Bedre Boliger

NYHEDSBLAD FRA GI NR. 3 / 2026

Asbest i din ejendom

HVAD DU SKAL GØRE!

TEKST **BO BJERRE HANSEN, KOMMUNIKATIONSKONSULENT**

Asbest i ejendommen

– når fortidens byggemateriale bliver nutidens ansvar

Jens Hvidberg skulle renovere sin ejendom og blandt andet lægge nyt tag. Men en miljøscreening viste, at der var asbest.

FOTO **JONAS BONDE**

Asbest er ikke nødvendigvis et problem i sig selv. Men når materialerne beskadiges, bearbejdes eller fjernes, så mikroskopiske fibre frigives til luften, så opstår problemet. Derfor bør spørgsmålet om asbest komme tidligt ind i planlægningen af eksempelvis tagudskiftning, renovering af køkken og bad eller etablering af tagboliger.

Asbestalarm

Vi er på besøg i Jens Hvidbergs ejendom på Nørrebro i København. Den er pakket ind i stilladser, fordi en stor renovering er i gang. Jens Hvidberg fortæller: "Det begyndte med fugtskader i loftet, som viste sig som

FOTO **ISTOCK**

Håndværkerne skal ved asbestsanering bære særlige dragter, som beskytter dem mod asbestfibre.

FOTO **JONAS BONDE**

Denne ejendom fik et lån fra GI, som også dækker udgiften til asbestsanering.

↓

Arbejdstilsynets side om asbest

FOTO JONAS BONDE

← Ejer Jens Hvidberg foran ejendommen, som er en del af Ejendomsselskabet H.G. Jansen A/S.

marmoreringer. Vi måtte gøre noget ved taget, som havde ligget der siden 1931, hvor bygningen blev opført. Jeg havde en ærgerlig formodning om, at der nok var asbest. Derfor fik vi udført en miljøscreening, og ganske rigtigt blev der fundet asbest i understrygningen af taget. Vi formoder, at understrygningen fandt sted i 60'erne eller 70'erne." Økonomien ved asbestsanering tynger projektet.

"Ekstraudgiften hænger i det store og hele på os, den kan ikke føres direkte i huslejen, og vi får ikke støtte. Men vi kan dog låne til asbestsanering hos GI", lyder det fra Jens Hvidberg

← GI's tekniker Bo Lauritzen ved slusen til den sikrede byggeplads. Slusen fører ind i det store telt. Herinde findes mindre telte, og i disse tætte telte fjernes asbesten og puttes i tætte bigbags til omgående deponering.

Fakta om asbest

Asbest er ikke brændbart og smelter først ved mellem 1150 °C og 1550 °C, afhængigt af typen. Det nedbrydes ikke kemisk og biologisk. Asbest er fællesbetegnelsen for en gruppe på seks industrielt anvendte, naturligt forekommende mineraler med en meget fin fiberstruktur, høj isoleringsevne og ekstrem trækstyrke. Disse egenskaber gjorde asbest til et vidundermiddel, som årtier tilbage blev anvendt mange forskellige steder. Fx i cigaretfiltre i 1950'erne, kunstig sne i Hollywood-produktioner i 1930'erne og 1940'erne, slibemiddel i tandpasta i 1940'erne, hårtørrere i 1950'erne, 60'erne og helt op i 1970'erne som standard i elektriske varmeapparater og i en lang række materialer til industri, håndværk og byggeri.

Når de meget små fibre frigives som støv og indåndes, kan de trænge ned i lungerne og medføre alvorlige sygdomme. Asbestudsættelse er blandt andet forbundet med asbestose, lungekræft og lungehindekræft. Sygdommene kan vise sig mange år efter udsættelsen; typisk kan der gå 20-40 år. Derfor kan et materiale, der har siddet uproblematisk i en bygning i årtier, blive en sundhedsrisiko, når man begynder at bore, skære, slibe eller rive det ned.

Kilde: Torben Valdbjørn Rasmussen, seniorforsker, BUILD – Institut for Byggeri, By og Miljø, Aalborg Universitet København.

Asbest på byggepladsen

Vi besøger byggepladsen hos Jens Hvidberg. Den har tretrinssluser, undertryk og telt i teltet til arbejdet. Sikkerheden betyder, at vi ikke må komme ind bag barrieren. "Vi river ned i teltet og putter det i bigbags, som kranes ned i container og køres væk samme dag inden natten", fortæller Jens Hvidberg.

Inde bag sluserne bevæger håndværkerne sig rundt i dragter, så de næsten ligner astronauter.

Martin finder asbest

Martin Sparvath, miljø- og arbejdsmiljøspecialist, er en af de eksperter, som miljøscreener bygninger før, under og efter renovering. Han fortæller, at det ikke

→

Når du indånder asbestfibre, trænger de mikroskopiske, nåleformede fibre dybt ned i lungerne, hvor de sætter sig permanent fast i lungevævet eller lungehinden. Fordi fibrene er kemisk bestandige, kan kroppen ikke nedbryde eller fjerne dem.

