

NYHEDSBLAD FRA GI

BEDRE BOLIGER

Nr. 2 / 2016

Morten Heding Andersen vil hellere stå med en forkert prøvejlighed end et fejlslagent renoveringsprojekt!

"Afprøv inden du renoverer"



Bygherre tester og prøver materialer før renovering

Badeværelser, trappeløb, vægmaling, køkken, ventilation, altandøre er blot nogle af de elementer, som projektchef Morten Heding Andersen har valgt at teste grundigt inden renoveringen af en stor udlejningsejendom.





Der anvendes præfabrikerede baderum, og her er opstillingen, hvor væggen til de tilstødende baderum er simuleret.

Tilskudsmuligheder

Morten Heding Andersen råder ejere til altid at tjekke, om der er tilskudsmuligheder. I den aktuelle sag er det lykkedes at få byfornyelsestilskud, og lige nu afventer Morten Heding Andersen svar på ansøgning om klimasikringstilskud.

En forkert prøvelejlighed er bedre end et forkert projekt! Det er devisen, når projektleder Morten Heding Andersen begrundet de mange tests, prøver og 1:1 mockupper. "Vi får rigtig meget ud af at teste tingene på forhånd, først og fremmest bedre og mere langtidsholdbare løsninger", fortæller projektleder Morten Heding Andersen, som repræsenterer bygherren Drost Fonden.

Opgaven er en ældre udlejningsejendom fra 1906 på Nørrebro i København. Stilladserne er oppe, byggepladsen etableret, og renoveringen er indledt, men den er i sin tidlige fase. Efter planen skal renoveringen, som omfatter absolut alt i bygningen, være afsluttet i 2017.

Analyser

Inden byggeriets begyndelse gennemførte bygherren omfattende analyser. "Vi begyndte med kvarteret. Hvem vil bo her, hvilke særkender har lokalområdet, hvordan ser vi udviklingen her på kort og langt sigt kan ejendommen supplere vores øvrige ejendomme", fortæller Morten Heding Andersen. Det har fx ført til, at lejlighederne indrettes med flere værelser end i en nærliggende ejendom, som Drost Fonden også ejer. "Vi kan forudse, at vores lejere kan flytte imellem de to ejendomme, som nu supplerer hinanden. Enten yngre, som vil have børn og mere plads, eller ældre, som vil trappe ned, og have mindre plads", fortæller Morten Heding Andersen.

Selve renoveringen

Ved at udføre en potentialeanalyse udformet som et grafisk skema bliver det meget nemmere for de ikke professionelle at komme med input. Det bliver ganske enkelt tydeligere, mener Morten Heding Andersen. "Vi har især haft glæde af at anvende det i forhold til vores bestyrelse, beboere, mindre nicherådgivere, og det har hjulpet. Med potentialeanalysen fik vi ideer frem om fælles tagterrace, fokus på udearealer, og om børnefamiliers høje anvendelsesgrad af køkkenet, som vi ellers ikke var så opmærksomme på", fortæller han.

Beboerinddragelse

Et vigtigt element i test af forskellige bygningsdele er responsen fra de kommende brugere. Responsen kan bringe ellers usete problemer for en dag, eller pege på tiltag, som ingen ellers havde tænkt på.

Morten Heding Andersen nævner et par eksempler: "Børnefamilierne bød ind med nogle spændende forslag. Dels legefaciliteter på den fælles



Trappeløbet renoveres, og her har man testet belægning og renoveringsmetoden.

tagterrasse og dels et lædække specielt til barnevogne, så de kære små kan sove i frisk luft”.

Mockup'er

Et badeværelse står i fuld størrelse på byggepladsen. Interiøret er blevet testet og vurderet, men også det lille rum mellem de to badeværelser, hvor installationerne skal sidde.

”Vi fandt ud af, at der var afsat for lidt plads, og har derfor projekteret en øget afstand mellem de to baderum. Vvs'erne bad om ekstra 5 cm, da der ikke var plads til at arbejde i praksis, selvom der i teorien var plads nok. ”Vi har

simuleret både montage og fremtidig service via inspektionslem”, fortæller Morten Heding Andersen.

I en prøvejlighed, som var beboet i 1 år inden renoveringen er der også et fuldt installeret køkken. Her er det blevet tydeligt, om farver fungerer, skuffer, overflader, kanter, proportioner etc. Et vurderingsgrundlag som er helt anderledes end virtuelle 3D-tegninger.

”Tænk på at disse køkkener og badeværelser skal stå i

årtier. Så gælder det om, at tænke sig grundigt om, så vi ikke laver dumme fejl, som kan blive dyre at rette op, når det hele først er bygget”, lyder det fra projektlederen.

