

NYHEDSBLAD FRA GI

BEDRE BOLIGER

Nr. 1 / 2020



Modernisering af
baghus i Haderslev

**i den gamle
by med
park og å**

.....
AF KOMMUNIKATIONSKONSULENT BO BJERRE HANSEN.

Nedslidt baghus bliver til 2 moderne lejligheder



Den lille ejendom i den gamle by i Haderslev ligger i forbindelse med en park som strækker sig ned til en snæver del af Haderslev fjord.

I Haderslevs gamle by er der efterspørgsel efter mindre moderne boliger.

I en brostensbelagt baggård, som emmer af historie, har udlejer Christian Jessen med en gennemgribende renovering givet nyt liv til en bygning som nu rummer 2 lejligheder. Gennemgribende renoveringer er dyre. Det lægger Christian Jessen ikke skjul på. "Det kostede lidt mere end jeg havde regnet med. Men jeg synes også, at resultatet er i orden, og de har også være nemme nok at leje ud", fortæller Christian Jessen.

Lav tomgang

Christian Jessen driver udlejning med sine to søskende, og de har lige solgt 14 lejligheder fra, og har nu 60 lejligheder. "Vi plejer ikke at have tomgang. Lige nu er der blot en lejlighed ledig. Det skyldes først og fremmest,





Ved at flytte trappen ud vendigt, har de to lejligheder fået 8 m² ekstra areal.



Tidligere kom der ikke meget lys ind i de to bo liger. Med de nye vinduer er der lavet om på det.



De nye vinduer bringer en masse lys ind i den nye lejlighed.



500 mm celluloseisolering på det tørre og sunde loft ligner nærmest nyfalden sne.

at vi lejer ud til en fornuftig pris,” fortæller Christian Jessen, men afslører dog ikke priserne.

Bibeskæftigelse


Udlejning er en bibeskæftigelse for Christian Jessen, som i en menneskealder har drevet et installationsfirma. ”Jeg var oprindelig bankmand, og det var ellers ret fint dengang i 1960’erne. Den Tyske Kreditbank var ledet af nogle ældre herrer, og deres tempo var ikke lige min kop the. Så da min far spurgte, om jeg ville ind i hans installationsfirma, som han selv havde stiftet, så var jeg frisk. Det endte med, at jeg overtog det helt i 1988, og nu kører min søn og nevø det videre, men jeg arbejder stadigvæk alt for meget,” fortæller han med et smil, som antyder, at det også lidt er hans egen skyld.

Damer

Bygningen havde være moden til renovering i mange år. Der boede to ældre kvindelige lejere, men de var meget tilfredse med tingenes tilstand og ønskede ingen ændringer. Deres husleje var meget lav. ”Jeg nænnede ikke at udsætte dem for noget, så de blev bare boende. Men så døde overboen i en alder af 100 år. Hun var blevet passet af underboen, der kort tid efter flyttede på plejehjem som 84årig. Desværre døde hun kort efter. Det var synd,” fortæller Christian Jessen.

Projektet

Med to tomme lejligheder var en renovering oplagt. Og Christian Jessen



Indvendig trappe og dækket er fjernet. Et helt nyt dæk og udvendig trappe kan nu bygges.

havde fået en god ide. At nedlægge den indvendige trappe, og i stedet etablere en udvendig trappe. Det gav ekstra 4 kvm til hver lejlighed. Der var kun vinduer mod øst, og ingen mod vest. Oprindeligt fordi skellet gik op til bygningen. Men Christian Jessen ejer også nabogrunden, og kunne derfor få skellet flyttet 2 meter. Det gav mulighed for at åbne op med vinduer, så de nye moderniserede lejligheder nu også får lys fra vestsiden. De to tiltag betyder, at lejlighederne er kraftigt opgraderede. Desuden er etagedæk, installationer, gulve, vægge, køkken og badeværelse også helt nye.

Etagedæk lyddæmpet

Der er tænkt på lyddæmpning i opbygningen af det nye dæk. I dækket er der lagt støddabsorberende plader, lyd- og røgfuger. Støj kan let opleves som et problem af beboere, så støjdæmpende foranstaltninger nedsætter risikoen for konflikter på baggrund af støj.

På loftet er der isoleret med hele 500 mm cellulose, som ligner nyfalden sne.



Jeg har lånt hos GI

Jeg har flere gange lånt hos GI til renoveringer. Og jeg har været tilfreds med teknikerservice og telefonbetjeningen.

Du kan også låne hos GI. Hos GI betaler du ikke bidrag eller gebyrer, og du kan få gratis teknisk rådgivning under hele projektet. I skrivende stund er renten for energirenovering 0,7 %. Du kan se mere om alle lånevarene på gi.dk.

Tværsnitstegning af etageadskillelse ved værelse og vådrum

Her ses hvordan to typer dæk mødes ved en skillevæg. I dette tilfælde er det opbygget helt forfra. Til venstre ses foto af rummet før etablering af nyt

dæk. Vådrummet er støbt på svalehaleplader og er forsynet med gulvvarme. Det lever op til aktuelle brand- og lydkrav.

