"

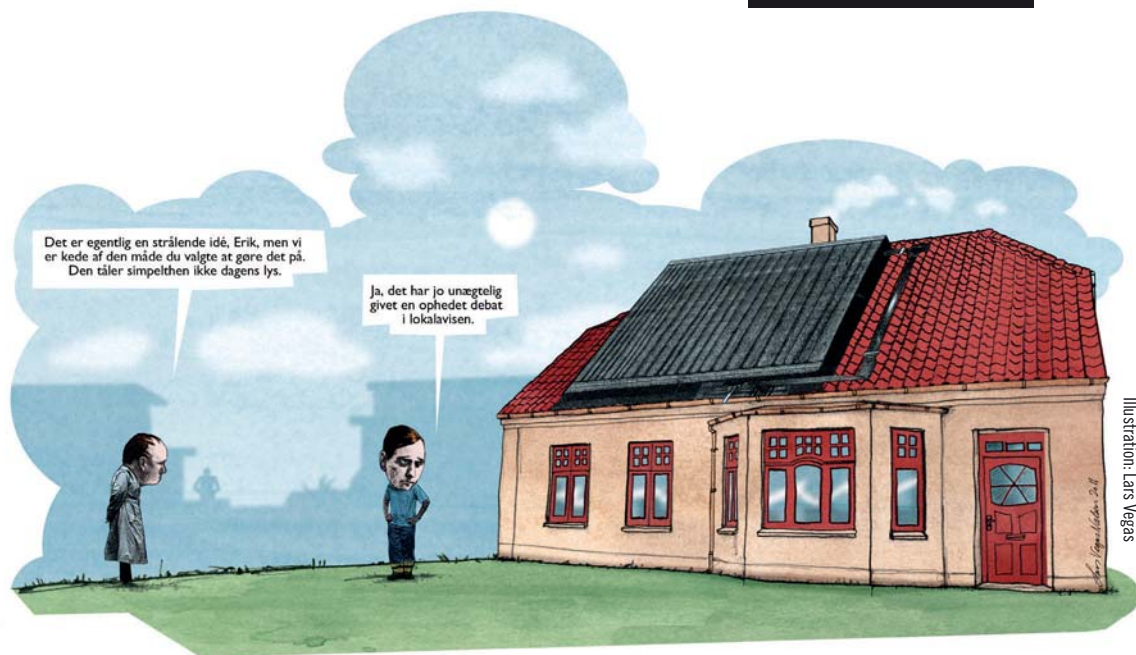
JAN FELLAND

KOMMENTAR



Jan Bo Felland
Uddannet arkitekt, bygningskonstruktør og byggeøkonom. Har forfattet en række bøger om bl.a. boligkøb og styring af en privat byggesag. Arbejder som videncenterchef hos Bolius Boligejernes Videncenter.

Har du en kommentar, så skriv til redaktionen på: redaktionen@bedrehjem.dk



Den gode vilje



De fleste mennesker ønsker at gøre noget godt, enten for dem selv, for nærtstående eller for "verden". Således også i 1973, hvor energikrisen skabte opmærksomhed på varmespild igennem ældre vinduer i enfamiliehusene. Det fik mange husejere til – i den bedste hensigt – at kassere de gamle vinduer, som måske kun var med et lag glas, og i stedet isætte termoruder med to lag glas. De isolerede langt bedre, hvilket var godt for den enkeltes privatøkonomi, for indeklimaet (mindre træk) og egentlig også for miljøet.

År senere begyndte mange så småt at få øjnene op for katastrofen: De nyere termovinduer uden sprosser passede slet ikke til de fine, gamle muremestervillaer. Man sagde ligefrem, at husene havde "fået stukket øjnene ud".

Jeg frygter, at vi i de kommende år kommer til at gentage fortidens synder. Ikke med vinduer men med f.eks. solfangere på tagene og udvendig efterisolering på facaden.

