

NYHEDSBLAD FRA GI

BEDRE BOLIGER

nr. 3 / 2019

Skulle
etablere
tagbolig

Men så var
der en bule i
facaden

GI har
nedsat
lånerenten
til 1%.
Se side 8

Projekt og budget var på plads

Men så kom en håndværker og fortalte om sin opdagelse. Det kostede lige ejeren 1 mio. kr.



Peter Trabergs hustru Jeanette har spillet en stor rolle i indretningen af den nye bolig.



Det blev lavet:

- Tagkonstruktion
- Altaner i tagboligen
- Indretning af ny tagbolig
- Renovering af eksisterende altaner
- Vedligehold af vinduer
- Reparation af vinduesoverligger
- Forlænget elevator til loft
- Vedligehold af hoveddøren og dørpartiet
- Installation af vandtrykspumpe

AF KOMMUNIKATIONSKONSULENT
BO BJERRE HANSEN

Ejer Peter Traberg fortæller om bygningens historie. "Min morfar byggede den i 1935. Han var muremester. Det var min far også, og jeg blev også selv murersvend."

Nu er Peter Traberg og hustru flyttet ind i bygningens nyetablerede tagbolig. "Vi havde fået nok af at passe villa og stor have. Nu skal vi have en nemmere dagligdag og bruge byen," fortæller Peter Traberg.

Murstensmismatch

Vi kigger op fra det grønne gårdrum, som deles af adskillige matrikler. Bygningerne er blevet renoveret separat, og i modsætning til nogle af de andre bygninger, har Peter Traberg lagt stor vægt på at anvende mursten, som falder i med de originale sten fra 1935. Noget som GI's tekniker på sagen bifalder. "Det er lidt ærgerligt at se, når der bliver sat nye kedeligt ensfarvede maskinsten op lige ved siden af kulbrændte ældre teglsten. Det matcher jo ikke, og varen findes på hylden," lyder det fra GI's tekniker Bo Lauritsen, som er uddannet murer og bygningskonstruktør. Se et dårligt eksempel i notitsen 'Når det går galt' på side 7.



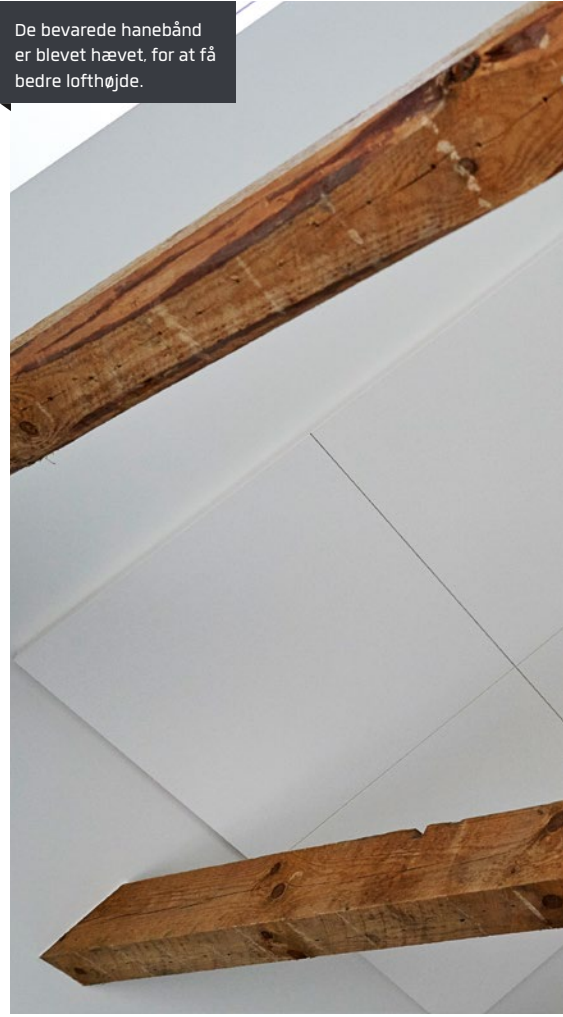
Bygningen fra 1935 ligger tæt på centrum af Aarhus.

DRONEFOTO: BO BJERRE HANSEN



GI's tekniker Bo Lauritzen har ydet gratis teknikerservice til Peter og Jeanette Traberg.

De bevarede hanebånd er blevet hævet, for at få bedre lofthøjde.



Vand uden tryk

Vi går igennem kælderen, og stopper ved en nyinstalleret boosterpumpe. Peter Traberg fortæller, at maskinerne til opvask og tøjvask ikke kunne køre. Og det skyldtes vandtrykket. "Jeg havde en mistanke om, at det kunne ske, for på 4. sal havde beboerne allerede klaget lidt over lavt vandtryk. Vi målte det til 0.8 bar på tagetagen, og det skal egentlig være 2 bar. Så vi monterede denne pumpe, som aktiveres, når man åbner for vandhaner og lignende i hele bygningen. Nu fungerer maskinerne igen.