Ventilation

Ved at sænke loftet i køkken, bad og gang, er det blevet muligt at bevare lofthøjderne i lejlighedens opholdsrum. Derfor kan ventilationen føres ind i siden, og rummene kan bevare lofthøjden og den smukke stuk, som dog skal støbes om, da den er overmalet for mange gange, til at den kan renoveres.

Der er arbejdet meget med at få støjen fra ventilationsanlægget bragt ned. Det er den store gene for beboerne. Ventilationen er mekanisk, men individuelt styret. Beboerne kan dog ikke slukke helt for anlægget, men kan manuelt skrue den til et støjløst minimum i kortere perioder, så den fx ikke støjer, når beboerne skal sove.

Taget

Hele tagkonstruktionen skiftes ud. Og når det gælder tage, har Morten Heding Andersen en stærk aversion. ”Jeg synes, at det er en spildt mulighed, når en bygherre skifter tagkonstruktionen ud, og laver tagboliger uden at ændre tagets hældning. For en bolig med skrånende vægge giver mange kedelige udfordringer”. I stedet mener Morten Heding Andersen, at man skal udnytte muligheden for at lave en så stejl hældning, som kommunen tillader. Og mod gården en helt lodret væg. Det forbedrer boligens kvalitet og værdi markant, mener Morten Heding Andersen.

Vi følger
denne renovering
frem til
færdiggørelsen
i 2017



Hele tagkonstruktionen fjernes før genopbygning af en ny.

Prøvelejlighed



I en prøvelejlighed er ventilationsløsningen fuldt monteret. Til venstre ses overgangen fra vådrummet til fordelingsgangen, hvor det nedsænkede loft er blottet. Til højre ses hvordan stukken er blevet skånet



I en prøvelejlighed blev et køkken testet af en familie før renoveringen.

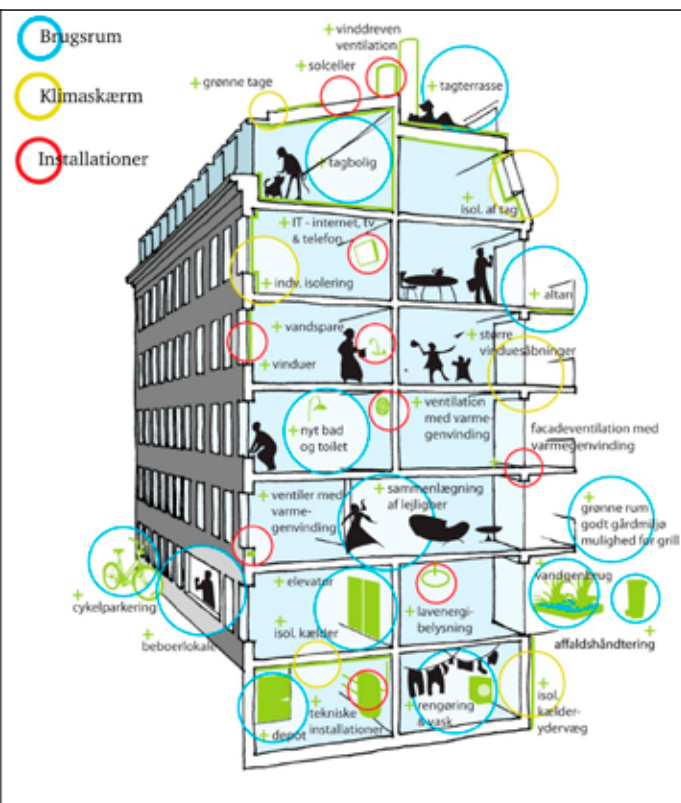
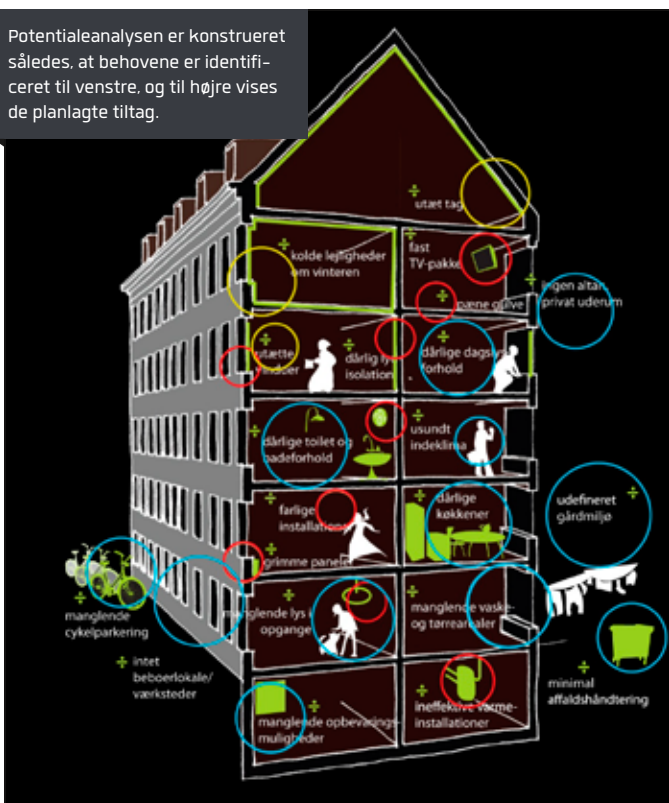
Der bliver plads til 7 tagboliger i to etager. Hver med egen tagterrasse, alle med adgang til elevator bortset fra en lejlighed.

