

# BEDRE BOLIGER

NYHEDSBLAD FRA GI

Nr. 3 · 2012



**Kældrene  
drukne  
i skybrud**

Ny guide  
hjælper dig!



# Vand i kælderen dræner kassen

Du kan gøre meget for at beskytte din kælder, og det kan blive dyrt at lade være. Ny kælderguide gør det lettere for dig.

Af kommunikationskonsulent, Bo Bjerre Hansen | Fotos: Polfoto

Vandet stod højt i kælderen da ejendomsinspektør Henrik Pock ankom til GI's eget domicil i centrum af København. Det var en sen nattetime efter det store skybrud den 2. juli 2011, en alarm havde tilkaldt Henrik Pock. Vandstanden var nået til elskabet, og det gav Henrik Pock en skræmmende oplevelse. "Det har sydet og boblet, og der var meget varmt" fortæller ejendomsinspektør Henrik Pock. Årsagen viste sig at være, at hovedsikringen, som er placeret i elskabet ude på fortovet, fejlagtigt ikke var sprunget.

## Livsfarligt

"Inden vi endnu vidste det, vovede vi os ud i vandet, men vi fik heldigvis ikke stød. Men det er da lidt uhyggeligt at tænke på," siger Henrik Pock.

Vandet var kommet ind ad lyskasserne fra gaden, som helt dækket af vand lignede en venetiansk kanal.

Siden oversvømmelsen er lyskasserne blevet tilmurede, og kommunen har desuden skybrudssikret kloakkerne i gaden.

Utallige ejere og beboere havde lignende skrækkelige oplevelser i forbindelse med skybruddet i København 2. juli 2011. Skaderne efter skybruddet har ifølge genforsikringselskabet Swiss Re kostet mindst 6,2 mia. kr.

## Manglende viden

Der er altså store gevinster for samfundet, hvis man kan begrænse tabene ved nye oversvømmelser, men det står fortsat sløjt til med viden om, hvad man skal gøre for at forebygge oversvømmelser – eller hvad man skal gøre, når skaden er sket. Det viser en ny undersøgelse som GI har fået gennemført. Undersøgelsen, der er foretaget blandt beboere i etageejendomme, dokumenterer et stort behov



## Bestil et informationskort

Kortet kan deles ud til personer, som kan have gavn af hjemmesiden [kælderguiden.dk](http://kælderguiden.dk). Bestil eksemplarer gratis på [gi.dk](http://gi.dk)

# www.kaelderguiden.dk

Om skader og hvad du kan gøre

Download tjeklister og opslag

Hvordan bruger du bedst kælderen

Hurtig test, som viser, hvad du kan opbevare i din kælder



Se film med gode råd

for at få mere viden om, hvor man får viden om anvendelse af kældre. 88 % af de adspurgte aner ikke, hvor de skal få rådgivning og ideer, hvis de får problemer med oversvømmelse eller lignende. Og det er til trods for, at 60 % af de adspurgte har oplevet skader i kælderen tidligere.

savnede. Den blev lanceret på årsdagen for det store skybrud i København, og den har fået bred pressedækning hen over sommeren. Kælderguiden er udført af Alectia A/S og Advice A/S.

## Kælderguiden hjælper

GI vurderede, at der var behov for at anvende støttemidler til en indsats på området. Det er blevet til [www.kaelderguiden.dk](http://www.kaelderguiden.dk), som nu giver den hjælp, mange tidligere

## Film giver hurtige råd

En nyproduceret film viser dig nogle hurtige, men effektive råd om skybrudssikker indretning af kælderen. Du finder filmen på [www.youtube.com/ejendomsviden](http://www.youtube.com/ejendomsviden). Filmen hedder [kaelderguiden.dk](http://www.kaelderguiden.dk).

## Hvad kan uden problemer opbevares i kælderen?



## Hvad kan med omtanke opbevares i en ventileret kælder?



## Hvad kan ikke opbevares i kælderen?





Ejer Knud Gram  
foran ejendommen  
før facadens  
færdiggørelse

Efter  
færdiggørelsen



Lige i smørhullet på  
den charmerende  
gågade i Horsens har  
udlejer Knud Gram og  
hustru med lån hos  
GI skabt en udlej-  
ningsejendom, som  
oser af smag og  
klasse

Af kommunikationskonsulent,  
Bo Bjerre Hansen | Fotos: Lars Aarø

Fra  
skrot  
til

*sløt*



BS 120 vinduer med stålkarmer giver et flot kig hen ad strøget i Horsens.