1. 38 mm bræddegulv. 2. 20 mm stødabsorbering (trinlyd). 3. Etagbjælker. 4. 95 mm reglar på etagebjælker. 5. Isolering. 6. Gipskartonplader og lydfuge. 7. Forskalling pr. c/c 300 mm. 8. Gipskartonplader fuget langs kanter. 9. Muret skillevæg. 10. Gulvfliser. 11. Fliseklæb. 12. Tætningsmembran. 13. 110 mm armeret beton. 14. Gulvvarmerør. 15. Armeringsnet. 16. Svalehaleplader. 17. 145 mm træskellet.



Noter

NÅR DET GÅR GALT



Når man ikke får koordineret

Når en ejendom er delt i to ejerskaber, så er det godt at være på god fod med hinanden. Ellers kan det gå galt. I dette tilfælde er der ikke nogen koordinering, og nu står en smuk rigt dekoreret bygning i Frederiksberg

kommune med to forskellige farver vinduer. Det er galt.

Til højre har man malet i den oprindelige farve, og til venstre i den mere tidstypiske hvide farve. Symmetrien er væk, og byg-

ningsinteresserede kan nu få hovedpine af at kigge op på dette sted.

PODCASTTIPS

3. sæson udgivet

Bygtropolis er en podcastserie med i alt 15 afsnit om byggeriets store spørgsmål. I den nye 3. sæson er der indtil videre udkommet 3 afsnit.

Det første 'Byggeriets virtuelle verden' – om hvordan augmented og virtual reality kan anvendes i byggeriet.

Det andet 'Robotterne kommer' om robotbranchens indtog i byggeriet.

Og det tredje 'en fremtid uden byggeskandaler' – om MGo-sagen som viser et grundlæggende problem. Der kommer hele tiden nye materialer, som hævdes at være bedre. Nogle gange har de indbyggede svagheder, som først viser sig, når det er for sent.

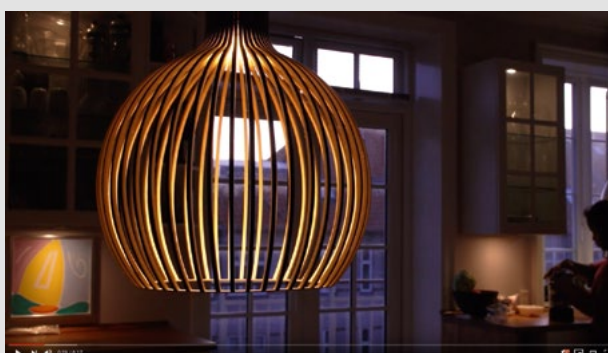


Lyt til disse radioudsendelser via din podcast app eller via byggerietspodcast.dk.

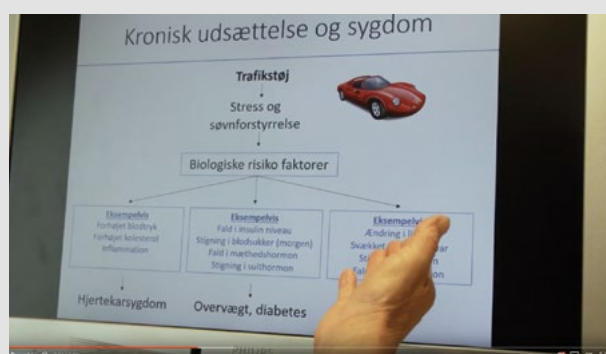
NYE FILM

FILM OM INDEKLIMA

Indeklimafilm.dk formidler en række forskningsbaserede film om indeklimaets betydning for sundhed, velvære og produktivitet. Nu er der kommet yderligere to film om henholdsvis trafikstøj og belysning.



Hvad skal du være opmærksom på vedrørende elektrisk belysning.



Lær mere om indendørs støjniveauer.

DU FINDER FILMENE PÅ YOUTUBE ELLER WEBSIDEN INDEKLIMAFILM.DK

NYE PUBLIKATIONER

Inviter bofællesskaberne indenfor

For stadig flere danskere kan bofællesskaber noget, som de mere traditionelle boformer ikke kan. Bofællesskaber anno 2020 opstår omkring fællesskaber. De kommer i stadig flere variationer, der matcher forskellige grupper. Særligt seniorbofæl-

lesskaberne skyder op i stort set alle kommuner i disse år. Og nu er de professionelle udviklere kommet på banen.

Du læse meget mere om bofællesskaber i denne nye publikation, som findes på gi.dk.

