

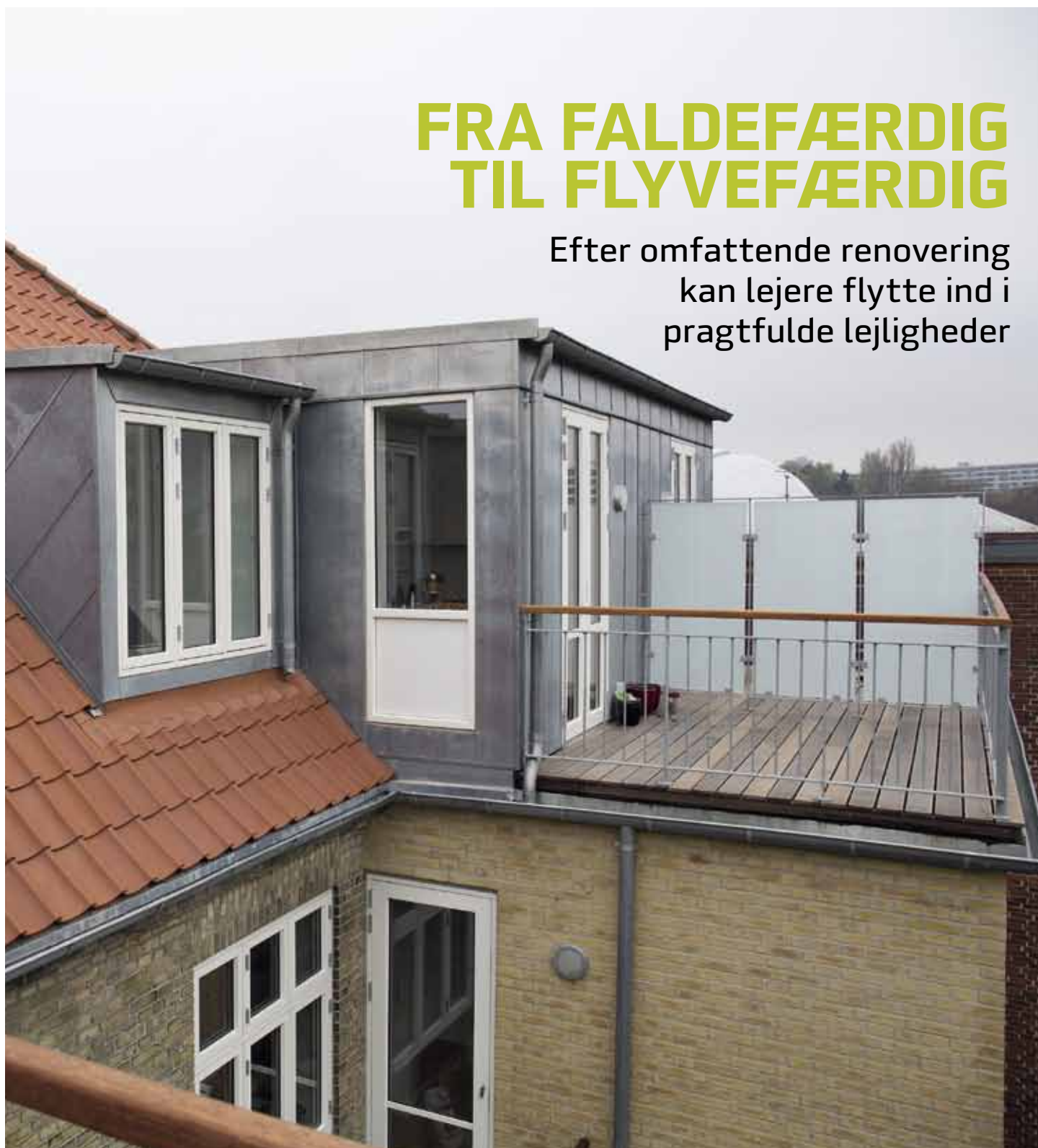
BEDRE BOLIGER

NYHEDSBLAD FRA GI

Nr. 2 · 2013

FRA FALDEFÆRDIG TIL FLYVEFÆRDIG

Efter omfattende renowering
kan lejere flytte ind i
pragtfulde lejligheder



An aerial photograph of a city, likely Aarhus, Denmark, showing a dense residential area with red-tiled roofs and a prominent church spire in the distance. In the foreground, a man in a black jacket and grey shirt stands on a balcony with a glass railing, looking towards the camera. The balcony is surrounded by lush green trees. A semi-transparent green banner with white text is overlaid on the middle of the image.

FUGTIGT LØFT BLEV TIL ÅRHUS' BEDSTE UDSIGT



◀ Man får næppe en lejlighed med bedre udsigt over byens tage end denne.

Af kommunikationsmedarbejder Bo Bjerre Hansen,

Beliggende på toppen af den stejle Mønsgade lige over for den gamle by, har en faldefærdig ejendom fået nyt liv.

Ikke en overflade i bygningen er ubehandlet efter en gennemgribende renovering. Før var flere lejligheder helt ubeboelige, der var fugt i kælderen, utæt tag og udslidte installationer. Det hele tog et års tid.

Renoveringen

For ejeren er der tale om en ny begyndelse for ejendommen. Fire lejere er tilbage fra før renoveringen. De øvrige valgte at blive i genhusningslejlighederne. Ejendommen har fuldstændig ændret karakter i kraft af tilbygning af to tårne mod gårdsiden, som rummer arealet til nye køkkener, og som bærer de nye altaner. Hele projekter er gennemsyret af en kompromisløs grundighed.

Langsigtet strategi

Der er ikke tale om en fiks ide. Projektet er et i rækken af mange lignende projekter, som ejeren - Høgh og Rousing har gennemført. "Vi har en langsigtet strategi med vores ejendomme. Derfor går vi så grundigt til værks", fortæller byggeleder Esben Sørensen. ▶