Forlængning

Elevator er blevet forlænget, for at skabe adgang til den nye tagetage. Peter Traberg har valgt at bevare de

patinerede gamle hanebånd, som er blevet flyttet op. Det er gjort for at få en ordentlig lofthøjde.

Det er blevet til en stor aflang lejlighed med tre altaner. To mindre vestvendte og en større sydøstvendt.

"Vi har selv indrettet det hele, men jeg må indrømme, at vi lige har skulle vænne os til de skrå vægge. Det betyder mere, end man lige skulle tro, og det gav nogle buler i begyndelsen," fortæller Peter Traberg.

Alt for varmt

På trods af den nye isolering har der gennem sommeren været alt for varmt. De to beboere har spekuleret over muligheden for aircondition, for det har været umuligt, at få temperaturen ordentlig ned. Selv i løbet af natten.

GI lån

Peter Traberg har lånt hos GI og anvendt gratis tekniker service. "Jeg har været glad for sparring med en neutral part i forhold til det håndværksmæssige, og det var fint, at vi kunne udvide lånet, da vi opdagede skader i vinduesoverliggerne mod gaden," fortæller Peter Traberg.

GI's tekniker Bo Lauritzen fortæller: "Al inventar og konstruktionen varmes op i løbet af dagen, og det tager lang tid at afgive den varme, så det er nok en god del af årsagen.



Akustik

Akustikken i lejligheden var rædsom. Det rungede alt for meget fortæller Jeanette og Peter Traberg. Tabte man noget, gav det et værre rabalder. Især generede det Peter, som har pådraget sig tinnitus. Men diskret placerede akustikplader i loftet, løste det problem med et snuptag.

"Jeg var ikke så glad for gulvtæpper, som ellers kunne have været en løsning, så det var dejligt at få de plader op i loftet," fortæller Peter Trabergs hustru Jeanette.

Der er en bule

En håndværker opdagede på sin vej ad stilladset, at murværket blev skubbet ud over vinduerne. "Det er et klassisk tegn på, at jernbjælken, som

//
Jeg var ikke så glad for gulvtæpper, som ellers kunne have været en løsning, så det var dejligt at få de plader op i loftet

Peter Traberg, Ejer

bærer konstruktionen over vinduet er korroderet. Så udvider den sig, og kan ødelægge murværket," fortæller GI's tekniker Bo Lauritzen.

En streg i regningen for Peter Traberg, som kostede en rund million oveni. "Men jeg er fint tilfreds med at vi nu har fået det ordnet," fortæller han.

Rustent jern

Ved altanerne var der et lignende problem, som Peter Traberg tydeligt kunne se, og som derfor også var en del af renoveringsprojektet. Værnet er bygget i beton, og armeringen fra 1935 korroderede. De jern er nu skiftet, og set i bakspejlet ville Peter Traberg gerne have haft det afsluttet lidt pænere. Han synes, at reparationen ses tydeligt. Bo Lauritzen vurderer, at man med en hedvandsafrensning kunne have fået en ensartet overflade.

Duepigge

Hele projektet er forsynet med duepigge hvor det er muligt fx tagryg og tagrender. Desværre kan fuglene godt lide at bevæge sig rundt på kvistenes overside. Og det er generende for beboerne.

GI tekniker Bo Lauritzen foreslår en mulig løsning. "Med en lift kan man montere et særligt net i ca. 5 cm. højde, så lander de ikke læn-gere der".



Her ses de korroderede overliggere



En håndværker opdagede de knapt synlige buler i murværket.



Altanernes armering var meget rustne.

Noter

RENOVER Prisen 2019 gik til

Hotel Herman K, som er beliggende tæt på strøget i København. Indtil for få år siden var bygningen en bombesikret transformatorstation. Et betonmonster, som nu er renoveret til et moderne hotel fyldt med spor fra den gamle bygning.

