

NYHEDSBLAD FRA GI

BEDRE BOLIGER

Nr. 3 / 2017

Totalrenovering tiltrak lejere i Tønder

Lavt udbud af
nyrenoverede lejligheder
gør det attraktivt



Udlejer knækker koden

Høj tomgangsprocent er normen i Tønder, men Bjarne Jørgensens firma har fundet løsningen på en lav tomgangsprocent.

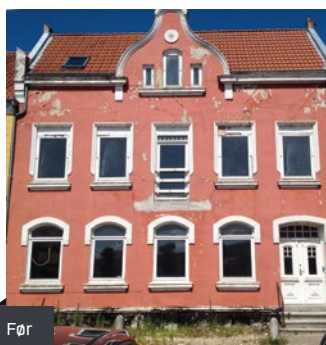
En statelig bygning fra 1907 i den centrale del af Tønder stod i flere år tom. Knækkede ruder, afskallet puds og højt græs ved soklen var konsekvensen af årelang manglende omsorg. Virksomheden Leoparden A/S med tre unge ejere fik ændret på tingene. De købte ejendommen af Finansiell Stabilitet, og iværksatte et gennemgribende renoveringsprojekt.

Høj standard i Tønder

-Vi ville udbyde tre pæne moderniserede lejligheder, og

ønskede på den måde at tiltrække gode stabile lejere som betaler lejen til tiden. Det er vores strategi, og den virker her og i andre jyske byer. Vi har højst en måneds tomgang om året, og vi har 60 lejemål, så det er jo ikke så dårligt, fortæller Bjarne.

Et enkelt lejemål i Haderslev, beliggende ovenpå et værtshus har givet lidt problemer. Her måtte huslejen reduceres, for at lokke lejere til den specifikke støjbelastede beliggenhed.



Før



Efter





Før renoveringen blev loftet ikke anvendt. Der var dog spor efter ulovlig beboelse.

Renoverer selv

Firmaets tre ligestillede ejere renoverer i videst muligt omfang selv. - Vi er alle tre håndværkeruddannede. To tømrere og en gulvlægger. Derudover har vi to fastansatte håndværkere og en kontordame. Det eneste vi ikke kan lave selv er el og vvs. Og hvis vi har for travlt, så hyrer vi folk ind efter behov, fortæller Bjarne.



Nu er tagetagen udnyttet til en bolig, som har fået unge lejere.

Lejeren på Tønderejendommens 2. sal, Nadine Sejdenfaden Marks, bor sammen med sin kæreste i den nyindrettede lejlighed. Hun fortæller: "Da vi var på udkig, fandt vi ud af, at det var en af de pæneste nyrenoverede lejligheder, som man kunne få i Tønder. Den er dyr, men det er det hele værd, for det er nyt og lækkert, især køkkenet nyder vi," lyder det fra den unge lejer. Lejen for den 83 m² store nyrenoverede tagbolig er i øvrigt 5.200 kroner pr. måned.

Tønder

Ejendommen i Tønder var en skændsel for det ellers nydelige område af Tønder. Det fortæller arkitekten bag projektet Harald Christensen fra firmaet Arkitekter Syd APS. - Renoveringen har givet den del af byen et løft, og det smitter positivt af på områdets andre bygninger og deres ejere.



Medejer af ejendommen Bjarne Jørgensen har selv været med til at renovere ejendommen.

Det blev der lavet

Begyndte på den bare jord

Den gamle konstruktion havde nederst en krybekælder, hvor teglstenssøjler stod på den bare jord, og støttede bjælkerne i det nederste etagedæk. Det har nok været et ret så fodkoldt gulv i den forrige bolig.

Ved renoveringen blev dækket fjernet inklusiv teglstenssøjlerne. Nederst er der nu lecanødder, så flamingo og sidst 100 mm beton med gulvvarme. Gulvkonstruktionen indeholder desuden en trinlydsdæmpende plade og er afsluttet med en laminatgulvplade.

Lyd

I alle tre gulvkonstruktioner, stue, første og anden sal, er der udført lyd-dæmpende løsninger. Og der er både tænkt på trinlyd og rumlyd. –Vi kan mærke, at lejere efterspørger ordentlige lydforhold. Hvis man tydeligt hører underboen eller overboen, så er det et stort minus for mange lejere.

