

NYHEDSBLAD FRA GI

BEDRE BOLIGER

Nr. 1 / 2019

Mange bække små

Se hvad Jess
har fået lavet
ved sin
ejendom.



Forbedringer i det små

En almindelig undseelig ejendom fra 1895 er i færd med at gennemføre en stribe mindre forbedringer, som samlet set giver et godt løft for ejendommen.

Mange gør som Jess, men flere kunne tænke på den måde, lyder det fra GI's tekniker Bo Lauritzen. "Her slår Jess ned på en stribe svage punkter ved ejendommen, men uden at det bliver en kæmpe million-renovering. Mange mindre reparationer og istandsættelser kan faktisk give et stort løft, som lejerne virkelig kan mærke."

Vinter

På en tung vinterdag viser bygningsejer Jess Skou Borggaard sin udlejningsejendom frem. Vi har søgt ly i en port overfor ejendommen, som vi kan betragte gennem et filter af dalende våde snefnug.

I ejendomsrådgiversproget ligger ejendommen fra 1895 et stenkast fra den berømte Jomfru Ane Gade i Aalborg. Beboere er fortrinsvis

ynge, og de fleste er studerende fortæller Jess.

"Sådan har det været, siden jeg købte den i 1990, og jeg kan godt lide at have med de unge at gøre. Jeg driver land- og skovbrug og udlejning er min hyggehobby."

Kældertrafik

Visse ting har dog irriteret. Det store fælles gårdrum er tilgængeligt for offentligheden, hvis man lige har tjek på, hvor enkelte porte og døre ikke er låst. Og netop i denne ejendom, har kælderdørene aldrig været låst.

Mange lokalt kendte har i årenes løb især om natten skudt genvej gennem gårdarealet og kælderen i denne ejendom, som ligger lige i midten af den store karré. "Hoveddøren har aldrig været låst



Jeg har været meget tilfreds med GI's teknikerservice. Bo er en god sparringspartner, og selvom mit projekt var helt gennemtænkt, så fandt han et par ting, som vi ændrede.





Der er monteret nye energiglas i de eksisterende vinduesrammer.

Bo Lauritzen påpeger, at denne ventilationsåbning til kælderrummene bør forsynes med en rottespærre. I skrivende stund er der fri adgang!



af. Og nogle gange har det medført, at forbipasserende har valgt at sove der, og i sjældnere tilfælde desværre tisset i opgangen,” fortæller Jess.

Nye tider

Nu er der lukket af for disse forstyrrelser. Det skyldes, at Jess, som et led i renoveringen, har etableret nye låste døre. Ved hoveddøren er der nu også monteret et porttelefonanlæg.

GI's tekniker Bo Lauritzen har hjulpet Jess med sagen. "Der er rigtig mange ejere derude, som ligesom Jess kan give sin ejendom et godt løft med en stribe mindre forbedringer uden at slå det store millionbudget op."



8

forbedringer i ejendom

Det laves:

- Tagreparationer
- Udskiftning af punkterede termoruder
- Udskiftning af 5 hoveddøre
- Renovering af hoved- og bagtrappe
- Nyetablering af 3 udvendige kældertrappe inklusiv kloakarbejde
- Udskiftning af samtlige termostatventiler
- Nye kulfiltre i emhætter
- Gårdsanering



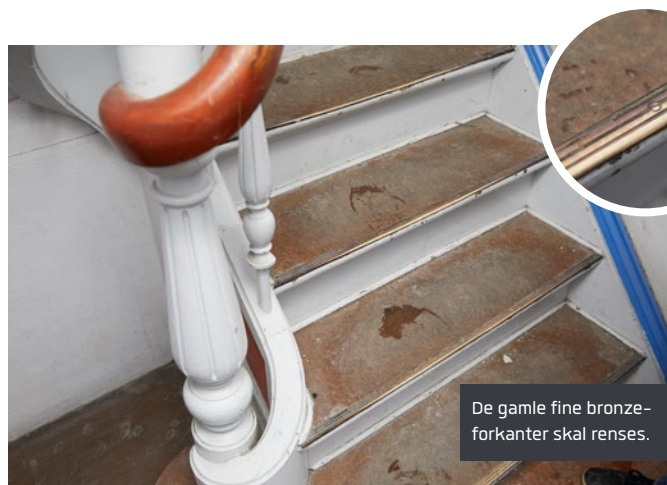
Før

Der stod ofte blank vand nederst, før der blev monteret afløb.



Efter

Alle tre kældertrapper er genableret. Denne også med afløb til kloak nederst. Når det bliver varmere påfører murere offerlaget, som i fremtiden kan skiftes med mellemrum.



