

BEDRE BOLIGER

NYHEDSBLAD FRA GI

Nr. 1 · 2012

TEKNIKERSERVICE

**Erfarne folk hjælper dig
i gang med dit projekt**

Gratis!



Af kommunikationskonsulent Bo Bjerre Hansen

Foto: Peter Jakobsen, GI

Få pejling på dit problem

Teknikerservice fra GI kan være en mulighed for dig

Hvad enten bygningsejere har meget eller lidt erfaring med bygninger, kan de have glæde af GI's teknikerservice. Den kan hjælpe ejeren på sporet af hvordan et renoverings- eller vedligeholdelsesprojekt bedst skrues sammen. Hvor meget og hvor lidt skal med i projektet, hvilke leverandører der er brug for osv. Her får du fire konkrete eksempler på ejere, der har haft glæde af GI's teknikerservice.

GI's teknikere anno 2012

Få besøg af GI's teknikere. De har alle stor erfaring med at analysere bygningers behov for vedligehold og renovering. Hvis behovet er der, kan du også få termografisk fotos af din ejendom.



Henning Ulmer,
☎ 2177 8772
arkitekt MAA



Peter Jakobsen,
☎ 4011 6877
arkitekt MAA



Jonas Enevoldsen,
☎ 2366 4520
bygnings-
konstruktør



Poul Carøe,
☎ 4081 4248
bygnings-
konstruktør



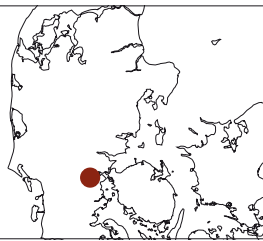
John Skovmand,
☎ 4031 1291
arkitekt MAA

Hvem kan få teknikerservice

Har du en bindingspligtig ejendom, har du adgang til at træffe aftale om GI-teknikerservice. Ved stor efterspørgsel kan der opstå ventetid.



Anne Marie Pedersen
Lunderskov



Når fundamentet skrider

Det knirker og knager i lejligheden. Konstruktionen er i bevægelse. I badeværelset revner fliserne, og synlige mellemrum opstår. Den udvendige trappe knækker, og sprækken går videre op ad det ydre murværk.

Nej - det er ikke en scene fra en gyserfilm eller et jordskælv, men den skinbarlige virkelighed for en lejer den 2. november 2011 i Lunderskov - Jylland.

Lejeren - en ung pige - ringer til sin far, som straks kontakter ejeren Anne Marie Pedersen.

"Først fik jeg en mail, og så bad jeg om at få nogle fotos. Da jeg så billederne, må jeg sige, at det var meget værre, end jeg havde regnet med. Jeg blev helt rystet. Selvom jeg har haft en del lejermål gennem årene, har jeg aldrig oplevet noget lignende. Og andre udlejere, som jeg kender, har heller ikke."

Rotter på lofter

Det hele begyndte med et rotteangreb. Forsikringsselskabet mente, at de uønskede gnavere kom ind i boligen via huller i rørene, som lå under køkkenet.

Forsikringsselskabet ville dække udskiftning af rørene, og bad ejeren om at sætte det i værk. Det gjorde Anne Marie Pedersen. Hun antog en entreprenør, som forsikringsselskabet havde bedt om, men entreprenøren begik den fejl, at gennembyrde det udvendige fundament fra siden ind under køkkenet, i stedet for at gennembyrde gulvkonstruktionen oppefra gulvet.

Konstruktionen er nemlig udfyldt med løse lecakugler, som ikke kan proppes tilbage fra siden. Derfor blev bæreevnen af fundering og gulvkonstruktionen tilsyneladende reduceret så meget, at der indtraf en sætningsskade.

Åh nej

"Forsikringsselskabet begyndte allerede at afvise mig ved anden kontakt. De var

ikke til at hugge eller stikke i," lyder det fra Anne Marie Pedersen. Et alvorligt rotteproblem, var nu blevet til en endnu mere alvorlig skade på konstruktionen.

Hun kunne huske, at have læst om GI's teknikere i dette blad. Så det næste hun gjorde var, at få en aftale med GI-tekniker Henning Ulmer.

"Han beroligede mig med sin vurdering af hele situationen, som jeg på det tidspunkt oplevede som helt kaotisk."

For negativt

Henning Ulmer vurderede, at der var tale om fejlagtigt udført kloakarbejde, og at det var nødvendigt at sikre konstruktionens stabilitet. Herefter at forny bad, køkken og gang.

Henning Ulmer anbefalede Anne Marie Pedersen at kontakte en ingeniør for at få en præcis vurdering af, hvad der skal gøres for at sikre bygningen.