Kæmpe altan giver beboerne i Penthouse-lejligheden mulighed for kig over byens tage.



Knud Gram og entreprenøren i ejendommens penthouse-lejlighed kort før projektets afslutning.

Mylderet på gågaden giver storbystemning. Kigger man den ene vej, ser man byens gamle torv ved Vor Frelser Kirke, og den anden vej troner byens historiske Hotel Jørgensen.

Det bliver ikke mere centralt, og for folk med hang til lejeboliger i det centrale Horsens, har Knud Gram og hustru nu skabt nogle lækre moderne lejligheder. Øverst er der indrettet en penthouselejlighed med kæmpe altan, som giver udsigt over byens tage fra tre sider. Lejligheden har desuden fået installeret specielle vinduer, som giver lys og udsyn ned langs gågaden.

### Hjertesag

For Knud Gram har det været et spændende forløb, som også er opfyldelsen af en drøm. Drømmen tog sin begyndelse i 1995, da Knud Gram overtog butiksljemålet. Knud


Gram, som er guldsmed, driver her sin forretning, og han fik snart en spirende trang til, at købe ejendommen, og få sat skik på den.

”Jeg måtte vente længe, men i 2010 opstod muligheden, og det var lige ved at glippe, for vi var i udlandet, og sælger ville have den afsat lynhurtigt.” Knud Gram havde som lejer forkøbsret, men en tidsfrist i klausulen havde nær betydet, at chancen var gledet ham af hænde.

Men han nåede hjem i tide, og siden købet har ejendommen undergået en total forvandling.

### Nyder det

”Jeg og min hustru kan lide at lave sådan noget. Vi går meget op i indretning, og det har været spændende for os. Meget af arealet var ikke egnet til beboelse. Oppe under taget var der fyldt med duelort, og vandskader




Ejendommen har fået installeret en lift i trappeløbets durchsicht. Den rummer to personer.

havde givet svamp. Nu er der etableret en ny tagkonstruktion og lagt nyt tag, hvor der er isoleret med 400 mm Rockwool, der er desuden isoleret udvendigt i gavl og side, belysningen er fortrinsvis elbesparende LED-lys. Gårdarealet er forvandlet fra en losseplads til en elegant arkitekttegnet have, som lever helt op til lejemålenes eksklusive karakter, og der er lydisolerede etageadskillelser samt elevator.

#### Med i alt

Knud Gram afslører i sin rundvisning, at han har indsigt i alle detaljer. Blandt andet fik han selv ideen til at isætte vinduer i penthouselejlighedens sider. Men det viste sig, at blive en dyr fornøjelse. Brandreglerne betyder, at der skal anvendes B5 120 vinduer. Brandsikre i 120 minutter. Pris: 125.000 kr. for fire vinduer! Vinduerne føles som panserglass, når man banker på dem. Helt døde i lyden.

I ejendommens teknikskab er der også anordninger ud over det sædvanlige. Hvor tit hører man om en smelteordning til at forhindre isning i tagrenden? Det har Knud Gram fået installeret, og naturligvis kan forbruget fjernaf læses uden at forstyrre lejerne. "Det er sådan noget, jeg glæder mig over, og det er en fornøjelse at vide, at alt er i orden her" fortæller Knud Gram.



Penthouselejligheden har direkte adgang til lift, som var det i New York.

## NÅR DET GÅR GALT



### Utæt tagrende

Det gamle udtryk: "Vis vand væk," er netop udtryk for tagrendens funktion. Den samler tagvandet, og via et let fald løber vandet til nedløbet og ledes til kloaksystemet.

Selv små defekter kan have store og kostbare konsekvenser. Tagrender skal renses, så de ikke løber over ved kraftige regnskyl. De skal efterses og repareres for eventuelle huller og revner.

Denne tagrende har haft nogle småhuller gennem mange år. På grund af snavs i tagrenden og ujævnt fald, har det frie løb til nedløbet været bremset, og de små huller har fået "tid" til at lade vandet fra 60 m<sup>2</sup> tag løbe ud de forkerte steder, med store skader til følge.

I dette tilfælde vender facaden direkte mod vest, og vinden har derfor ført en stor del af vandet ind på facaden. Vandet er yderligere blevet spredt, når det har ramt sålbænken lige nedenfor. Strålen er blevet slået til smådråber og spredt til alle sider.

De anvendte murstens frostfasthed har desuden været begrænset. Med vores klimas mange "nulpunktpassager" (skift mellem tø og frost) har vejrliget langsomt men sikkert nedbrudt de fugtige facadesten.

