

BEDRE BOLIGER

NYHEDSBLAD FRA GI

Nr. 3 · 2013

Fotos fra
vinderejendommen

Renoverprisen 2013



De nyindrettede tagboliger har fået hver sin tagterrace med noget nær den bedste udsigt, man kan forestille sig.



Ryesgade 30 projektet har været omtalt i *Bedre Boliger* nr. 4 – 2012. Her kan du læse mere om den indvendige isolering, som har givet en reduktion af energiforbruget på hele 73 procent.



Renoverprisen 2013 gik til **Ryesgade 30**

Klassisk udlejningsejendom i København fra 1896 løb med prisen. Bygningen er blevet energirenoveret, uden at det er gået ud over det arkitektoniske udtryk.

Af kommunikationskonsulent Bo Bjerre Hansen

Fotos: Carsten Ingemann

Ryesgade 30 i København er en ejendom som mange andre fra slutningen af 18-tallet. De markante vandrette gesimser og bånd er nogle af de ingredienser, som gør den til et pragtfuldt eksempel på epokens murede byggeri.

Den præmierede renovering er også et stykke byggeteknisk pionerarbejde. Det er lykkedes

for ejerne at isolere indvendigt efter nye metoder, der forhindrer, at bjælkeenderne opfugtes med risiko for råd og svamp. Projektet er dermed et forbillede for andre ældre ejendomme, som trænger til en energirenovering, men hvor man ikke kan pakke facaden ind i en udvendig isolering.

Se mere om Renoverprisen 2013 på renover.dk. Her kan du også læse mere om vinderprojektet samt om de øvrige 5 nominerede og 107 indstillede projekter.

De murede detaljer er typiske for bygninger fra denne epoke.



Bygningen ejes af Drost Fonden, herfra har projektchef Morten Juul Andersen styret renoveringsprojektet. "Vi er pavestolte over prisen, og af at kunne vise, at private udlejere godt kan energioptimere ældre udlejningsejendomme, og samtidig få en fornuftig forretning ud af det. For os har nøglen været, at give beboerne nogle synlige boligkvaliteter som samtidigt sikrer, at de også er villige til at betale den nødvendige merleje for de usynlige boligkvaliteter." Det drejer sig bl.a. om de nye køkkener, badeværelser, reetablering af stuk og flotte opgangs- og indgangspartier. Det usynlige er den indvendige isolering og ventilationssystemet. Morten Juul Andersen har også været glad for GI's gratis teknikerservice. "Den bruger vi altid i vores projekter på bindingspligtige ejendomme, og vi sætter meget pris på GI's tekniske indsigt og opmærksomhed på detaljer, ligesom vi er glade for muligheden for lånefinansiering hos GI," fortæller Morten Juul Andersen. GI har ydet lån til etablering af tagboligerne.

Her et udsnit fra de nye tagboliger. Trappen giver adgang til en spektakulær privat tagterrasse.

Tagboliger

På toppen har man etableret fire flotte tagboliger med egen tagterrasse som har udsigt over byens tage, søerne og Københavns tårne. I øvrigt har GI givet lån til denne del af projektet. På taget er der også monteret solpaneler.

Branchen valgte

Vinderen er fundet efter afstemning i et valgkollegium bestående af 61 udvalgte personer fra byggebranchen. De havde 6 nominerede projekter at vælge imellem, og de 6 var fundet imellem 107 indstillede projekter.



Bygherre Advokat Torben Heding Andersen med prisen. Bag ham er repræsentanter fra alle grupper af medvirkende i projektet.



Udlejer redder gadebilledet i Ranum

I den lille provinsby nær Limfjorden er totalrenovering af udlejningsejendomme ikke det mest almindelige. Nedrivninger er mere udbredte. Men i stedet for endnu en tom grund på hovedgaden, har en renovering med lån fra GI nu givet et løft til gaden.

Af kommunikationskonsulent Bo Bjerre Hansen

Et af hullerne i Ranums gadebillede. Her stod en forfalden og i en år-række ubeboet bygning.



