

NYHEDSBLAD FRA GI

BEDRE BOLIGER

Nr. 4 / 2023

BADEVÆRELSE I STEDET
FOR BAGTRAPPE

Der findes
fortsat boliger
uden bad



Aarhusejendom fik omsider badeværelser

I 2023 er der ifølge Danmarks Statistik hele 37.300 etageboliger uden adgang til bad, som af de fleste anses som en fundamental fornødenhed. I 2014 var tallet 51.529, så det går dog den rigtige vej!

For den fremmedes øjne virker Trøjborg som det perfekte kvarter for dem, som gerne vil bo i et fortættet bymiljø, men også gerne vil være nær skov og strand. Tre kaffebarer inden for de nærmeste 20 meter fra opgangen til en ejendom, som hovedsageligt befolkes af unge mennesker. Ofte med flere, som deles om lejemålet. Og blot få

minutters gang til skov, havn og strand. Beboere dukker op på trapper og i gårdmiljøet. Allesammen yngre mennesker.

Unge – intet problem

“Vi er glade for de unge lejere, og lejer også gerne ud til kollektiver med både unge kvinder og mænd”, fortæller Kim Richter, som viser rundt. Kim Richter er teknisk direktør i Høgh

Fra ejendommen i Trøjborg, kan man hurtigt komme til skov og strand. Uden for billedet til højre findes Aarhus havn.



Mod gårdsiden er der monteret altaner.



Entreprise. Han medbringer en murerspand som indeholder lidt værktøj og småting, som mangler i de nyrenoverede lejligheder. Men også et par flasker vin. Det viser sig, at de er til lejerne, og måske er det ganske symbolsk. En god behandling af lejerne betyder, at lejemålet helt generelt behandles bedre. Vi forstyrer dem med fotograf og nysgerrig journalist, og udlejer kvitterer med en flaske vin.

Utidssvarende boliger

Inden renoveringen havde lejlighederne ikke badeværelser. Og hvem bryder sig om, at gå på trendy kaffebar uden et bad først! Ejendommen var simpelthen aldrig blevet byfornyet. I renoveringsprojektet er man kommet vidt omkring i bygningen. De 10 lejligheder har fået ændret indretning. Det mest grundlæggende greb har været at fjerne bagtrappen, →



Mod gaden er facaden omfuget, og gamle døde ledninger er fjernet.



EFTER

Det uudnyttede tagrum rummer nu en lejlighed med 3 soveværelser.



FØR



Fra køkkenet er der udgang til den nye altan, hvor glasdøren desuden giver en masse naturligt lys.

→ og i stedet placere to ganske små, men velfungerende badeværelser der. Kim Richter fortæller, at bygherre prioriterer kvalitet over kostpriser, og det afspejles også i badeværelserne. "Vi har lagt gulvvarme ind, og så har vi valgt lidt ekstra lækre fliser i stedet for den sædvanlige dødssyge grå flise", fortæller Kim.

De travertinlignende fliser er populære hos lejerne, som kan lide det varme udtryk, og så rummer de store rengøringsmæssige fordele, da skidt og aflejringer næsten ikke ses.

Køkken med altan

Vi bevæger os ind i køkkenet, som også er splinternye i alle boliger.

Og nu er der også adgang til en nyetableret altan. Også her træffer bygherre andre valg end de fleste. Køkkenelementerne er en del dyrere end vanligt. Med glatte låger og standardgreb kunne prisen have været 17.000 kr. Men i stedet er den 38.000 kr. Det kan også fornemmes og ses. Lågerne er med profiler og greb niveauer over de billigste. Ovnen er med pyrolyse. Også en dyrere løsning. "Men ved fraflytning, så er den nem at rengøre, ved anvendelse af pyrolyse," fortæller Kim Richter.

Fra altanen er der udsigt over Risskov, Aarhus havn og bugt.

Men hvis tankerne nu hælder til, at huslejen så må være høj, så er det forkert. Huslejen er blot steget 2-400 kr. Så den halvdel af lejerne, som var genhusede, har fået en kæmpeforbedring af lejligheden for en beskedne huslejestigning.

Varmesystem optimeret

Bygningen er opført i 1926, og da den fik centralvarme placeredes radiatoren i midten af lejligheden. Nu er de

