

BEDRE BOLIGER

NYHEDSBLAD FRA GI

Nr. 2 · 2011



**Udlejer puster
nyt liv i smukt
gammelt hus**

"Jeg sætter pris på det gamle"



Men prisen blev lidt for høj, synes Christian Jessen. For under overfladen gemte der sig ellers usete problemer





◀ Udlejningsejendommen, som er beliggende i Haderslev, har efter renoveringen 9 lejermål.

FØR

Facaden var så nedbrudt, at næsten alt måtte skiftes. Den har fået nyt bindingsværk næsten overalt, nye vinduer og nye tavler.

Af kommunikationskonsulent Bo Bjerre Hansen

Foto: Johnny Wichmann

"Jeg har kendt til bygningen siden min barndom, hvor jeg kom her tit, da Frelsens Hær havde lokalerne, og der var min onkel aktiv," siger Christian Jessen og kaster et blik på bygningen. Det har han gjort tusindevis af gange før. Men uheldigvis, kunne han ikke se gennem pudslag og andet, som gemte på lige præcis de problemer, enhver bygherre frygter.

I det skjulte

"Der var en del, vi ikke havde regnet med, men særligt udskiftning af bærende bjælker i kælderen, og opbygning af helt ny gavlf, var med til at fordyre projektet," fortæller arkitekt Steen Thielsen.

Arkitekten fortæller, at de fandt ud af, at gavlen på et tidspunkt var blevet flyttet cirka en halv meter, for at skaffe mere plads i stueetagen. Så da håndværkerne fik åbnet op, kunne man se, at gavlen, som fra 1. sal stadig stod i den gamle position, ikke var funderet rigtigt. "En bjælke bar det hele, og den var lagt af på en vinduesåbning," fortæller arkitekten.

Kvaler

Disse nyheder sved i Christian Jessens pengepung, og han kobler altid en munter bemærkning på, når han fortæller om sine kvaler med bygningen. "Jeg kan jo kalde den 'Christians Minde', for det bliver mit sidste store projekt," siger han med et lunt sønderjysk glimt i øjnene.

Han har prøvet lidt af hvert som bygherre, så der skal mere til at slå ham ud. Christian Jessen konstaterer tørt, at det har da været dejligt, at få bygningen sat i stand, men at han nok ikke får råd til sommerferie!

Kulturarv

Bygningen er fredet, og regnes for en del af den danske kulturarv. Det betød, at ejeren Christian Jessen kunne få del i midler fra Kulturarvstyrelsen, som så til gengæld også har stillet en masse krav. "Samarbejdet har været spændende, og det er jo dygtige folk. Blandt andet kunne de fortælle mig, at noget af træet i kælderen var plantet omkring år 1000 og fældet omkring år 1500."

Træet har haft et liv før det kom i brug i ejendommen, for den er formentlig bygget i 1700-tallet. Men det var dengang helt normalt at genbruge byggematerialer, da de havde stor værdi, oplyser arkitekten.

Desværre havde de flinke folk fra Kulturarvstyrelsen ikke ekstra penge til projektet, da problemerne viste sig, og det ærgrer Christian Jessen. "Nu står jeg med proble-



▲ Hejseluge



◀ Et hejseværk betjener hejselugen mod gården.
mod gården.

▼ Læg mærke til hvordan bjælken, som er lagt af på en knægt, har mast et forskallingsbræt. Det viser hvilken vægt bjælken bærer.

Her ses, hvordan knægten understøtter den bærende bjælke, hvor der før var en gavlmur. ▶



I kælderen måtte de bærende bjælker skiftes helt. De var nedbrudte af råd og svamp, og det havde de nok været længe, for der var allerede etableret understøttende piller for mange år siden.



► merne, og den investering kan aldrig forrente sig," uddyber han.

Forordningen beløb sig til 1.5 mio., og projektet landede på en pris på 8 mio. kr. GI har ydet lån til en del af projektet.

Ruin

"Da jeg købte ejendommen, var det lidt af en ruin. Men jeg kunne se mulighederne i den og havde fra begyndelsen en ide, om at få den sat rigtig flot i stand. Og det er den nu," siger Christian Jessen med berettiget tilfredshed.

På loftet viser Christian Jessen det gamle hejseværk frem. Med det kunne man løfte gods op fra gården til loftsrummet.