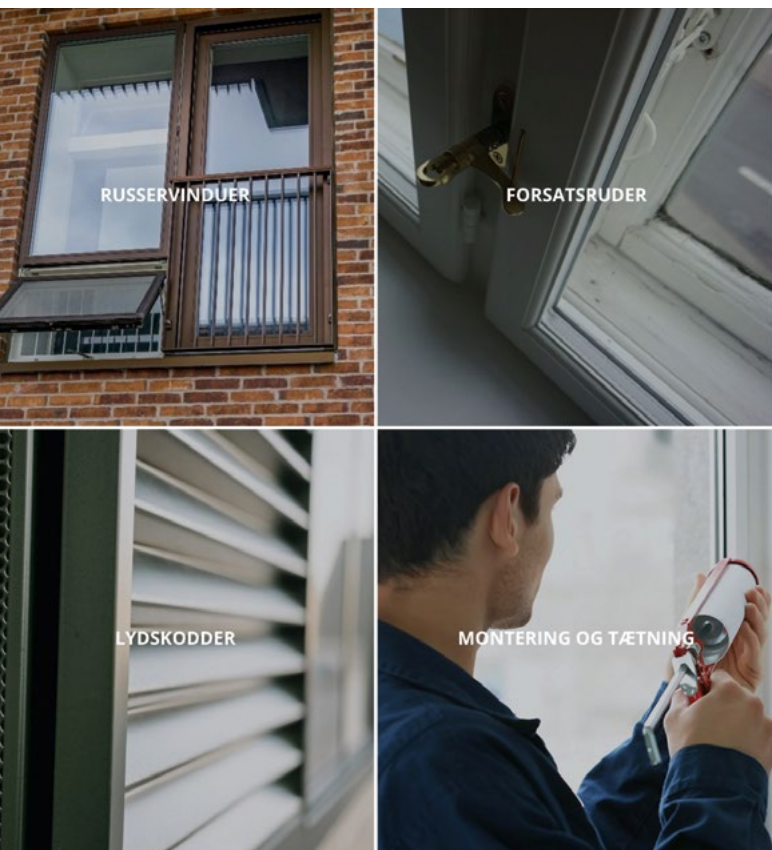


GI BEDRE BOLIGER
BEDRE LIV

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

Ansvarshavende redaktør:
Lars Axelsen
Redaktion:
Bo Bjerre Hansen, bbh@gi.dk
Forsidefoto: Lars Aarø
Design og produktion: OTW A/S
Oplag: 4.500

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.



ROLIG BOLIG
Viden om trafikstøj i og omkring boligen

Vi har skabt et værktøj, hvor vi har behov for dagligt, at kunne transportere os på en let og forsigtig måde og med forskellige typer transportmidler. Forderne ved dette er enorme, men der er også ulemper, som i stigende grad kommer til udtryk: en øget CO₂-udledning, luftforurening og ikke mindst larmen fra trafikken. I spivende stund er omkring 1,4 mio. danskere påbergt af støj over Miljøstyrelsens grænseværdier ved boligen.

På denne hjemmeside kan du få mere information om trafikstøj som forurening i boligen – herunder hvad man kan gøre for at få mindre trafikstøj indenfor eller på de omkringliggende udearealer. Du kan også finde information om lovgivning, hvilke myndigheder som har ansvaret, effekterne af trafikstøj, hvordan man måler trafikstøj og meget andet.

Hjemmesiden henvender sig især til borgere, rådgivere, arkitekter og andre, som er interesseret i at få en dybdegående forståelse af trafikstøj, de praktiske og regulatoriske muligheder og støjens konsekvenser.

‘Støj er en af de største miljøudfordringer i relation til sundhed. Støjen har negativ indvirkning på både sundhed og trivsel og er en stigende bekymring blandt både offentligheden og beslutningstagere i hele Europa.’

ENVIRONMENTAL NOISE GUIDELINES FOR THE EUROPEAN UNION 2018

724.000
danske boliger er udsat for støj over Miljøstyrelsens anbefalede grænseværdi.

Værktøjet Rolig Bolig

Få konkrete løsningsforslag og en masse nyttig viden om støj og dets betydning for beboere.

roligbolig.dk/

.....
AF KOMMUNIKATIONSKONSULENT, BO BJERRE HANSEN

724.000 boliger udsat for støj

Uønsket støj er sundhedsskadeligt, og forskning viser, at støj øger risikoen for kræft, diabetes og hjerte-kar-sygdomme. Grænseværdien for hvornår noget er støj, fastsættes af Miljøstyrelsen

Ejere og lejere kan nu anvende et frit tilgængeligt og gratis værktøj til at finde løsninger på støjproblemer i ejendommen. Værktøjet hedder Rolig Bolig, og findes på webadressen roligbolig.dk.

Facade

Vidste du, at en dæmpning på 10 dB føles som en halvering af støjen? På hjemmesiden får du en sober gennemgang af

vinduer, facader, altanløsninger mm., som viser hvordan man konkret kan gribe støjproblemer an.

Du kan få god indsigt i, hvordan man med vinduer kan dæmpe lyden, og hvad der kan være et problem. Fx udeventiler med direkte ventilering. De kan virke som lydbrøer.

Med lydrunder kan man ved udskiftning af udtjente vinduer ofte dæmpe med op til 29-39 dB. En særdeles mærkbar dæmpning.

Uderum

I uderummene kan man arbejde med fx støjskærme. De kan let have dobbelt formål. Et cykelskur eller en klatrevæg kan, når de er indrettet korrekt, dæmpe støj effektivt. Høj beplantning giver også god dæmpning. Man kan også modvirke støj med positive lyde. Klukkende vand, klokkesten og lignende kan lindre skadelige effekter fra støj. Det finder du også meget mere om på hjemmesiden.