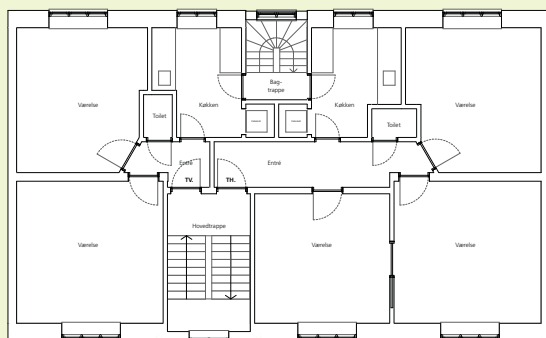


FØR

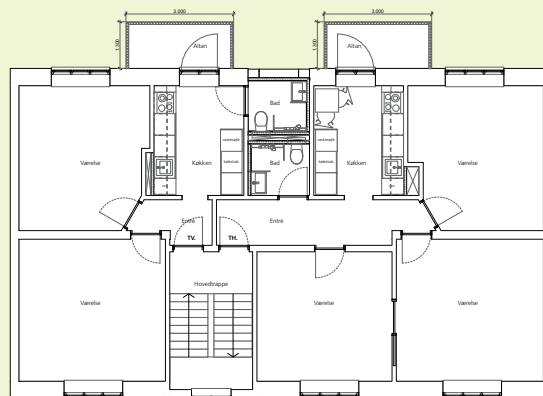


EFTER

For at forsyne lejligheden med et tidssvarende badeværelse er bagtrappen nedlagt. Her findes nu to vådrum. Et til hver lejlighed på etagen. Køkkenet er blevet udvidet, da det gamle toilet er nedlagt. Arealet fra det tidligere toilet er fordelt til køkken og den nye in-stallationsskakt, og desuden har man fra køkkenet nu adgang til altan.



FØR



EFTER

Her ses tegning af lejlighederne før og efter. Bagtrappen er nedlagt, og nu er der i stedet to badeværelser – et til hver lejlighed. Køkkenet har desuden fået adgang til nyetableret altan.

flyttet ud under vinduet, hvor der desuden er monteret en isolerende 100 mm. skumplade på det tynde murværk lige under vinduet. En eliminering af en kraftig kuldebro. Lysningerne er desuden renoveret rigtig flot, og profilernes rytme er tilpasset vinduerne.

Der er etableret ny installations-skakt, som rummer flere fordele. Dels er der nu varmevekslere lokalt i lejlighederne, som betyder, at forbruget aflæses direkte i den enkelte lejlighed. Der er derfor ikke noget fordelingsstal, og således belastes lejernes varmeregning ikke af andres forbrug. "Det nedsætter antallet af konflikter i en ejendom," lyder det fra Kim Richter, som også fortæller, at aflæsningen er trådløs. Techem suger tal fra en bil i gaden!

Tagbolig

Øverst i bygningen var der tidligere et uudnyttet loftrum, som er transformeret til en velindrettet tagbolig på 80 kvadratmeter. Med 3 soveværelser, køkken med spisestue og opholdsstue, er lejligheden nu hjemsted for tre unge mennesker i et kollektiv. "Vi bruger en masse tid, når vi indretter sådan en bolig. Der var 6-7 versioner af indretningen. Det kører frem og tilbage mellem os og arkitekten med en masse rettelser.

Og så pludselig var den der," fortæller Kim Richter. Kim fortæller også, at der i Aarhus er alt for mange boliger med blot et soveværelse og et alt for stor køkkenalrum. "Men i virkeligheden er der efterspørgsel på boliger med flere værelser," fortæller Kim Richter, og uddyber, at det er de unge og familierne som efterspørger disse boliger. Der er ikke nok singler og par med budget til de større nybyggede egoistlejligheder med relativt dyr leje.

Vugger barnet

I gårdrummet er en ung kvinde i færd med at vugge sit barn i søvn i barnevogne. Græsset er grønnere end grønt. Vi betragter facaden, som er blevet nænsomt renoveret. Den er omfugget og rensset for en større mængde unødvendige døde ledninger. På både gade- og gårdside. Mod gården er udtrykket primært ændret ved, at der nu er altaner. **GI**

Jeg har lavet mange renoveringer

Kim Richter er murer, men kom aldrig til at mure særlig meget. Fra første job var han byggeleder, og har nu organiseret en masse nybyg og renoveringsprojekter. "Vores strategi kommer fra vores ejer Høgh Invest, og den er jeg glad for. For vi køber for at beholde, og vores ejer Mads, ønsker primært at bygge ordentligt. Når en bolig ikke kan lejes ud, skyldes det ofte, at den ikke er renoveret på en ordentlig måde", fortæller Kim Richter.

Han oplyser også, at Høgh Entreprise har langvarigt frugtbart samarbejde med faste underleverandører som bygger på gensidig høj tillid. "Vi kører kun timeløn til håndværkerne - ikke faste priser. Så får vi det, som vi vil have det, og når leverandørerne føler, at man kan tjene rimeligt, så vil de gerne arbejde for os," lyder det fra Kim.

Kim fortæller videre: "Vi vælger at låne hos GI, fordi det er attraktivt. Vi har jo en konto hos GI, så det giver mening at køre det sammen. Vores konti er i solide minusser, så vores GI-ejendomme er godt vedligeholdte. Når vi låner, så er renten vigtig for os," fortæller Kim Richter inden vi siger farvel og tak for et godt besøg.



KURSUS



Om udgiftstyper og bindingskonto

Du kan læse mere om tid, sted og indholdet af kurserne på gi.dk, hvor du også kan tilmelde dig. Kurser hos GI er altid gratis inklusiv forplejning.