"Da vi købte ejendomme i 1998 var rummet fuld af koks. Det har nok ligget der fra krigens tid, hvor man fyrede med koks i kakkellovne. Jeg tror også, at det har været købmandsgård en gang, og så har man også haft brug for hejseværket," fortæller Christian Jessen og fortsætter: "Det synes jeg er sjovt, og derfor syntes jeg, at det skulle blive der. Og konsulenten fra Kulturarvstyrelsen var vildt begejstret, også fordi den er så velbevaret. Den virker endnu!"

Mange glæder

De økonomiske kendsgerninger svækker heldigvis ikke Christian Jessens glæde for de mange detaljer i ejendommen. I kælderen og opgangen ligger der gamle svenske

Her ses et bevaret bindingsværksparti, som støder op mod et nyt stykke. Forskellen er enorm på den gamle og den nye bindingsværksfacade. Den gamle facade var i bindingsværkspartierne meget nedslidt med afskallet puds, nedbrudte fuger, råddent bindingsværk og et løsnet hjørneparti ud mod gården. Gadefacaden, som er en nyere facade monteret i 1800-tallet, trængte også voldsomt til en kærlig hånd. Den blev pudset op helt forfra.

Bindingsværket var ikke ligefrem nænsomt vedligeholdt. Her er et bortrådet stykke bindingsværk erstattet med cement.



FØR

EFTER

▲ Her havde bygningens hjørne åbnet sig.

▲ Her ses det efter renoveringen



De største sten i soklen er blottede.



Ildstedet i kælderen, som er bygget op i munkesten.

Ølandssten, som historisk er blevet anvendt ved ildsteder, trapper og som gulvbelægning. "Dem ser du ikke mange steder her i Haderslev, så dem er jeg glad for at bevare", siger Christian Jessen, der mener, at stenene nok er genbrug fra et nærliggende slot.

Munkesten

I kælderen stod en gruekedel, som formentlig blev anvendt før krigen. Da man fjernede den, og nedbrød murværket bag den, dukkede et gammelt ildsted op, bygget i munkesten. "Jeg blev helt høj af det, for det var jo fantastisk. Vi anede overhovedet ikke, at det var det."

Christian Jessen formoder, at man i sin tid har haft åbent ildsted til gryder og rygning. Der var rester efter noget jern i siderne, som man kunne hænge gryder op på eller skinker til rygning. Jernet var næsten rustet væk.

Soklen er delvis bygget af granit eller kampesten, og dem ville Christian Jessen gerne synliggøre. Det er nu gjort ved at pudse op omkring stenene.



De gamle vinduer var termoruder i træ med snydesprosser. De var formentlig cirka 20-25 år gamle, og formatet passede ikke helt til bygningen. Man havde derfor skåret ud i bindingsværket, uden at respektere bygningens proportioner. Trods den korte levetid, var de allerede rådne. Det er der nu rettet op på, med rigtige kernetræsvinduer i den originale stil, understøttet med koblete rammer med energiglas.

FØR



Denne facade isoleres udefra, pudses op og forsynes med større vinduer, som går omkring hjørnerne. Desuden forsynes den med skodder af træ.

Kan du forestille dig det?

EFTER



Sådan kunne det gøres

Visualisering nedbryder parader

Når man med visualiseringer viser sine ideer, brydes modstand mod forandring af ældre bygningers facader ned.

Af kommunikationskonsulent, Bo Bjerre Hansen

Sådan får du en visualisering

Arkitekten bag denne visualisering hedder Simon Klinkby, og han anslår, at en ren fotografisk visualisering, som blot viser en overflade, kan laves for en 4-5.000 kr. "Det kan gøres på forskellige måder, men det er måske mest de yngre arkitekter, der mestrer teknikken, siger Simon Klinkby".

En dygtig arkitekt kan forandre bygninger på måder, som de færreste kan forestille sig. Det viser en ny analyse om energirenovering ved udvendig isolering.

Lejere, ejere og rådgivere har en indbygget modstand mod forandring af en bygnings eksisterende arkitektoniske udtryk, når der er tale om ældre ejendomme.

Men med en fotografisk præcis visualisering af en arkitektonisk vision, så kan alle være med. Og det løsner op for modstanden. Visualiseringen får simpelthen fascinationen for en arkitektonisk ide frem i folk.

Visuelt vinder

Formålet med analysen var, at få respons på energirenoveringsløsninger i forhold til en konkret ejendom. Men deltagerne i undersøgelsen havde svært ved at forestille sig løsningerne. Der fandtes heller ikke tilfredsstillende eksempler på eksisterende facaderenoveringer, som kunne vises med foto. Smith Innovation, som ar-

bejder med udviklingsprojekter og analyser inden for byggebranchen, fik derfor udarbejdet nogle visualiseringer, som de vendte tilbage til respondenterne med.