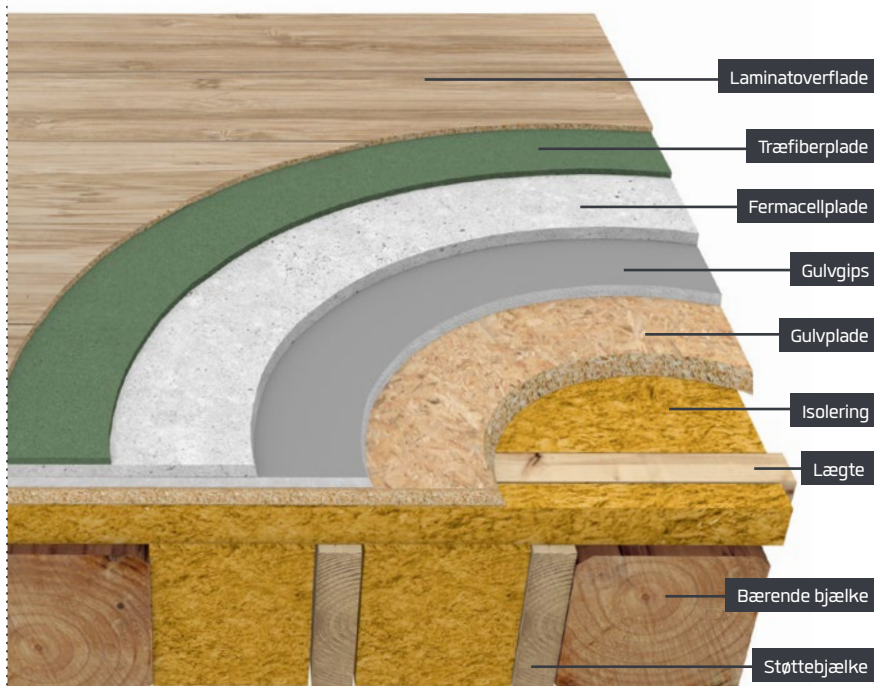
Vådrum

Der er indsat nye badeværelser og køkkener, og således fremstår lejlighederne som nye og lækre. Strategien i forhold til køkkener er klar fortæller Bjarne Jørgensen: –Vi bruger køkkener fra IKEA. Og det er ikke helt tilfældigt. Det fungerer godt, og det er noget billigere end fx Designa, som vi også har prøvet. Vores IKEA køkkener giver os færre problemer i driften end Designa, så dem fortsætter vi med. Badeværelser monterer vi normalt med vinylgulv og klinkevægge. I nogle tilfælde har vi også klinker på gulvene.

Tagbolig

Der er sat to kviste ind i taget. Det har givet meget mere lys i tagboligen,

Her ses opbygningen af gulvet, som lydisolerer effektivt. Et sandindskud er fjernet og erstattet med isolering. Støttebjælken i midten er fastgjort til vægkonstruktionen i hver ende.



og desuden mulighed for at nyde udsigten over den ældre del af byen. Ejeren har også valgt at fritlægge hanebåndene, for at give lejligheden et flot æstetisk udtryk.

Facaden

Facaden er renoveret i bund. Det gamle puds er fjernet, og et nyt lag er pudset på. Ligeledes med de gamle udtjente og punkterede termovinduer. De nye vinduer har en stil, som passer bedre til bygningen end de gamle. – Vi havde kontakt til kommunen, for at træffe det rigtige valg, og vi efterkom kommunens ønsker til vinduernes stil, fortæller Bjarne Jørgensen.





De unge lejere er glade for det nye IKEA-køkken.