GI's tekniker og byggeleder Esben Sørensen ordner lånesagen. ▶



FØR



EFTER

◀ Badeværelserne er udvidede, og er placeret midt i lejligheden uden vindue, men med nyetableret udluftning.

De to tilbygningstårne, som rummer de nye køkkener.



Sådan er gulvene blevet støjdæmpet

Gulvbrædder og lerindskud er fjernet på alle etager, og en ny lyddæmpende gulvopbygning er monteret med nye gulvbrædder.

Opskummende lim, som fylder ud

30 mm lyddæmpende fermacell granulat i bikubepap



Fra de smukke penthouseejligheder er der kig til gårdens enorme ahorntræ.



Det viser blandt andet den kompromisløse støjdæmpning af etageadskillelserne. Esben har styret byggesagen, og viser rundt, og han er tilfreds med resultatet. Ifølge GI's tekniker på sagen Peter Jakobsen er der bestemt også grund til at være tilfreds. "Det er et flot udført projekt med høj standard i den håndværksmæssige udførelse med en flot finish, som man fx kan se i gipsarbejdet", fortæller Peter Jakobsen.

Holdarbejde

Renoveringsprojektet rummer en perlerække af håndværksmæssige detaljer, som sagtens kunne have medført en masse bøvl med håndværkerne. Men Høgh og Rousing har egne håndværkere, og det får tingene til at gå glat. ▶

“De arbejder i specialesjak. Vi har for eksempel et tagsjak og et sjak, der udfører den indvendige opbygning, og vi har fået opbygget høje standarder! Håndværkerne kender vores krav, og når man gør det på den måde, så er det meget lettere at holde en høj standard”, lyder det fra Esben Sørensen.

GI's tekniker Peter Jakobsen bidrager ofte med gode råd til ejere i lånesager. “Det var der ikke brug for her, for det er folk med håndlag og erfaring”, fortæller han.