April 2024

12 og 14.04.24	København
19 og 20.04.24	Aarhus
21.04.24	Kolding

Lejeretligt forum

Ved næste netværksarrangement er der oplæg om lejeret og diskussion af lejeretlige emner mellem deltagerne. Den faglige vært for kurset er videnadvokat Jacob Juul Sandberg, Focus Advokater. Tilmeld dig på gi.dk

Næste arrangement

28.02.24
14.30 – 17.30
Hos GI i København

NÅR DET GÅR GALT

Nedløbsrør ædt af zink

Her ses hvilke problemer der kan opstå med tagnedløb i zink, som er ført igennem et altanbetondæk. Zinknedløbet er gennem årtier blevet nedbrudt ved en kemisk reaktion mellem zink og beton. Til sidst er zinken nærmest ædt op af betonen og så er nedløbsrøret blevet utæt. I længere tid er fugt ophobet i betonen i altanen, og nu har det har bredt sig til murværket med fugt og skimmelsvamp på indersiden i boligen som konsekvens.

Set i bagklogskabens lys, skulle zinkrøret have været isoleret fra betonen, eller helt optimalt, være ført en anden vej end gennem altandækket. Men dens placering er et arkitektonisk valg, som handler om at give nedløbsrøret en diskret placering.

Udbedringen er ressourcekrævende, og som det ses på foto en større omgang dyr murerarbejde.



NYE FILM

Se filmene på vores Youtube-kanal **Byggeteknisk Viden**



Lejlighedsrenovering

I en serie af film om udgiftstyper, er der udkommet en film om lejlighedsmodernisering. Filmen indfører på en kortfattet og visuel facon seeren i de regler, der knytter sig til brug af konto hos GI, når det gælder om modernisering af en lejlighed.



Filmserie om mediation

Byggesager ender ofte i en tvist. Det koster samfundet milliarder af kroner. En undersøgelse viser, at man ved hjælp af mediation kan spare den enkelte part og samfundet store beløb ved at indgå forlig. Årelange konflikter kan pludselig løses på en enkelt dag ved anvendelse af mediation, viser erfaringer fra undersøgelsen.

Du kan få indsigt i emnet mediation via en videoserie på 11 afsnit.

NYE PUBLIKATIONER I GI'S BOGHANDEL

Nye boliger i gamle bygninger

20 aktuelle eksempler fra Danmark og udlandet på transformation og fortætning. For at skabe flere boliger og et mere bæredygtigt boligbyggeri i Danmark skal transformation, fortætning og ombygning af den eksisterende bygningsmasse være en væsentlig vej at gå. Det kan du læse meget mere om i den nye bog, som kan downloades på gi.dk.



Flere rotter i ejendomme

Det mildere klima, har medført et stigende antal rotteanmeldelser over de seneste 10 år. Men der findes heldigvis mange muligheder for at sikre sin ejendom. I en ny anvisning får du ved hjælp af tekst, tegninger og faglige illustrationer input til rottesikring.

Ulrik Hindsberger er centerchef for Rørcentret hos Teknologisk Institut, som står bag den nye anvisning. Han oplyser, at ældre ejendomme kan være udsat for rotteangreb, hvis afløbssystemerne rummer utætheder. "Så kan rotten finde føde. I et tæt system, kan rotten ikke så let lave tørre redepladser, så tæthed giver rotterne dårligere levevilkår", fortæller Ulrik Hindsberger. Mange bygningsejere er ikke så bevidste om de underjordiske og usynlige afløbsinstallationer. En større bevidsthed kan bygningsejere få, ved at få lavet en tv-inspektion. Den kan dog hurtigt koste 8.000-10.000 kr. for en ejendom med en enkelt opgang, og den slags ligger ofte ikke indenfor det normale driftsbudget.

Rottespærre

"Rottespærre hjælper. Vi har testet dem, men de skal kombineres med et tjek af kloakken, så det er påvist, at rotten ikke har adgang via utætheder før og efter spærren. De fleste utætheder kan heldigvis repareres med foringer uden det dyre gravearbejde," fortæller Ulrik Hindsberger. I anvisningen er der en grundig gennemgang af forskellige typer rottespærre med fotos og kommentarer.

Anvisning

Den nye anvisning kan give en bygnings-ejer god indsigt i rigtig mange forhold, som vedrører rottesikring. Teknologisk Institut oplyser også, at der i stigende grad opleves problemer med rotter i ældre omfangsdræn, som ikke er tilsluttet afløbssystemet via en pumpebrønd. Med en faglig tjekliste får du nemmere ved selv at udføre en forundersøgelse før installation af rottespærre. **GI**

Den kan i øvrigt også downloades på gi.dk/byggeteknikviden



Ulrik Hindsberger
Centerchef for Rørcentret
hos Teknologisk Institut

Publikation kan bestilles gratis på gi.dk