Renoverprisen

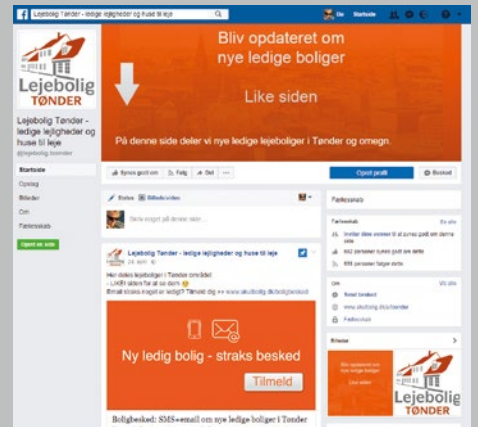
Projektet nomineret til RENOVER prisen 2017

Det er en fjer i hatten for Leoparden A/S at få renoveringsprojektet nomineret til den prestigefyldte Renoverpris. Blandt 119 indstillede projekter kom den lille udlejningsejendom i finalefeltet med i alt 6 nominerede projekter. Projektet vandt dog ikke. Vinder blev Landsbyen i Skolen, Nr. Vium.

Udlejning med Facebook

Til bygningen i Tønder har Bjarne Jørgensen og hans partnere fundet lejerne ved hjælp af Facebooksiden "Lejebolig Tønder". Erstatte man Tønder med en anden by, så er der stor chance for, at den også findes som side på Facebook.

-Du tager nogle fotos, og lægger dem op på Facebooksiden. Det er gratis, og vi fik hurtigt lejet det ud, fortæller Bjarne Jørgensen.



Noter

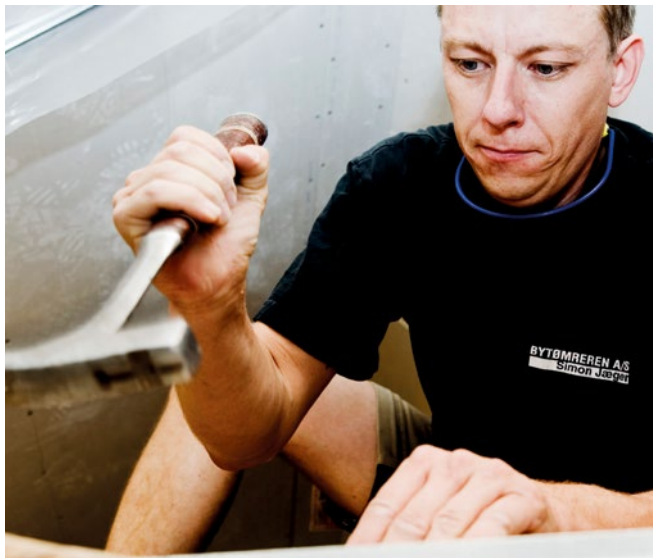
Nyt om lån hos GI

GI tilbyder nu fuldt flekslån

Hidtil har det kun været muligt at få lån til 90 % af udgifterne ved renovering, når du valgte et fleksibelt tilpasningslån hos GI. Som noget nyt, kan du nu, hvis du har en bevaringsværdig ejendom, få finansieret 100 % af udgiften. Når det gælder fast forrentet lån kan man også låne 100 % af udgiften. Det har man i øvrigt kunnet i nogen tid.

Lånemulighed forlænget for § 63 ejendomme

Lejelovens § 63a bortfaldt den 1. juli 2015 og dermed bindingspligten for de pågældende ejendomme. Ejendomme uden bindingspligt kan normalt ikke få lån i GI, men det blev i første omgang besluttet at indføre en overgangsordning på 2 år, så § 63a ejendomme fortsat kunne låne i GI. Interessen for at udnytte overgangsordningen har været stor, og derfor er det besluttet, at der fortsat kan lånes, så længe ejendommene har en konto i GI.



GRATIS KURSER



Konto i GI (§ 18 b)

Du kommer hele vejen rundt om det, at have en bindingskonto hos GI. Kurset går i dybden med de forskellige typer af udgifter på en ejendom og gennemgår, hvor udgifterne efter retspraksis bør bogføres med henblik på at finde ud af, hvilke udgifter der er vedligeholdelse.

København

7. november 2017 kl. 09 – 15

Grundejernes Investeringsfond

Tilmeldingsfrist 7. oktober

Vejle

9. november 2017 kl. 09 – 15

Hotel Scandic.

Tilmeldingsfrist 9. oktober

Aalborg

8. november 2017 kl. 09 – 15

Hotel Scandic Aalborg Øst

Tilmeldingsfrist 8. oktober

Se mere på
gi.dk/kurser. Her
kan du også
tilmelde dig.