I skrivende stund er det uklart, hvordan sagen vil forløbe i forhold til forsikringsselskabet, men hvis de ikke anerkender en uvildig bedømmelse af sagen, så vil Anne Marie Pedersen ikke køre en lang sag. "Jeg betaler hellere selv, end at køre en lang sag, så jeg regner med, at lejeren

kommer ind allerede i marts måned, med eller uden hjælp fra forsikringen."

Ellers bliver det hele for negativt mener Anne Marie Pedersen.



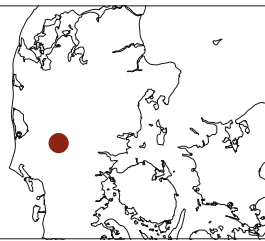
Det udgravede gangareal som muliggør overblik over sætningsskaden.

På badeværelset er der talrige voldsomme revner.





Knud Ole Olesen
Grindsted



Bygningskyndig ejer blev udfordret

– og fik et bedre projekt

Ejeren Knud Ole Olesen drømte om, at få bygningen bragt i orden. "Jeg har haft bygningen i næsten 30 år, og jeg var efterhånden virkelig klar til at give den en omgang. Den ene gavl trængte meget, den var dyr i varme, facaden så træt ud og taget trængte også," fortæller Knud Ole Olesen. Projektet bredte sig også til opfriskning af opgang, varmeanlæg og flere andre mindre opgaver.

Om igen

Ejeren Knud Ole Olesen var derfor interesseret i et GI-lån, og han havde tidligere lånt penge hos GI. "Det var 15 år siden, og jeg regnede med, at vi ville følge samme rutine som sidst." Men i de 15 år har tingene ændret sig hos GI. Skal man låne, må man leve op til krav om byggetekniske løsninger, der blandt andet tager store hensyn til det arkitektoniske og energiforbrug.

GI's teknikere på opgaven, Henning Ulmer, mente, at Knud Ole Olesens projekt havde nogle mangler. "Knud Ole Olesen havde lagt op til udvendig isolering på 50 mm, tagpap på eksisterende skifertag og ingen isolering af tagets skråvægge.

GI's betingelser for lån kunne ikke opfyldes med Knud Ole Olesens projekt. Låneansøgningen blev afvist, men der var mulighed for lån ved forbedring af projektet.

Faglighed

"Jeg fik en faglig og saglig vurdering, som over en 2-3 møder og telefonsamtaler overbeviste mig," siger Knud Ole Olesen og forsætter: "Mit fokus blev flyttet, og jeg blev gladere for det nye projekt, også selvom det var 50 % dyrere." GI's teknikere, Henning Ulmer, mener så til gengæld, at

bygningen nu kan stå i 30-50 år uden store udgifter til renovering.

Projektet blev ændret til 100 mm udvendig isolering, skifertag og 250-300 mm tagisolering med nye flunke på kvistene. Nedløb fra tagrender blev fritlagte. Før var de indbyggede, og det er ikke hensigtsmæssigt, hvis de lækker.

Knud Ole Olesen havde selv planlagt udvendig isolering på alle sider, men det ville medføre tildækning af den udsmykkede facade og desuden tilbageliggende vinduer. Det blev også ændret. Facaden er bevaret, og den lidt koldere mur, betyder ikke så meget for lejermålene, når det kun er ud mod gaden.

Energi

Nu er taget isoleret til nutidig standard, og lejeren fryser ikke længere. "Det gjorde han tidligere, og han brugte i øvrigt også rigtig meget varme," fortæller Knud Ole Olesen.

Den gamle facade var præget af revner og et termografisk foto viste, at bygningen havde et stort varmetab.

"Folk i byen synes, at det har pyntet, og rigtig mange har sagt det til mig. Også mange, som jeg ikke kender," siger han.

"Jeg kan anbefale den sparring til andre," siger Knud Ole Olesen. Han mener, at renoveringsprojekter kan blive bedre af det.

Termografi

GI's teknikere kan tilbyde termografifotos efter aftale. Her ses et eksempel fra sagen i Grindsted. På billedet før isolering er murværket meget uensartet i farven, og det viser, at der er kuldebroer. På billedet efter isoleringen er murværket meget ensartet, og det viser, at kuldebroerne er elimineret.



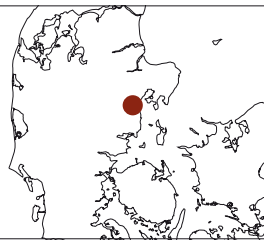
Her ses den nye tagbeklædning, isoleringstykkelser ved gesimsen er markeret.

Gavlen er nu udvendigt isoleret med pudsede mineraluldsbatts.