FOTO ISTOCK

Før håndværkerne går i gang

Ved nedrivning, reparation eller vedligeholdelse skal det på forhånd undersøges, hvilke materialer der kan formodes at indeholde asbest. Hvor der er risiko for udsættelse for asbeststøv, stilles der krav til udførelse af arbejdet, som skal håndteres efter asbestreglerne beskrevet i asbestbekendtgørelsen (Arbejdstilsynets bekendtgørelse om asbest i arbejdsmiljøet). Mistænkelige materialer skal kortlægges og om nødvendigt analyseres, inden arbejdet starter. Ved man allerede, at der er asbest i ejendommen, skal håndværkerne have besked. En intakt asbestholdig bygningsdel behøver ikke automatisk at blive fjernet. Men hvis arbejdet indebærer, at materialet skal nedtages, brydes eller på anden måde forstyrres, ændrer situationen sig, og asbestreglerne skal følges.

Kilde: Torben Valdbjørn Rasmussen, seniorforsker, BUILD – Institut for Byggeri, By og Miljø, Aalborg Universitet København.

→ er alle, der som Jens Hvidberg udviser rettidig omhu: "Ofte bliver asbest opdaget når en renovering er i gang. Tømreren eller mureren melder ind om asbest. Så kommer jeg på banen, tager prøver og påviser måske asbest. Så kommer en masse regler i spil, og det bliver meget dyrere. I omegnen af 30.000 kr. ekstra per badeværelse – blot i nedrivningsudgift".

Men endnu værre er det, hvis det ikke undersøges, og materialerne bare rives ned. Så spredes asbesten, og håndværkere og måske beboere udsættes for asbest i en grad, som er eller kan være sundhedsskadelig. Martin Sparvath understreger, at det er bygherres ansvar at kortlægge og planlægge håndteringen af asbest korrekt.

Om bygherres ansvar

Hvor findes der asbest?

FOTO JONAS BONDE

→ Fliseklæb kan rumme asbest. Det kan opklares ved en miljøscreening. Hvis asbesten opdages efter projektstart, medfører det dyre forsinkelser.

FOTO MARTIN SPARVATH

→ Varmerør med blottet fuldsmurt asbest. Ved indgreb og brud på asbestholdige materialer kan asbesten spredes. Det bringer mange regler i spil fra blandt andet Arbejdstilsynet.

↑ Her ses punktsanerede rør med forseglet asbest efter en sanering.

Byggepladsens sluse, som giver adgang til det forseglede telt. ↓

FOTO JONAS BONDE

Her kan du bl.a. finde asbest

- Ventilationskanaler og fleksible tekstilforbindelser i ventilationsanlæg
- Branddøre, brandvægge og forskellige asbesttekstiler
- Gulve, fliseklæb og loftbeklædninger
- Afløbsrør og trykledninger til vand og gas
- Beskyttelse omkring elektriske kabler
- Afstandsklodser støbt ind i armeret beton

Hvor gemmer asbesten sig?
Mange forbinder først og fremmest asbest med de velkendte bølgeplader af fibercement. Men i ældre udlejningsejendomme kan asbest gemme sig langt flere steder. På taget kan der være asbest i bølgeplader, cementskifer og visse typer tagpap. Indvendigt kan det findes i loft- og vægplader, ventilationskanaler, brandbeskyttelse, rørisolering og isolering omkring kedler. I køkkener og badeværelser kan der være asbest i fliseklæb, og i gulvkonstruktioner kan det forekomme i blandt andet vinyl og støbegulve. Selv tekniske installationer og beskyttelse af elkabler kan indeholde asbest. Det er derfor ikke tilstrækkeligt at se efter et gammelt eternittag.

Forbud
I 1972 kom det første nationale forbud mod at anvende asbest til termisk isolering, støjisolering og fugtisolering. Det betød et stop for den åbne og meget støvende brug, hvor man sprøjtede asbest direkte på rør, kedler og ventilationsanlæg. Samtidig blev de særligt farlige blå og brune asbesttyper forbudt. Herefter er forskellige øvrige anvendelser løbende blevet forbudt, og i 1988 kom det endelige totalforbud mod alle anvendelser, dog med undtagelse inden for industrien til specialiserede formål. En tommelfingerregel er, at bygninger opført efter 1990 ikke indeholder asbest. Et totalforbud mod alle asbesttyper i alle tænkelige anvendelser trådte i kraft i 1993. GI

Noter

Udlejningsejendom vinder Renoverprisen 2026

Højstrupparken i Odense er et klassisk muret etagebyggeri fra 1952. Vinderen skiller sig ud ved at have renoveret og moderniseret bebyggelsen på en måde, så det kan være svært at se forskellen før og efter for lægmand. Det er netop denne tankegang om bevaring af udtrykket, der er blevet belønnet. Der var seks nominerede projekter. Vinderen fik prisen til en branchefest, og ved samme lejlighed vandt renoveringen af Helnæs Mølle Specialprisen 2026.