De gamle fine bronze-forkanter skal renses.

“Jeg blev irriteret over de stigende gebyrer og bidrag i kreditforeningen. Derfor gik jeg til GI”.

Jess Skou Borggaard, Ejer

Bøvl

For godt fem år siden fik facaden en tur. Den har kvadrer med stænkpuds som blot skulle males. De fik dengang en karakteristisk grøn farve, som bidrager til hele gadens særlige udtryk af pastelfarver i hele paletten. Ganske forfriskende at iagttage.

“Da vi fik ordnet facaden, måtte min murer på kursus hos en pensioneret murer, som kunne vise ham de særlige teknikker og værktøjer som kræves for at lave brændte hamborgfuger,” fortæller Jess med et skævt smil, og viser den nystøbte trappe til kælderen frem. “Her måtte vi så have rettet en lille bommert. Heldigvis havde GI’s tekniker Bo Lauritzen gennemfotograferet ejendommen, så jeg kunne påvise, at den nye støbning gik for langt ud på fortovet, så fodgængerne kunne falde over den. Det blev så løst uden den store dramatik.

Utæt tag

Det ellers nye tag har desværre svigt. Mellem to kviste trænger vandet ind. “De har været for nærige med inddækningen, så vi skal have stillads op til foråret,” siger Jess med en ærgerlig trækning. Andre løsninger har været forsøgt med anvendelse af lift, men det har ikke hjulpet. Vandet kommer stadig ind, når det blæser hårdt.

Liv i bronzen

Hovedtrappen skal males, og der kommer nyt linoleum. Og som et led i

den proces har Jess med hjælp fra sin hustru fundet en opskrift på, hvad der skal til for at rense trappeforkanterne i bronze, så de igen kan komme i topform. “Vi prøver et gammelt husgeråd. En opløsning med kogende vand, citronsyre, opvaskemiddel og en børste til rillerne,” fortæller Jess.

Opgangen er et vidnesbyrd om klassisk gedigent håndværk, og det er let at forestille sig, hvor smuk trappen bliver, når den er renoveret.

Økonomi

- Budgetteret til ca.500.000,-
- Lånt hos GI til en 1.5 % i rente. Ingen gebyrer og bidrag. Kurs 100.
- Forventes færdig sidst på foråret 2019



Bjørn Sigvert ved vinduet med de nye energiglas, som han kan mærke isolerer bedre.

Lejeren Bjørn

Varmere gulv

Bjørn Sigvert bor til leje hos Jess. Han er i gang med en kandidatuddannelse i elguitar på Rytmisk Musikkonservatorium i Aalborg. Bjørn bor med sin kæreste i en treværelses stuelejlighed, og han var vældig tilfreds inden renoveringen. Bortset fra en ting. "I soveværelset

var gulvet virkelig koldt. Lige neden under var der et uopvarmet kælderrum. Der er nu isoleret i loftet, og det kan vi virkelig mærke," siger Bjørn.

Bjørn fortæller også, at de nye energiruder er et løft. "De isolerer meget bedre, og nu har vi udsyn, for de gamle var punkterede og duggede".

//
I soveværelset var gulvet virkelig koldt. Lige neden under var der et uopvarmet kælderrum.

Bjørn Sigvert, lejer

Noter



NÅR DET GÅR GALT

”HELT NY PUDS RASLER AF”

En fin bindingsværksejendom har fået renoveret facaden. Men noget gik galt. Soklen er pudset med offerlag af cementmørtel, som er et meget stift materiale. Det egner sig slet ikke til ældre bygninger, som arbejder og giver sig.

Til det formål skal man anvende kalkmørtel, som kan optage bevægelser fra bygningen.