Erik Jakobsen
Århus



”Det var nogle konfonterende fotos han sendte”

Denne konstatering kommer fra bygnings-ejer Erik Jakobsen.

GI's tekniker, Peter Jakobsen, mødte op hos en ejer med byggeerfaring. Erik Jakobsen har fået opført flere bygninger privat og erhvervsmæssigt, og han havde ganske håndfaste meninger om sin udlejningsejendoms behov for renovering.

Som sædvanlig gennemgik GI's tekniker ejendommen med ejeren, og Peter Jakobsen kunne se flere problemer, end ejeren umiddelbart gav udtryk for.

”I den situation mente jeg, at en illustreret rapport om bygningen, kunne være nøglen til at åbne ejerens øjne for nogle problemer”, siger Peter Jakobsen.

Var blind

”Er det så slemt,” sagde Erik Jakobsen, da han så rapporten. ”Det gik op for mig, at jeg var blind for nogle problemer, men billederne talte deres tydelige sprog.” Fx var skorstenens tilstand ikke til at se med det blotte øje fra gadeniveau. Men fotografiet viste, at fugerne var så nedbrudte, at en renovering var stærkt tiltrængt.

Grundlaget for det endelige projekts udformning var hermed lagt. ”Jeg indså også betydningen af at få en rådgiver på mit projekt. Det kostede penge, men de var godt givet ud.”

Rådgiveren sørgede blandt andet for fotodokumentation af projektet. Og det udløste fx en nem løsning, da elektriciteten drillede den første beboer i taglejligheden. Der var noget helt galt, sikringerne sprang i et væk. På fotodokumentationen kunne man se alle trukne ledninger, og en tømmer havde skruet direkte ind i en ledning. Dermed kunne problemet løses præcist ved en lettere indgriben.

Super stand

Bygningen er renoveret efter bogen, og den kan nu stå i mange årtier uden større indgriben. Loftsetagen rummer lækre

taglejligheder, der er skiftet til energivinduer i hele ejendommen, altaner er monteret og taget er udskiftet. ”Projektet har kostet mig 5,5 mio. kroner, men

dem får jeg aldrig igen via lejen,” fortæller ejeren Erik Jakobsen. Alligevel er han glad for, at bygningen nu er i tiptop stand.



Skorsten er renoveret. Den venstre del tilhører naboejendommen.

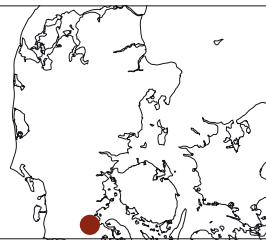
På loftet var der værelser, som oprindeligt blev beboet af de større børn i opgangen. Senere med lejere.

Nu er der indrettet moderne lækre penthouselejligheder med altan, hems og udsigt





Kaj Risom
Åbenrå



Skimmelsvamp

– og nu er lejligheden tom

Lejeren blev bekymret over skimmelvækst og fraflyttede. Ejeren Kaj Risom vil nu modernisere lejemålet, og undersøge mulighederne for udvendig isolering.

Håbet er, at lejemålet igen kan lejes ud. Men udlejningsmarkedet har karakter af udkantsdanmark. "Hvis lejen er 6-7.000 kroner om måneden, så får jeg ingen lejere," fortæller Kaj Risom, som hidtil har udlejet til 4.000,- kroner om måneden. Det er for fem rum, 100 m² og en ret stor altan.

Da skimmelsagen ikke umiddelbart kunne løses, ringede Kaj Risom til GI, for at få teknikerservice. GI's tekniker, Peter Jakobsen, analyserede situationen, og gav en stribe gode råd i form af en rapport "Den tynde enstens mur uden isolering kan vanskeligt holdes helt skimmelfri. Især ikke hvor den tildækkes af møbler og lignende. Man kan gøre mindre ting som at fjerne tapetet, idet tapetet giver skimmelsvampen næring. Eller lidt mere drastisk, at flytte radiatorerne fra bygningens midte til ud under vinduerne. Det giver en bedre cirkulation. Netop dette plantægger Kaj Risom også at gøre.

Udvendig isolering

Mere indgribende var Peter Jakobsens forslag om udvendig isolering. En beko-

stelig operation, men den eneste farbare vej, ifølge Peter Jakobsen. "Hvis der isoleres indefra, vil dampspærre være et ømt punkt. Perforeres den, kan der dannes skjult skimmelsvamp med sporer, og så kan man blive syg af det, og der vil stadig være kuldebroer," fortæller Peter Jakobsen.