VÆRDIBYG VEJLEDNINGER

Skal du renovere din ejendom, og vil du gerne styrke din faglighed, så kan du benytte en stribe gratis vejledninger, som er udviklet med støtte fra GI.

Du finder dem på vaerdibyg.dk. Klik på vejledninger i menuen til venstre.



RENOVER prisen 2017

Årets vinder blev det sympatiske projekt: "Landsbyen i Skolen" i Nørre Vium mellem Herning og Skjern. En gruppe borgere købte egnens nedlagte skole, og skabte et nyt samlingssted ved at få den renoveret. Den rummer nu

daginstitution, sportsklubber, mødelokaler og festlokaler. Renoveringsprojektet har reddet det sociale liv på egnen, hvor kirken ellers ville være det eneste øvrige rum for fællesskab.



NÅR DET GÅR GALT

Når vinduet ikke lukkes

Omtanke er ikke det, man naturligt tænker på her. Gutten med græsslåning som sin tjans er i hvert fald ikke tynget af den største ansvarsfølelse. Han slår græsset mod vinduet, men kommer slet ikke ud til kanten, og nu er det vokset så meget, at det kun kan klippes ved kantslåning. Men kantslåning indgår vist ikke på listen over ydelser.

Samtidig har nogen valgt at udluft permanent i kælderlokalet. Græsset vil åbenbart rigtig gerne vokse indad, og der er skabt en kraftig frisur af græs på indersiden, som kunne gøre ethvert kortklippet græsareal misundeligt.

Vinduet har ikke gavn af denne langstrakte nærkontakt med det lange græs. Det medvirker til at nedbryde vinduesrammerne hurtigere end godt er.



Her ses en ny multisal, som er opstået ved, at man har revet en stribe klasseværelser ned. For at fornemme bygningens tid som skole, er døråbningerne og fliserne ved klasseværelsernes håndvaske bevaret. Nu tjener åbningerne som franske altaner.

Humlebieerne sværmer

Rymsgade 25, Kbh

AF KOMMUNIKATIONSKONSULENT BO BJERRE HANSEN.

Beplantningen består af græs og stenerter. De kan tåle tørke, og de tykke blade kan ophobe vand.

Der er nu lagt en del af de nye partier med sedumtag. Sedumtaget fungerer som et ekstratag oven på tagpapbelægningen. Det holder på vandet, og giver stemning.

Når man befinder sig på tagterrassen, så er det beplantede tag et markant element. Det fylder i synsfeltet, byder på et spil af efterårsfarver og en fornemmelse af noget organisk, som er meget mere behageligt, end fornemmelsen af tagpapoverfladen. Og bierne summer blandt de små korte planter, hvor de kan samle pollen til produktionen af honning.

Kommunal strategi

I Københavns Kommune, hvor ejendommen er beliggende, er det en strategi at fremme sedumtage. Det er et led i en større plan om skybrudssikring, hvor en masse små og store tiltag kan være med til fx at forsinke vandet. Sedumtaget holder på en vis mængde vand, som ellers ville være strøget direkte i nedløbsrørene og kloakken.

Montering

Sedumtaget kommer i småbakker, som er fastgjort bagtil med en solid skinne. Det sikrer den mod blæst af fx orkanstyrke. Bakkerne kan også serviceres og udskiftes i fremtiden. Levetiden er estimeret til 20-30 år (Kilde: Bolius).

En smal stribe sedumtag løber langs kanten af taget, som er fyldt med private og fælles tagterrasser. De første beboere udtrykker glæde over den atmosfære det spreder, oplyser projektleder for reoveringen Morten Heding Andersen.

Snart færdigt

De sidste stilladser står endnu, og der foregår endnu arbejde, men de første lejligheder er taget i brug, og det samlede reoveringsprojekt for ejendommen i Rymsgade nr. 25 nærmer sig sin afslutning.

I næste nummer af bladet vil vi rapportere for sidste gang fra et helt færdigt reoveringsprojekt.



I denne reovering, er en række områder af taget forsynet med beplantning. Den er monteret over på det egentlige tag.