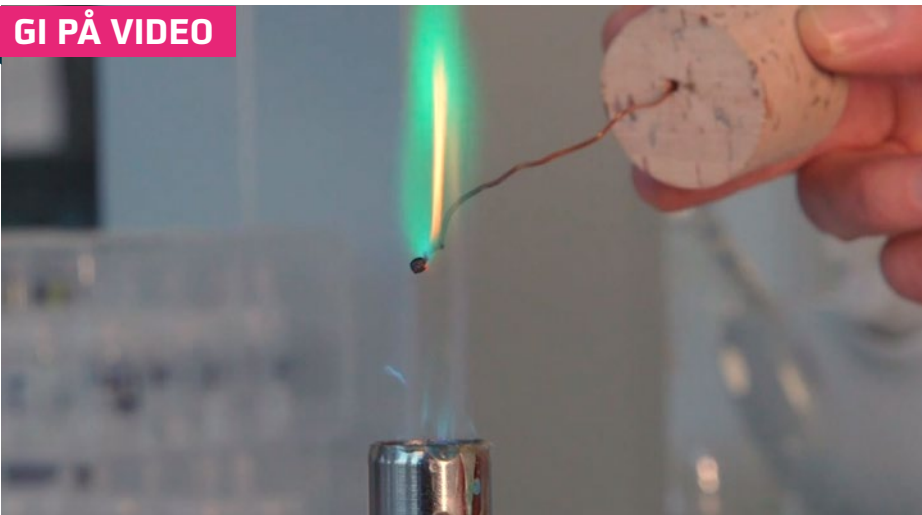
Desuden har man her malet med en diffusionstæt maling. En kombination af opstigende grundfugt og fugt fra kælderrummet, hvor der færdes mange mennesker, betyder, at der via offersoklen skal diffundere en masse fugt. Med diffusionstæt maling holdes det inde, og konsekvensen er, at det sprænger sig vej, som det ses her.

Man kan med fordel også tænke i ventilation, når man ændrer brugen af kælderrum, med øget fugtpres til følge.

Brug evt. denne hjemmeside, hvis du vil finde en håndværker med viden om ældre ejendomme.

historiskehuse.dk/find-professionel/

GI PÅ VIDEO



Du finder filmen her: [youtube.com/ejendomsviden](https://www.youtube.com/ejendomsviden)

Dampspærre af genbrugsplast

Genbrug er bæredygtigt. Men dampspærre af genbrugsplast er kun bæredygtige, hvis de har samme levetid som dampspærre af jomfrueligt plast.

Se GI's nye film om projektet, der tester de to plasttyper. Den viser dig hvordan man på Danmarks Teknologiske Universitet (DTU), Teknologisk Institut og Nationalmuseet udfører mange og grundige forsøg for at teste plastikmaterialerne.

NYE PUBLIKATIONER

På **gi.dk** kan du finde disse nye fagpublikationer:

VÆLG BÆRE- DYGTIGT

Hæftet giver indblik i hvordan du kan træffe bæredygtige valg, når du køber byggematerialer. Det er et led i et projekt, der skal gøre det lettere for håndværkere, at kunne træffe et bæredygtigt valg, når de renoverer og bygger.



KULDEBROER OG KLIMASKÆRM

Retvisende energiberegninger er afgørende, når man investerer i en energirenovering. Mange har desværre erfaret, at estimerne har været for positive. I den forbindelse har kuldebroer stor betydning. Denne publikation belyser netop kuldebroers indflydelse på klimaskærmens varmetab.



DRIFT OG VEDLIGEHOLD

– HELE BYGNINGEN

I en fagligt tætpakket publikation får du konkrete tjeklister, konsekvensoversigter og faktaark, som du kan anvende i arbejdet med løbende drift og vedligehold af din bygning.



OM ALTANER

To nye altanvejledninger med input til bygnings ejere, som skal etablere ny altan, eller finde ud af, om eksisterende altan er sikker at færdes på.



Gode Tage

På denne webside finder du gratis tagtegninger som kan forebygge svigt og skader. Download og anvend! Bag materialet står BvB – Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse, som i årtier har akkumuleret viden om tage fra tusindvis af byfornyelsessager.

<https://godetage.dk>



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: 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.



Podcast om byggeri



Podcast er online radioudsendelser, som du kan lytte til, når du har lyst. Området er relativt nyt, men der eksisterer allerede en del om ejendomme og renovering.

.....
AF KOMMUNIKATIONSKONSULENT BO BJERRE HANSEN

Podcast er stadig så nyt, at 71 % ikke ved, hvordan man lytter til en podcast. Med din smartphone har du gratis adgang til tusindvis af radioudsendelser. Du skal blot åbne appen Podcast. Hvis du ikke har den, kan du downloade den. Der er uanede mængder af radiostof, og ikke kun på dansk.

Byggeriets podcast

I byggeriet er man gået sammen om en fælles platform for podcasts om byggeriet. Du finder dem på hjemmesiden byggerietspodcast.dk. Udsendelserne her kan også findes via din podcast app.

Du kan blandt andet lytte til den nye serie Bygtropolis, som i første sæson sætter lys på emnet "Bæredygtighed i byggeriet".

Morten Olsen er med

Nej det er ikke lige den fodbold-Morten. Men navnebroderen og journalisten Morten Olsen tager lytteren ved hånden, og drøner rundt i byggebranchen med undren og spørgsmål til glæde for lytteren. Prøv at lyt med, lyder opfordringen herfra!