Kaj Risom har allerede fjernet tapetet, og malet på den opspartlede væg. Han har også bestilt tilbud på udvendig isolering. Desværre er det umiddelbart kun gavlene, der kan isoleres udvendigt. Gadenfacaden er værd at bevare, og gårdfacaden er forsynet med en stor altan-konstruktion, som i øvrigt også har set bedre dage.

Modernisering

"Jeg ville egentlig gerne udskifte altanerne, men nu skal jeg lige lægge et budget. Jeg frygter dog, at investeringen kan blive for omfattende i forhold til hvad jeg kan få hjem i leje," fortæller Kaj Risom. Udskiftes altanerne, giver det den fordel, at Kaj Risom også kan få kål på problemer med afskalning af puds, og få isoleret denne facade udvendigt. Peter Jakobsen fra GI formoder, at oppudsningen i sin tid ikke er korrekt udført.

Indvendigt vil Kaj Risom desuden modernisere badeværelset, som er et studie i klamphuggeri. "Tidligere var det jo en ejerlejlighed, og det er de gamle ejere, der selv har lavet badeværelset."

Peter Jakobsen udpegede tegn på utæthed i form af buler i maling i opgangen, som badeværelset støder op imod. Det er ikke opbygget som et vådrum, og revner nederst i brusekabinen antyder den mulige kilde til det problem.



Før



Efter

Lejerne fraflyttede pga. skimmelsvamp. Nu er det fjernet.

Badeværelset ser ikke ud til at være tæt, og udboblende maling på den anden side af væggen ud mod trappen er tegn på, at der er utætheder.



NÅR DET GÅR GALT



Skal du have repareret murværk, eller udvidet en mur, så pas på, at du ikke falder i en klassisk fælde. Måske handler fælden om, at din murer helst vælger den letteste vej. Og så ender det med, at de nye mursten skiller sig ud i murværket som en lap på et stykke tapet.

Mureren vælger mellem en standard rød eller gul sten. Helt lige, ensartet og glat i overfladen og lidt for stærk i farven.

Når den så kommer op ved siden af gamle patinerede og ofte kulbrændte sten, som har ujævne overflader og alle mulige variationer på grund af fremstillingsmetoden, så lyser den nye mursten op, som skidt på en hvid væg. Men man kan godt købe ægte kulbrændte sten, og mange steder i landet sælges også brugte mursten. Vælg en matchende sten, og få et bedre resultat. I den sammenhæng florerer myten om, at specialsten er alt for dyre. Men selvom en mursten koster 3-4 gange mere, er det ofte en beskedent ekstrapris i forhold til den samlede udgift.

VEJLEDNINGER OPDATEREDE



GI tilbyder en række publikationer med information om en stribe emner særligt til bygnings-ejere og rådgivere. Hele serien er nu udkommet i opdateret design.

De kan bestilles gratis på www.gi.dk

Nye film

Selvom du ikke har muligheden for at besøge den, kan du nu kigge nærmere på den imponerende mobile udstilling Gode Vådrom. Der er nemlig udgivet to film om den. Den ene er henvendt til de mange elever, som får den på besøg på uddannelsesstedet, og den anden til de værter, der får den på besøg.

Filmene kan ses på ejendomsviden.dk eller youtube.com/ejendomsviden.



Skimmel på mobilen



En hjemmeside om skimmelsvamp har besvaret mange spørgsmål de senere år fra lejere og ejere. Nu kan du også gå på skimmel.dk med mobiltelefonen. Et spritnyt mobilsite servicerer folk, som har problemer med skimmelsvamp.



EJENDOMSVIDEN på messe

Kommer du på TUN-byg messen fra 13.-17. marts, så har du mulighed for at besøge GI's stand Ejendomsviden.dk, hvor vores teknikere kan fortælle om de gratis internetværktøjer, der er tilgængelige for bygningsejere. Desuden formidles projekterne Gode Tage og Gode Vådrum. Den store mobile udstilling Gode Vådrum, kan også ses på messen.



Informationskort til lejere

Som abonnent får du med dette blad 5 informationskort, som er lavet til uddeling hos lejere. Er du bygningsejer, kan du bestille flere kort gratis på www.gi.dk.

Gode renoveringsprojekter i bogform

Bogen "Renovering - 25 eksempler på vellykket renovering" sætter fokus på de udviklingsmuligheder, der ligger i renoveringsfeltet, og indeholder en række nyere danske renoveringsprojekter fra hele landet. Projekter, der hver på deres måde har skabt værdi for ejerne, den enkelte bruger og hele samfundet - og projekter, der kan inspirere mange i arbejdet med at forbedre vores bygninger, boliger og byer for fremtiden. Med bogen sætter GI fokus på de udviklingsmuligheder og den værdi, der ligger i renoveringsfeltet.