Lån hos GI

"Vi har i flere omgange lånt hos GI, og jeg vil gerne anbefale det til andre. For mig handler det mest om de kolde tal. Ingen bidrag, gebyr og mulighed for afdragsfrihed i 5 år afgør sagen for mig", fortæller Morten Heding Andersen.

Udlånschef i GI Thomas Mogensen er glad for at låne til ejere som Drost Fonden. "Det er ikke hverdagskost med et så udviklet blik for ældre bygningers oprindelige kvaliteter, og derfor er det en stor tilfredsstillelse, at se pengene anvendt på denne måde", fortæller Thomas Mogensen. Thomas Mogensen synes desuden, at det er dejligt, at der er kontohavere, som sætter pris på de favorable lånevilkår.

Potentialeanalysen er konstrueret således, at behovene er identificeret til venstre, og til højre vises de planlagte tiltag.



NYE FILM

Se de korte film på GI's
youtubekanal – Byggeteknisk Viden



Murværks styrke

Mange ældre bygninger kan bære mere end man tidligere regnede med. Det kunne fx være tungere altaner, og de er som regel også stærke nok til, at der kan bygge flere etager oven på.

Det er nogle af resultaterne af et årelangt forsøg med at finde metoder til, og efterfølgende måle murværks styrke. Metoden er ganske overraskende! Se hvordan det er gjort i den korte film om projektet, som er udført af Statens Byggeforskningsinstitut.



Membran standser naborøg

Kan man montere en membran mellem etageadskillelsen i en ældre ejendom, og standse vandring af tobaksrøg fra den ene lejlighed til

den anden lejlighed oven over? Det spørgsmål søges besvaret i et projekt, som udføres af Statens Byggeforskningsinstitut.



Tilskudsordning forlænget

Der kan gives støtte til energiforbedringer og klimatilpasning i private udlejningsejendomme med mindst 12 beboelseslejemål. Og der er 2x50 mio. kr. ekstra i puljen i 2016 og 2017.

Der kan ydes tilskud på op til 20 % af udgifterne med et max på 1,5 mio. kr. pr. ejendom. Hvis det er relevant for dig, kan du sende en ansøgning og få reserveret et tilskudsbeløb. Ansøgning om tilskud i 2016 og 2017 skal være modtaget i Ministeriet for Udlændinge, Integration og Bolig senest den 1. juni i begge år.

Abonnenter af dette blad modtog publikationen om ordningen. Den kan desuden bestilles gratis på gi.dk.



Prisvinder skal findes blandt 179

Hele 179 projekter blev indstillet til RENOVER prisen 2016 inden fristens udløb. Nu beslutter nomineringsudvalget, hvilke projekter der skal nomineres til prisen.

"Renovering er blevet mere end bare at gøre, som man plejer. I renoveringer finder man ofte de mest kreative og innovative bygninger. Og det virker som om, at branchen er ved at våg-

ne op i forhold til at se potentialet i renovering. Renovering giver nogle muligheder, som nybyggeriet ikke gør," siger Lars Axelsen, der er administrerende direktør i GI. Vinderen af RENOVER prisen 2016 kåres ved en fest i begyndelsen af september 2016.

GI og Realdania finansierer RENOVER Prisen.



FOTOGRAF: JONAS K. B. HANSEN

NÅR DET GÅR GALT

Problem med tagrende

I en årrække har der været opfugtning af murværket, og nedbrydning har fået lov til at fortsætte uhindret. Frostsprængninger har arbejdet sig gennem pudslaget, som nu er væk. Som det ses, er der nye revner for neden, og nedbrydningen er således fortsat i fuld gang.

Fuger er udvaskede og det tillader, at fugten kan trænge endnu dybere ind, og afsætte spor i de indvendige rum. Gesimsstykket ved sålbænken er næsten helt nedbrudt, og der er blot de nøgne mursten tilbage.

Der er for stor afstand mellem tagrenden og tagets udmunding. Derfor er vandet løbet bag om tagrenden måske mest i blæsevejr.