Bygningen var en skamplet på byen. Det slår Jørgen og Anni Bagger fast. Ejendommen, som de nu ejer og har renoveret, havde stået tom i 7 år. Forud for det, havde den være narkobule og hjemsted for larmende beboere. Der voksede planter ud af væggene, rørene var frostsprængte, og det hele var nedslidt.

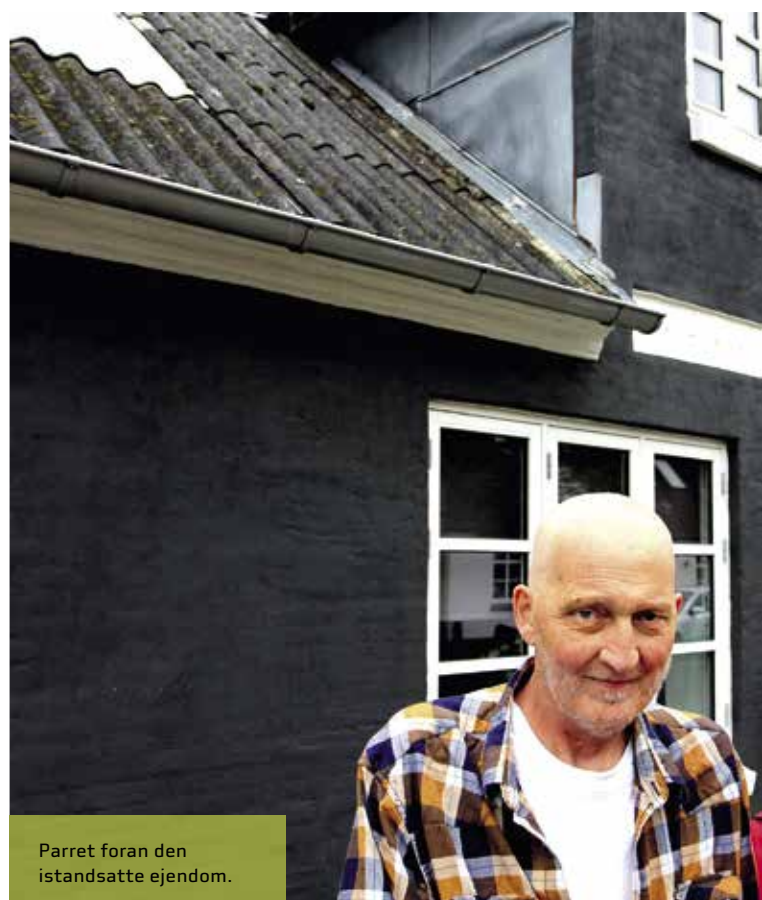
Mange i byen regnede med, at den ville blive revet ned af kommunen. Det skete ikke, og i stedet blev den altså købt af naboen. "I første omgang ville vi undgå, at få nogle trælse naboer, og det kunne vi jo gøre ved at købe den, men vi havde samtidig en plan om at renovere den, og leje den ud til nogle stille og rolige beboere." Og sådan blev det, fortæller Jørgen Bagger.

GI lånte til Renoveringen

I dette projekt lånte GI til renoveringen af råhuset. Ejerne benyttede sig desuden af muligheden for gratis teknikerbesøg.

"Vi kunne ikke have fået renoveringen finansieret uden GI, og vi kunne ikke have ønsket os bedre teknikerservice", fortæller Anni Bagger.

Se mere om teknikerbesøg og lån på www.gi.dk.



Parret foran den istandsatte ejendom.

Om det hele siger Anni Bagger med et smil på læberne: "Nogle laver byfester og andre ting for lokalsamfundet, vi har nu gjort noget for gadebilledet."

Bysladder

Projektet har givet anledning til mange kommentarer fra borgere i byen, og parret valgte at drille lidt. "Vi prøvemålede helt for sjov et felt af facaden med en meget lyserød farve. Joken havde effekt, og skabte en masse snak og lidt furore, fortæller parret, og oplyser at den trendy koksgrå farve, som bygningen fik, har dannet mode i gadebilledet. Flere har nemlig taget ideen til sig og malet i samme farve.