Pragtfulde tagboliger

En del af projektet er nyetablering af fire tagboliger, som har altaner på toppen af de nye tilbygninger. Taglejlighederne er derfor mindre end lejlighederne neden under. Til gengæld har de en forrygende udsigt fra de rummelige terrasser. Alle markante bygninger i Århus ses tydeligt. Fx Aros, Rådhuset, Scandinavian Congress Center, Domkirken, og på en klar dag er der en imponerende udsigt udover Århus bugt og helt til Mols. Deres udsendte er desværre på besøg, netop som vejret er gråt og kedeligt.

Også et flot højt Ahorntræ når helt op og byder penthousebeboerne et velkomment grønt indslag.

GI-lån

En del af projektet er finansieret af lån fra GI, men der er også givet byfornyelsesstøtte fra kommunens side. “Vi har givet lån til taglejlighederne, tilbygningstårnene og gårdrenoveringen, men GI kan ikke udlåne til indretning af lejligheder,” siger Peter Jakobsen, GI.

Det blev lavet

- Alle lejligheder totalrenoverede
- 4 nye tagboliger
- 2 tilbygningstårne med nye køkkener
- Nye badeværelser i centrum af lejlighederne
- Nye vinduer
- Kælder renoveret og nyindrettet
- Opgange totalrenoveret og brandsikret
- Støjdæmpede etageadskillelser med nylagte gulve
- Nye elinstallationer
- Nye faldstammer, rør og ventilation
- Altaner etableret
- Facaden fuget op
- Nyt tag

Kælderrummene er efter renoveringen indbydende og velindrettet. Der er hovedsagelig opbevaring og cykelparkering.





En ting gik galt

Efter projektet var afsluttet, skulle STOfA installere kabelforbindelser til lejlighederne. Og det er udført på en ret brutal facon. "Jeg synes, det er ærgerligt, og jeg kan ikke forstå, at det ikke kan gøres bedre", siger GI's tekniker Peter Jakobsen.

Ledninger er ført i en spaghettitråd op langs med muren med afstikkere til lejlighederne. De ujævnt førte og blottede knaldsorte ledninger pynter bestemt ikke op mod det flot afrensede nyfugede gule murværk. Og der er heller ikke boret med respekt for det gamle murværk. Borehullerne er flere steder udførte med store afskallede stykker, som har efterladt gabende huller i muren. Det kalder på en efterreparation," mener GI's tekniker Peter Jakobsen.

"Behovet opstod først, da lejerne flyttede ind. Vi har nemlig ført kabler fra TDC inde i bygningen. Men vi ville gerne komme de lejere i møde, som ønskede Stofa," forklarer Esben Sørensen. Stofa oplyser, at det er muligt at udføre på mange måder, men her er udførelsen et udtryk for det muliges kunst.

Noter

GRATIS KURSER HOS GI

Halvdagskursus om udgifter

Lær om hvilke udgifter der kan medtages over vedligeholdelseskontoen, § 18 og § 18 b kontoen efter boligreguleringslovens regler.

Gå-hjem møde om § 18 b-kontoen

Hør om hvordan reglerne om § 18 b-kontoen i GI hænger sammen, og om hvordan den hænger sammen med § 18 vedligeholdelseskontoen.

Begge kurser afholdes en gang henholdsvis på Hotel Scandic Vest Århus og hos GI i København. Se mere om tid og sted på www.gi.dk (klik på kurser).

Arrangementerne er inklusive frokost.

SERIE OM EJENDOM DER TØRLÆGGER KÆLDEREN



Så graves der



Nu gøres der klar til indskæring af membranplader i det murede fundament. Det skal stoppe opstigningen af grundfugt, som skaber problemer for bygningen. Arbejdet foregår med møje og besvær. På billedet ses et stort stykke murværk, som håndværkerne ikke kunne få op, og desuden begyndte jorden at skride tilbage.

Men krisen var dog ikke værre, end at det kunne løses.