Vi lever jo atter i en tid med stor fokus på "energimisbruget" i husene, og atter sker der det, at mange husejere, i den bedste mening, vælger at energiforbedre deres hus til fordel for privatøkonomi og miljø.

Helt fint.

Men husker vi alle at tænke på, hvordan solfangere på tegltaget eller facadeisolering på bungalowens facade egentlig ser ud? Pyn-ter det nye, eller gør det simpelthen husene grimme, ligesom i 1973? Vil der også denne gang være nogle, der "vågner" om en årrække og tænker: "Hvordan kunne vi gøre det"?

Jeg skal ikke gøre mig til dommer, men blot tillade mig det synspunkt, at nogle gange pyn-ter det nye i hvert fald ikke!

Det vil efter min opfattelse være i både den enkelte husejers, i byggebranchens og i "vores alle sammens" interesse, at den æstetiske katastrofe fra 1973 (og fremefter) ikke gentages. Et pænt hus har en større markedsværdi (og herlighedsværdi til daglig), branchen kan tjene på at udvikle pæne løsninger, og vi kan alle sammen få nogle smukke omgivelser at kigge på.

Energiforbedringer af enfamiliehus vil sandsynligvis rulle ind over landet i større stil i årene fremover. De gode viljer vil søge løsninger, der er rentable og gavner miljøet. Det er alt sammen sikkert ganske fornuftigt og sympatisk. Blot man husker, at "miljø" også kan være visuelt.



BEDRE HJEM

Glad dig til 27. oktober



**STORT
RENOVERINGS-
TEMA**

Egentlig skulle der bare være kobber på taget, men arkitekten foreslog at trække kobberet ned over facaden. Den ide syntes familien Bramsen godt om. For ikke bare gav det en vedligeholdelsesfri facade, det gjorde også huset smukt og unikt. Læs boligreportagen fra kobberhuset i Virum.

De fleste elsker nødder, men de færreste har dem i haven. Men noget tyder på, at nøddetræet er ved at få et comeback. I næste nummer får du en inspirationsguide til nøddetræer, hvor vi gennemgår de forskellige arter, beskæring, hvor store de bliver, alt om høst og den vanskelige opbevaring.

Det er ikke alle badeværelsets småkavanker, der kræver besøg af en vvs'er. Vi viser dig, hvad du må og kan klare selv og hvordan.

Når vinduerne skal udskiftes eller renoveres, er der mange vigtige overvejelser at gøre sig. Skal det være termovinduer? Eller energivinduer? Kan du i virkeligheden nøjes med at sætte en forsatsrude på? Eller kan det bedst betale sig at energiforbedre dine gamle vinduer? Sparer jeg på varmeregningen med nye vinduer? Læs trin for trin-guiden, så du træffer de rigtige beslutninger.



PÅ GENSYN I NÆSTE NUMMER AF **BEDRE HJEM, DER UDKOMMER 27. OKTOBER**



BLIV MEDLEM AF
STARK
SELVBYG
OG KOM GODT I GANG



KENDER DU NOGLE GODE HÅNDVÆRKERE? DET GØR VI!

Håndværkere er en tillidssag. Hvis du ikke selv kender nogle, du kan føle dig tryk ved, så gør STARK. Som SelvByg medlem hjælper vi dig gerne med at henvise til lokale håndværkere, der får dit projekt sikkert i mål. På stark.dk kan du se en oversigt over dygtige håndværkere, som arbejder ordentligt og professionelt. Det giver tryghed for dig.



SÅDAN GØR DU:

Meld dig til på STARK.dk
eller send sms med teksten:

selvbyg til **1277**

Du kan også melde dig til
i din lokale STARK eller
scanne koden her.

BLIV GRATIS MEDLEM
AF STARK SELVBYG



Scan koden. Hent applikationen
Scanlife eller send sms "scan"
til 1220". Det sker til almindelig
datatrafik og sms takst.



Sammen bygger vi professionelt