Effekt øjeblikkeligt

"Det forandrede en hel masse," lyder det fra Christian Niepoort, som stod bag analysen: "Vi kunne mærke effekten med det sammen. Når folk kunne se noget, der lignede et slutresultat, så var de mere positive. Det giver en stor styrke, at alle taler om det samme billede, for når du kun beskriver et projekt med tegninger og ord, så har 4 deltagere måske hver sit billede af facaden inde i hovedet".

Måltrettet kommunikation

Med brug af en god visualisering, bliver kommunikationen om en arkitektonisk ide mere måltrettet. En masse tvivl sorteres fra, og alle kan på et splitsekund forholde sig til det samme.

I Christian Niepoorts projekt havde man i visualiseringen taget højde for

input fra deltagerne. Der var blandt andet modstand mod industrielle løsninger som fx aluminiumsplader, skærmtegl, fiberboard osv. Til gengæld var der stor efterspørgsel efter autentiske materialer til ældre bygninger samt større lysindfald, oplyser Christian Niepoort. "Derfor valgte vi en pudset facade og en udvidelse af vinduesarealet," fortæller han.

Drøm om selvbetjening

Smith Innovation har en vision om, at udvikle et værktøj, der kan sætte almindelige beboere i stand til at tegne deres egen facade - lige som man kan tegne sit nye køkken på IKEAS's hjemmeside. "Branchen har et stort behov for at kunne skabe bred opbakning hos beboere og ejere hvis løsningerne skal finde udbredelse på ældre ejendomme - her er interaktive visualiseringer centrale, og derfor tror vi vores værktøj kan gøre en stor forskel", siger Christian Niepoort.

Filmpris - renovering

Renoveringsfilmene på hjemmesiden "Klik et Håndværk", har vundet sølv i Hamburg ved World Media Filmfestival i kategorien WEB TV information.

Det var filmen om "Kalkning og Kalkmørtel", der var indstillet, og som juryen belønnede med den fornemste filmpris. Festivalens begrundelse var, at filmen på en indlevende og interessant måde fortæller om det gamle håndværk, der stadig bruges.

De 14 håndværksfilm er produceret af Chroma Communication, med Anders Dylvog og Niels Broendbjerg som folkene bag de mange produktioner.

Klik et håndværk er et af projekterne i projektparaplyen "Renovering 2010", som GI og Realdania står bag.



Brug digital selvbetjening

"Kom nu i gang," lyder det fra Hannah Vilvig, som er afdelingschef i GI Konto. Det er sagt med et venligt smil, for hun vil blot gøre opmærksom på, at udlejere ved at bruge den digitale selvbetjening, som GI tilbyder, kan spare både penge og tid. Der skal ikke bruges penge på porto og papir, og udlejerne får svar med det samme. Systemet kan også fange de mest almindelige fejlmuligheder, fordi det forhindrer, at man fx indleverer indberetningen uden at have alle de nødvendige oplysninger med. "I øvrigt arbejder vi løbende på at tilbyde endnu flere muligheder," siger Hannah Vilvig. Fristen for at indberette regnskab for 2010 udløber 1. juli 2011. Indberet via gi.dk\Selvbetjening.

Selvbetjening

Digital Signatur / NemID



NÅR DET GÅR GALT



Det går forhåbentlig IKKE galt!

Udlejningsejendomme skal bygges, så de sikrer beboerne mod brand. Mange ejendomme har to trapper, nogle har ekstra brandsikring, og en del er sikret yderligere i forbindelse med nedlæggelse af bagtrappen eller etablering af en tag-bolig. Alligevel ses håndværksmæssige løsninger, som ikke kan stå for selv en mindre brand. Ofte er det mindre ændringer udført af amatører eller bare sløseri.

Billedet viser et afløb ført fra stueetagen til kælderen. Det er udført af pvc og er ikke inddækket med gips eller på anden måde brandsikret, hverken oppe eller nede. Her har man udført arbejdet meget interimistisk. En mindre brand i kælderen vil smelte pvc-rørene og skorstensvirkningen vil sende flammer og røg op i lejemålet ovenover. Det kan blive fatalt for beboerne.

Hvis installationen ikke brandsikres traditionelt, findes der en løsning med en krave der skal sidde i etageadskillelsen som lukker for skorstenseffekten i tilfælde af brand. Alternativt kan installationen udføres af støbejern eller rustfrit stål, hvorom der så lukkes med materiale, der er mindst lige så brandsikkert som den oprindelige etageadskillelse. GI anbefaler altid at bruge fagfolk.