Indefra er kælderrummene nu nivellerede og klar til støbning af gulv. Desuden udskiftes alle gamle afløb og kloakledninger. En del ledninger var slet ikke i brug, og de fjernes derfor helt.

I næste nummer vil vi formentlig kunne fortælle om indskæring af membranplader, som er en meget specialiseret proces.

BEVAR MIG VEL

Det er navnet på en ny tv-serie om renovering af bevaringsværdige og fredede huse. Serien sendes i bedste sendetid hos DR1, og første afsnit er planlagt til 4. juni.

TV-serien er blevet til med støtte fra GI.

Formålet med tv-serien er at gøre seerne bevidste om, hvordan man kan tage hensyn til det bevaringsværdige i en bygning. Genren er underholdning som kan inspirere og give læring.

Der sendes et afsnit om ugen, der bliver genudsendt. Serien består af 7 afsnit.

Værterne er arkitekterne Noah Whitehorn og Marcelle Meier. Noah Whitehorn er kendt fra renoveringen af Kronsprinsparrets palæ på Amalienborg.

NÅR DET GÅR GALT



Tagskæg får en helt ny betydning

Manglende afrensning af tagrende kombineret med uheldige omstændigheder, har her ført til dannelse af en langhåret græsplæne i området omkring tagrenden på denne ejendom.

Tilfældet her er ekstremt, og det har medført nedbrydning af udgangstrappen og døren.

Vandet løber udenom tagrende og nedløb og rammer trapper og dør nederst. Det har medført algedannelse på udgangstrappen og har nedbrudt maling på døren. Det belaster også murværk og vinduer i facaden.

Denne type problem med vækster i tagrenden kan normalt bekæmpes ved at fjerne eller beskære høje træer i nærheden, så bladnedfald undgås eller ved opsætning af dueværn. I dette tilfælde er der formentlig årsagen til den vildt voksende vækst. Heri kan frø finde næring og godt vækstgrundlag.

Oftentimes er rensning af tagrende en lille opgave, men på høje ejendomme kan det være vanskeligt. Mod gaden kan en almindelig lift let nå, men mod gården er det nødvendigt med en stor lift, der kan nå henover taget, hvis den ikke kan komme ind i gården. Det kan nemt koste 5-10.000 kr. bare at komme op til tagrenden, så derfor kan det være fristende at strække det lidt, inden man lader arbejdet udføre. /Peter Jakobsen

Nye publikationer



Årsberetning udkommet

I GI's årsberetning får du overblik over GI's aktiviteter i 2012. Desuden kan du se en række centrale opgørelser og tal for GI's virksomhed.

Denne gang er årsberetningen illustreret med fotos fra DM i skills. Her blev det afgjort, hvem der var Danmarks bedste unge håndværkere, og GI var hovedsponsor for arrangementet.



Hvidbog om bæredygtighed i byggeriet

Hvidbogen giver en generel introduktion til emnet og de parametre, som spiller en rolle, når der skal planlægges, renoveres, bygges og administreres ejendomme. Bogen beskriver også forskellige begreber om bæredygtighed og certificeringsordninger.



Bog om dansk byggeskik

Viden til bygherren, håndværkeren, rådgiveren eller arkitekten, som arbejder med bygningsrenovering. Du indføres fx i arkitekturhistorie, byggeteknik og materialekendskab.

Bogen er blevet til på baggrund af materialet fra hjemmesiden danskbyggeskik.dk.

Du kan bestille publikationerne gratis på www.gi.dk - bestil materiale.

Digital selvbetjening for bygningsejere

GI relancerede sin digitale selvbetjening med ny forbedret brugerflade i begyndelsen af året. Blandt andet med en kampagne, hvor man som bruger kan vinde præmier i en lodtrækning. Konkurrencen løber indtil 1. juli 2013. Fristen for at indberette regnskab for 2012 er den 1. juli 2013, hvis man har kalenderåret som regnskabsår ift. GI. Du logger ind på selvbetjening via www.gi.dk.