Der er film og info om alle nominerede projekter på renover.dk.

NYT VÆRKTØJ

Bæredygtighed i hverdagen

Læs om metoder, værktøjer og anbefalinger til, hvordan du på en lavpraktisk og overskuelig måde indarbejder bæredygtighed og ESG i dagligdagen og dermed gør din virksomhed mere attraktiv.

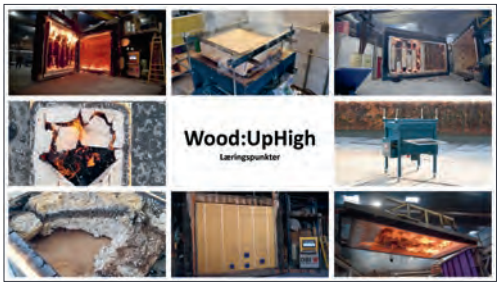
NYE PUBLIKATIONER

På **gi.dk** finder du en boghandel, hvor alle publikationer er gratis.

Scan QR koden
med din telefon

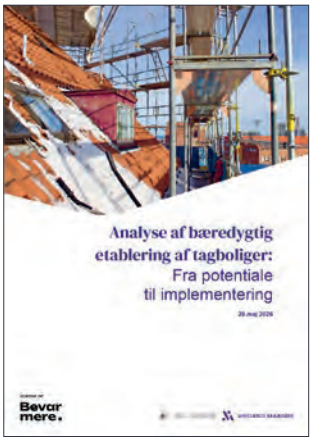
OpBevar – teknisk opslagsværk for vertikal tilbygning

Hvordan bygger vi flere boliger oven på de bygninger, der allerede står der?



Wood: UpHigh – Læringspunkter

Hvor brandsikre er vægelementer bygget af halm, og hvad skal der til for at opfylde kravene til brandmodstand?



Analyse af bæredygtig etablering af tagboliger: Fra potentiale til implementering

Hvordan skaber vi flere boliger i de større byer uden samtidig at øge klimaaftrykket fra byggeriet?

Legionellamåling, guideline for prøvetagning og analyse

Hvordan tager man en Legionella-prøve, så resultatet faktisk kan bruges til at vurdere risikoen i en bygning?

BEDRE BOLIGER BEDRE LIV

Udgiver
Grundejernes Investeringsfond
Ny Kongensgade 15
1472 København K
Tlf.: 82 32 23 00
gi.dk

Ansvarshavende redaktør
Susanne Borenhoff

Redaktion
Bo Bjerre Hansen, bbh@gi.dk

Forsidefoto
Jonas Bonde

Layout
Grafigur ApS

Oplag
5.500

Følg GI på

TEKST **BO BJERRE HANSEN, KOMMUNIKATIONSKONSULENT**

NYE FILM

Filmserie om nye teknologier i håndværksfagene

Scan QR-koden for at se filmene

Under navnet Håndværk & Teknologi belyses, med en serie praksisnære videoer, hvordan teknologi i dag kan styrke håndværket. Målet er at få flere unge til at vælge bygge- og anlægsfagene.

Nye teknologier, automatisering og digitale værktøjer vinder gradvist indpas i bygge- og anlægsbranchen og åbner for smartere arbejdsgange, bedre arbejdsmiljø og højere kvalitet. Alligevel bliver mange muligheder stadig ikke udnyttet i praksis, fordi viden, erfaringer og konkrete eksempler er spredt og vanskeligt at omsætte i hverdagen. "Implementeringen af nye teknologier i byggeriet halter ofte bagefter. Samtidig er der allerede i dag for få unge, der vælger en erhvervsuddannelse. De to udfordringer er tæt knyttet sammen. "Derfor har vi lavet et materiale, der viser, hvordan teknologi allerede i dag styrker håndværket og gør branchen mere attraktiv at vælge", fortæller initiativtageren Michael Schmidt-Olsen fra Candofilm, der står bag videomaterialet.

Kendt vært

"Alt for mange tror stadig, at byggebranchen er gammeldags og fysisk nedslidende. Håndværk & Teknologi viser den virkelighed, jeg møder hver dag – en branche i udvikling, hvor teknologi og håndværk går hånd i hånd", fortæller tømrer Dennis Lindequist, kendt fra tv-serien "I hus til halsen". Dennis Lindequist er også vært i denne nye filmserie.

Materialet henvender sig til unge, der overvejer en uddannelse inden for byggeri og håndværk, og til erfarne håndværkere og mestre, der vil arbejde smartere, sundere og mere bæredygtigt.

GI har sammen med en række andre parter støttet projektet. GI