Badeværelserne i lejemålene har også god standard.



I begyndelsen mente mange også, at det var dumt at renovere den udslidte bygning. "Riv den dog ned" – sagde de. Men nu hvor den er færdig, er alle enige om, at det var godt for byen, at den blev renoveret.

Høj standard

Jørgen Bagger, som oprindeligt er uddannet klejnsmed, er altnuligmand og lidt af en opfinder med erfaring inden for de fleste håndværk og desuden med et visionært tilsnit. "Han har mange gode kreative ideer, og holder en forbløffende høj håndværksmæssig standard", fortæller Henning Ulmer, som er GI's tekniker på denne lånesag.

Den lille ejendom er indrettet med tre lejligheder, og den fremstår som totalrenoveret i en høj standard. Gulvene er isolerede nedefra med indlagt gulvvarme og ydervæggene er også isolerede. Indretningen er handicapvenlig, og med en husleje i omegnen af kr. 4.000 månedligt er der tale om en slags liebhaveri i den billige ende af spektret. "Til pengene får man mange fine detaljer i form af lækkert køkken og bad, gode rum og dejligt gårdmiljø," fortæller Henning Ulmer fra GI.

Knofedt

Den høje standard er dog ikke udtryk for en enorm investering. Det ville det givet have været, hvis parret havde



Et hyggeligt gårdrum er det også blevet til.



engageret rådgiver, entreprenør, arkitekt og håndværkere. I dette tilfælde er der tale om det muliges kunst. En masse knofedt og flot arbejde fra mandens side, og snu købmandsskab fra hustruens side.

Hun har købt køkkener og badeværelsesmøbler i Gul og Gratis. "Det er utroligt, hvad folk er klar til at smide ud - de har købt et hus, og river nyere køkkener ud, for at få lige det, de selv drømmer om. Men så kan vi andre få det rigtig billigt," lyder det fra Anni Bagger. Parrets eget køkken er købt for kr. 5.000. Og da hun skulle købe nogle ekstra skabe til det, måtte hun købe dem fra ny i et køkkencenter. De få elementer kostede betydeligt mere end det samlede brugte køkken, og tilfældigvis blev Anni betjent af netop



den sælger, der et år forinden havde solgt hendes brugte køkken til 120.000 kroner. Han måtte tage sig til hovedet, da han hørte brugtprisen på kr. 5000.

Gulvene i de tre lejligheder er også brugte. Gulvenes ejer ville smide de let slidte gulve ud. Nu ligger de i familien Bagers ejendom og fremstår som nye.



Næste projekt i støbeskeen

Parret har købt en lignende ejendom i byen, og her planlægger de at gentage manøvreren, straks når Jørgen Bagger er frisk igen efter en sygdom. Også her bliver der tale om en totalrenovering. Anni Bagger ville meget gerne beskæftige flygtninge fra byens asylcenter. "Men det må vi desværre ikke", fortæller hun.

Personligt engagement

Ved at spare på denne måde er det blevet muligt at gennemføre, og ellers havde det ikke kunnet betale sig, mener Henning Ulmer, som har været GI's tekniker på sagen, og han peger på, at det også handler om, at Jørgen Bagger har en stor personlig glæde ved at lave et godt stykke arbejde, som andre kan få glæde af.



Et af de flotte køkkener, som er købt brugt.



Nu indsaves membraner med ny teknik

Membranerne skal standse den opstigende grundfugt, som ejendommen i København lider af, fordi den har et muret fundament bestående af teglsten.

Af kommunikationskonsulent Bo Bjerre Hansen

Fortovet er gravet op, og nede i dybet er arbejdet i gang. Her skal håndværkerne ikke være for bredskuldrede, for der er snævert. En ny teknik tillader nemlig, at der kan saves i en betydeligt smallere udgravning end tidligere. Blot 80-90 cm mod tidligere cirka 2 meter. Det er billigere, og det generer omgivelserne mindre. Dette er muligt fordi at saven nu styres ovenfra og fra siden i stedet for bagfra.