Desuden kan tagrenden være delvist tilstoppet eller underdimensioneret således, at vandet kan være stemt op og dermed har bidraget til opfugtning af muren.

ÅRSBERETNING FRA GI

Få indblik i de vigtigste tal og begivenheder fra GI's verden i 2015 ved at se vores årsberetning. Den kan bestilles gratis på gi.dk hvor du også kan hente den som pdf-fil.

Årsberetningen er illustreret med fotos fra produktionen af GI's nye præsentationsfilm.



FOTOGRAF: ULRIK JANITZEN

Gældsovertagelse ved ejerskifte lempes

Som noget nyt kan nye ejere af en udlejningsejendom søge om overtagelse af eksisterende GI-lån. Hidtil har det været sådan, at lånet forfaldt ved

ejerskifte. Ændringen gælder fra den 6. april 2016.

Læs mere på www.gi.dk.



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

Ansvarshavende redaktør:
Lars Axelsen
Redaktion:
Bo Bjerre Hansen, bbh@gi.dk
Forsideillu: Jens Rosenfeldt
Design og produktion:
Datagraf Communications
Oplag: 5.500

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.

Få et gratis klimatjek

Du kan booke et besøg via hjemmesiden danske kloakmestre.

www.danskekloakmestre.dk/Private/Klimatilpasning.aspx

En række fagfolk landet over tilbyder gratis klimatilpasningstjek af boligejendomme.

.....
AF KOMMUNIKATIONSKONSULENT BO BJERRE HANSEN

Klimaændringer og skybrud står højt på dagsordenen. Mange har allerede oplevet konsekvenserne i kældrene. Og de er særdeles bekostelige.

Andre kæmper mod opstigende grundfugt, og vil gerne opgradere kælderarealerne, så de kan udnyttes til flere formål, og dermed generere højere lejeindtægt.

Hvad enten det gælder det ene eller det andet formål, så kan bygningsejere nu få et gratis klimatjek. En af hovedpersonerne bag ordningen er Henning Lübcke, som er formand for Danske Kloakmestre.

Uforpligtende

Henning Lübcke fortæller: "Bestiller du et gratis klimatjek, så får du en gennemgang af din ejendom af cirka en times varighed. Konsulenten betjener sig af et skema, og vil spørge ind til kælderen. Er der dræn, isolering, hvor er brønden etc. Han kigger på belægnings og deres fald, græsarealer, tagrender, facader, vægge. Et gratis klimatjek er uforpligtende, men det kan blive en indgang til et tilbud".

Henning Lübcke vurderer, at de fleste søger forbedringer af kælderen af andre årsager end skybrud. Det skyldes som regel ældre skader, mener han. Knækkede tagbrønde er en stor synder. "De har det med at knække i afløbet fra brønden, og det betyder at vand fra taget løber ned ad kældervæggen, og trænger ind i kælderen", fortæller han.



Henning Lübcke, formand for Danske Kloakmestre

Efterspørger skybrudssikring.

Nogle ejendomme ligger udsat i forhold til skybrud. Det skyldes først og fremmest, at de ligger i bunden af lokalområdet. Nogle gange antyder vejnavnet problemet. Søsvinget, Åvej, Mosevænget og Kildevej er vejnavne, som kan tyde på problemer med vand i kælderen.

Vent ikke

"De fleste bruger ordningen om klimatjek lige når problemerne kommer, men jeg vil opfordre bygningsejerne til at tænke på det her i de tørre tider. Det er også her, at der er bedst tid, til at arbejde med problemerne", beretter Henning Lübcke.

Udbredelsen af helt tætte afløbsrør i plastik har flere steder skabt stigende grundvandsniveau. Det mener Henning Lübcke, og han fortæller, at årsagen er, at de gamle betonrør havde en drænvirkning. Da de ikke var helt tætte ophobede de også vand, ganske som et dræn.

GI's anbefaler

GI tekniske chef John Skovmand Thomsen mener, at et gratis klimatjek er et tilbud, som er værd at benytte sig af. "Skybrud er et stigende problem og der er mange faktorer man som bygningsejer skal være opmærksom på i den forbindelse. Det gælder dels bygningens tekniske installationer, det gælder bygningens indretning og anvendelse. Derfor er det en fordel at anvende det gratis klimatjek og lade fagfolk komme med et bud på, hvad du kan foretage af forbedringer".

Klimatjek

.....
Det er medlemmer af Danske Kloakmestre, Dansk Byggeris Kloaksektion, Kloakmestrenes TV-inspektion, Danske Maskinstationer og Entreprenører og Danske Anlægsgartnere og De Grønne Kloakentreprenører, der tilbyder gratis klimatjek.
.....