Se mere om projektet på renover.dk

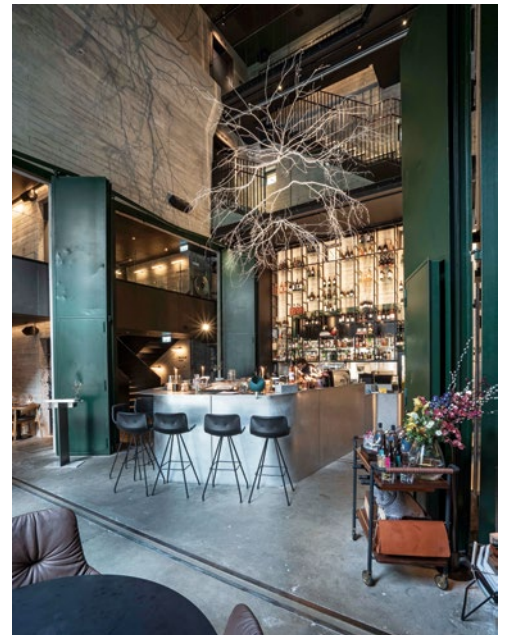


FOTO: CARSTEN INGEMANN



Projektmappen
finder du her:
http://bit.ly/DTU_Iso

INDVENDIG ISOLERING

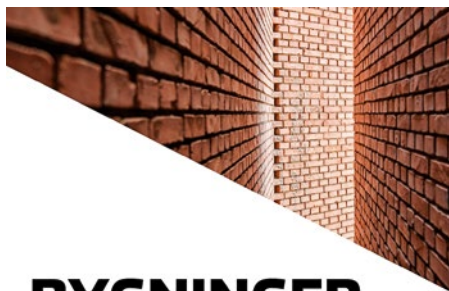
DTU har publiceret en massiv mængde ny viden om indvendig efterisolering. Det er samlet i en offentlig projektmappe med links til en stribe rapporter. I et forsøg har forskere fra 2013-2019 indsamlet de store mængder data.

Projektet er støttet af GI, som også har publiceret flere film om emnet. De kan ses på vores youtube-kanal 'Byggeteknisk Viden'.

PODCAST

Podcasttips

GI støtter to podcastserier. Den ene hedder 'Bygninger fortæller' og den anden 'Bygtropolis'. Du finder dem i din podcastapp eller på hjemmesiden byggerietspodcast.dk. Der er kommet nye episoder til begge serier. Det er god radio for folk med interesse for renovering!



BYGNINGER FORTÆLLER

RENOVER PRISENS PODCAST

PUBLIKATIONER

Ny publikation om udgifter

GI har samlet relevant information vedrørende udarbejdelse af vedligeholdelsesregnskab til GI i en ny vejledning. Den samler information fra GI's tidligere pjeces om udgifter samt GI Guiderne.

Vejledningen giver blandt andet svar på, hvilke udgifter der kan anses for vedligeholdelse, og hvordan fordelingen mellem vedligeholdelse og forbedring skal ske fx i forbindelse med udskiftning af køkken eller isætning af nye vinduer.



NÅR DET GÅR GALT

Åh nej

Her er et trappetårn blevet forhøjet. Der kan være tale om mange andre typer tilføjelser til eksisterende murværk.

Det rummer en fælde, som man desværre kan se ved mange murreparationer. Der mangler viden om, hvilke mursten, der er mulighed for at købe. Eller også springes der bevidst over det lave gærde.

Den ensfarvede nyproducerede gule blødstrogne maskinsten stikker voldsomt ud i kontrast til de kulbrændte sten fra begyndelsen af 1900-tallet. Men det er muligt og ganske ligetil at købe sten, som kommer meget tættere på farvnuancerne. Og selvom de er lidt dyrere, så er det udgiften værd.

Måske lægger alle ikke mærke til det, men når man først får øjnene op for det, så gør det ondt at se på.



Udgiver:
Grundejernes Investeringsfond
Ny Kongensgade 15
1472 København K
Telefon: 82 32 23 00
gi.dk
Følg os på LinkedIn

Ansvarshavende redaktør:
Lars Axelsen
Redaktion:
Bo Bjerre Hansen, bbh@gi.dk
Forsidefoto: Lars Aarøe
Design og produktion: OTW A/S
Oplag: 4.500

I Grundejernes Investeringsfond arbejder vi for at skabe bedre og sundere boliger. Vi administrerer penge til vedligeholdelse af private udlejningsejendomme, vi yder fordelagtige lån, og vi støtter projekter, der bidrager til bedre renovering af boliger i fremtiden. Alt sammen fordi vi tror på, at bedre boliger giver bedre liv.

GI tilbyder nu lån til 1 % – også til byggelån

Få mere at
vide på gi.dk
Eller ring på
82 32 23 00

Som noget nyt kan du hos GI nu få finansieret dit projekt allerede i byggeperioden. Dermed undgår du at skulle mellemfinansiere hos din bank.

Måske trænger din udlejningsejendom til renovering. Hvis du har konto hos GI, så kan du få et attraktivt byggelån. Vil du låne hos GI, så kan du begynde med et gratis teknikerbesøg, hvor GI's tekniker tilbyder en faglig snak om lån til en kommende renovering.

Renten sat ned

Ved fast rente kan du komme ned på 0,7 % over 30 år, hvis lånet anvendes til energirenovering. Ved øvrige arbejder kan du med fast rente i 30 år låne til 1%. Inden for disse rammer er der mulighed for flere variationer. Det er også muligt at låne med afdragsfrihed i op til 10 år.

Gebyrfrit

Der er absolut ingen gebyrer. Bidrag betaler du heller ikke. Den forskel er vigtig at være opmærksom på, når man sammenligner med andre låntyper.

Byggelån

For at få byggelån i GI, skal du mindst låne 2 mio. kr. ellers er beløbsgrænsen blot 250.000 kr. Belåningen i byggeperioden må ikke overskride 70 % af den vurderede værdi. Du kan stadig låne op til 85 %, når projektet er færdigt.