Styring

Saven styres med en fjernbetjent elektrisk pullert som er skruet fast i muren. Den trækker saven med en kæde. Man kan skære 20 meter på en pullertposition, hvorefter den skal flyttes frem.



Savklingen, som skærer sig igennem muren.



Her ses med færdigt monterede membran.



I dette projekt anvendes metoden torsavning, som er almindeligt anerkendt som den bedste metode. Der saves op mod en meter ad gangen, og i bærende områder 20-40 cm. En mand overvåger saven inde i kælderrummet. Saven føres langsomt og sikkert frem til det aftalte slutpunkt. Så skubbes en membranplade af rustfrit stål ind, og den klodses op til en position i midten af det saveede snit.

Betonsprøjte

Med et særligt værktøj tryksprøjtes hurtigt hærdende vandtæt beton over og under membranpladen. Trykket sikrer at betonen komprimeres. Næste snit skæres så snart, der er fyldt op med mørtel.

Stor sag

For ejer Bjørn Moe er hele projektet en stor sag, som rækker langt ud over operationen med fugtstandsning. "Jeg har brugt mange kræfter på, at få opdateret alle forsyningslinjer, som kommer ind i bygningen, og samtidigt få fjernet alle gamle gasledninger, rør og andet, som ikke længere anvendes. Jeg håber, at jeg på den måde sparer nogle fremtidige opgravninger," fortæller Bjørn Moe.

Bjørn Moe har også fået installeret rottesikring ude for hovedkloakledningen, fjernaflæsning af vand og ført alle tagnedløb ned i kloak.



NÅR DET GÅR GALT



Mursten falder af

Denne ejendom har et muret fundament. Og den lider af opstigende grundfugt, som har vasket kalken ud af mørtelfugerne. Derfor er der ikke nogen binding tilbage, og resultatet er, at man kan skrabe fugerne ud med fingrene - mørtlen er løs som sand.

Ved denne lyskasse har det ene hjørne tilsyneladende været udsat for en påvirkning. Måske er der på et tidspunkt strømmet noget vand henover området, som er kommet fra gårdarealet.

I princippet er den her enkeltstående hændelse ikke så farlig, men det kalder på en reaktion. For det kan blive begyndelsen til en sætningsskade.

Ejeren er i dette tilfælde gået i gang med en totalrenovering af kælderen.

SATSER FORHØJET

GI har beregnet satserne for boligreguleringslovens § 18 og 18 b, som forhøjes med 1 % i 2014, og som du kan se på gi.dk\Selvbetjening. Satserne for lejelovens § 63 a bliver 22 kr. pr. m² årligt, og satserne for lejelovens § 22 (indvendig vedligeholdelse) bliver 43 kr. pr. m² årligt. Satserne for 2014 er beregnet på baggrund af udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i perioden juni 2012 - juni 2013, som var på 1 %.

Mange udlejere vil hjælpe GI i projekt

GI har spurgt alle udlejere med registreret email om deltagelse i et forskningsprojekt om radons vandring fra kælder til stueetage. Ca. 45 ejere med 100 ejendomme har tilbudt deres ejendomme til forskernes måleinstrumenter. "I GI er vi rigtig glade for den store vilje til samarbejde, og vi håber, at projektet vil give ny værdifuld viden om radon," siger GI's udviklingschef Søren Meyer.

Projektet finansieres udover GI også af Landsbyggefonden, og løber fra 2013 til 2015.

KAMPAGNE FOR SELVBETJENING SLUT

GI's opdaterede system for selvbetjening blev promoveret bl.a. med en konkurrence, hvor der kunne vindes biografbilletter eller købmandskurve.

I kampagneperioden har der været stigende brug af selvbetjeningssystemet. Se mere om selvbetjening på gi.dk.



Her overrækker Hanne Brenaa fra GI en købmandskurv til Vibeke Knudsen fra Elver Hansen Ejendomme, som er en af vinderne i konkurrencen.