Her har vi kun beskæftiget os med skaderne på murværket, men i forbindelse med den forestående renovering må en grundig undersøgelse af bjælkelag foretages for at sikre, at der ikke også er tale om svampeangreb og skader på indvendig puds.

Det er en ringe trøst, at der er kommet nye beboere til ved en af de mest forvitrede sten. /PJA

## GI støtter vådrumsanvisning

Hvordan bygger du et badeværelse og hvordan defineres de centrale begreber som fx vådzone, fugtig zone, belastningsklasse etc. Hvilke afstande, tolerancer og materialekrav er gældende for vådrum etc. Disse temaer tages under behandling i ny vådrumsanvisning.

Publikationen er en bibel for vådrumsfolket. Den skal nu fornyes, således at ny viden bliver indarbejdet.

Fornyelsen omfatter særligt ændringer i bygningsreglementet, normer, eksemplificering af områder, som normalt volder problemer og udvidelse med nye emner som fx nye gulvafløbstyper.

Publikationens publikum er projekterende, rådgivende og udførende parter i byggeriet, studerende og private bygningsejere.

Arbejdet udføres af SBI - Aalborg Universitet, og GI har bevilget 300.000 kr.



## GI FINANSIERER HVIDBOG OM BÆREDYGTIGHED I BYGGERIET

Hvidbogen skal samle resultaterne af en begrebskortlægning, afklare begreberne og udvikle en fælles terminologi for bæredygtighed i byggeriet. Der bliver indsamlet data fra forskningsprojekter, rapporter, faglitteratur, og suppleret med spørgeundersøgelser blandt byggefolk.

Arbejdet udføres af Byggherreforeningen i samarbejde med Viegand & Maagøe, og GI har bevilget 585.000 kr.

Hvidbogen forventes udgivet i starten af 2013.



## Københavns tårne, spir og kupler

GI støtter ny bog om det arkitektoniske element, som giver København dets berømmede udtryk. 25 konkrete tårne, spir og kupler er fokus for bogen, som skal indeholde en indgående beskrivelse af hver enkelt med fokus på deres tilblivelse, historie og samspil med de huse, som de er placeret på.

Bogen, som bliver rigt illustreret, udkommer på forlaget Gyldendal. Det er forfatter og journalist Peter Olesen, som skal fortælle historien, og det skal gøres i et alment tilgængeligt sprog. GI har støttet med 100.000 kr.

## Kurser i konto

GI tilbyder flere gratis kurser om Konto. Se nærmere om tid og sted på [www.gi.dk](http://www.gi.dk).

## Nyistandsatte kontorer til leje

Skal du have kontor i centrum af København, kan du blive lejer hos GI. GI, som ligger nær Christiansborg i København, har i sit domicil 3 ledige etager til leje med i alt ca. 1200 m<sup>2</sup>.

Etagerne fremstår i totalt nyrenoveret stand med plankegulve og akustiklofter, og de er indrettet som en blanding af åbent plan storrum og individuelle kontorer med thekøkkener og toiletter på hver etage. Nyrenoveret fælles kantine, gårdrum med parkering, reception og mødefaciliteter kan deles med udlejer.

Se mere hos mægleren på [www.cbre.dk](http://www.cbre.dk). Klik på ejendom og søg på sag 13503 eller kontakt direktør Lars Axelsen, GI - 82 32 23 00.



GI holdt oplæg med Bygherreforeningen og Arkitektforeningen. Nr. 2 fra venstre er GI's direktør Susanne Borenhoff og nr. 4 fra venstre GI's udviklingschef Søren Meyer. Foto: Martin Yhlén

## FOLKEMØDE MED GI

Renovering var med blandt andet GI's hjælp på dagsordenen på det store folkemøde på Bornholm, som fandt sted før sommerferien. Her mødtes politikere med organisationer og diskuterede politik på en direkte og uformel facon.

Bygherreforeningen, Grundejernes Investeringsfond og Akademisk Arkitektforening præsenterede et oplæg om renovering, og GI pegede på, at der er store sam-

fundsværdier bundet i bygninger, faktisk i størrelsesorden 3700 milliarder kroner. "Derfor er vi nødt til at betragte bygningerne som aktiver og behandle dem derefter. Det er overset såvel i den offentlige sektor, som blandt private bygningsejere, at bygningerne udgør en værdi, som vi skal passe på og sikre det størst mulige udbytte af, sagde GI's direktør Susanne Borenhoff på Bornholm.