

Bedre Boliger

NYHEDSBLAD FRA GI

NR. 2 / 2024



SMUK EJENDOM FÅR NYT LIV

**Lejere får glæde
af to nye tagboliger**

Renovering har givet nyt liv

En opdatering af en udlejningsejendom med historiske detaljer, pynter i gadebilledet, og giver lejerne gode boliger.



Erik Rosenkrantz er bestyrelsesmedlem i Dansk Adels Forening og han arbejder med renovering og udlejning af foreningens ejendom. Desuden er han Baron. Navneskiltene i ejendommen klinger adeligt, for man skal nemlig være medlem af Dansk Adels Forening for at få bolig.

Hang med næbbet

Ejendommen, som er bygget i 1880 er beliggende i Gothersgade i det centrale København. Her tilbød foreningen tidligere billige lejemål, men til gengæld hang den med næbbet. Den var rigtig slidt. "Vi fandt ud af, at det var tid til at give ejendommen den helt store omgang", fortæller Erik Rosenkrantz. Eller næsten. Budgettet levnede ikke plads til renovering af opgange og stueetagens facade. "Det bliver i næste runde," fortæller Erik Rosenkrantz.

Bygning opdateret

Nu er lejen sat op til markedsleje, men standarden i boligerne er så sandelig også fulgt med. Der er i alt 41 lejemål i Dansk Adels Forenings ejendom. 5 værksteder, 2 butikker, 2 erhverv og 32 lejligheder. Ejendommen består af et forhus, et mellemhus og et baghus.

Under besøget i ejendommen, får vi tagboligerne at se. De er i forbindelse med renoveringen blevet udvidet, og de er nu ejendommens to største boliger.

Alle bygningens væsentlige installationer er udskiftet - fx el og vvs. Varmesystemet er blevet tostrengt, og med nedlæggelse af skorsten, har man kunnet omprogrammere lejlighederne, så pladsen udnyttes bedre i en mere tidssvarende indretning.

Nej fra kommunen

Udlejer havde håbet på at etablere en tredje tagbolig i et ledigt loftareal, som var anvendt til opbevaring. Men det blev et overraskende nej fra Københavns Kommune. Begrundelse var, at det ikke tidligere har været bolig, og det måtte ikke skifte anvendelse, fortæller Erik Rosenkrantz og slår ud med armene. "Men det har jo været anvendt som bolig til stuepiger tidligere," fortsætter han med ærgrelse i stemmen.

Her ses hvordan et lofttrum kan udnyttes til en tidssvarende bolig.



FOTO BÜRO JANTZEN

EFTER



FØR



FØR

EFTER



FOTO BÜRO JANTZEN

→
Den øverste detaljerige
hovedgesims står rigtig
flot efter gedigent
stukkatararbejde.



FOTO BÜRO JANTZEN

←

Der er foretaget en stribe fornyelser
af varme anlægget, og desuden
er der i kælderen blevet indrettet
opbevaringsrum.

Administration lagt på en app

Erik Rosenkrantz fortæller om en ny app, som giver mulighed for en virtuel gennemgang af de enkelte lejemål. "Med appen Myhouse sparer vi en del tid med, at vise mulige lejere rundt ved, at lejerne nu udelukkende kan beslutte sig ud fra en 3D fotopræsentation i appen. Erik viser den virtuelle rundtur på sin telefon, og det ser overbevisende ud. Fotos klistres sammen i appen.

Erik Rosenkrantz er til daglig direktør i it-virksomheden CDM, som har udviklet appen. Den anvendes af en række af CDM's kunder. Med den app kan man som udlejer også organisere sine leverandører, og alt muligt andet, som knytter sig til lejemålet. Fx farvekoder, brugervejledning til hvidevarer osv. "Vi sparer rigtig mange timer på den her måde. Timer, som vi tidligere brugte på at vise frem," fortæller Erik Rosenkrantz.

→

→
Adelsforeningen havde håbet på tilladelse til at indrette en tredje tagbolig. Arealet er der, og de første arbejder var udført. Men til stor overraskelse sagde kommunen nej.



→ Taget

I det ydre, er taget udskiftet. Det er en kombination af saddeltag og københavnertag med skifer og tagpap på toppen. Spærene er blevet forstærkede, og nu er der lagt fast undertag. Der er også sat nye kviste ind, så tagboligerne får mere lys. Facaden mod gården og gaden har også fået en omgang. Vinduerne er blevet eftergået, og facadens smukke gesimser og løbebånd har fået nyt liv, efter en nænsom renovering.



Her ses en hejsekrog, som er et levn fra den industrielle fortid

FOTO BÜRO JANTZEN

Spændende industrihistorie

I gårdrummet åbenbares et kig til et stykke af Københavns historie. Man ser den industrielle fortid med hejseværk til gods i 4 etager. I tidligere tider var der masser af fabrikker i baggårdene med beboelse klods op af. Fabrikkerne flyttede uden for byen. Da det skete i denne baggård flyttede den unge snedkermester John Lington ind. Siden 1951 har han haft værksted i lokalerne. Og med sine nu 90 år arbejder han på beundringsværdig vis videre. Så der er stadig fuld gang i lokalerne. De er dog ikke blevet moderniseret i denne omgang. De varmes op af en bekkasin-ovn, men er naturligvis tilsluttet el.





FØR



EFTER

→
Facaden, bortset fra stueetagen, er nænsomt renoveret. Vinduernes smukke indfatninger, gesimsbåndene, balustrader og de trekantede "spejl" over vinduerne er nu levedygtige i årtier frem.

FOTO BÜRO JANTZEN

FOTO BÜRO JANTZEN



FOTO BÜRO JANTZEN

←

Her ses det gamle fabriksareal i 4 etager, udstyret med hejseværk til gods.

Lån i GI

Vi havde et lånetilbud fra en bank. Men så sagde en af mine døtres venner, som arbejder med ejendomme som advokat: "hvorfor låner I ikke hos GI?". "Og hvor vi dog sparede mange penge. Banken havde sagt ja, men hos GI var det mere fordelagtigt. Lavere rente på det tidspunkt, og uden bidrag og gebyrer, var der ingen tvivl fra vores side," lyder det fra en tilfreds Erik Rosenkrantz. Han fortæller desuden, at byggelederen Kjeld Lerche har været glad for input fra GI Tekniker-service, fordi Jan fra GI virkelig ved noget om ældre bygninger. **GI**

NÅR DET GÅR GALT

Skovhugger til skorsten

Alt bliver tilgroet, når betingelserne er til stede, og er de gode, går det hurtigt. Murværk udsat for vind og vejr nedbrydes løbende. Det skyldes primært kombinationen af nedbør og skift mellem plus- og minusgrader, der kan få mikroskopiske revner til at udvide sig, når vandet fryser og udvider sig. Murværket kan tåle meget, da det har en vis elasticitet, men på et tidspunkt vil der dannes grobund for forskellige vækster. For det meste er det alger og mos og forskellige græsarter, der først slår rod og holder yderligere på fugten, næret af snavs og fugleefterladenskaber. Skorstene er nok den mest udsatte bygningsdel på et hus med vind og regn fra alle sider, især de mange skorstene der ikke længere er i brug og derfor ikke opvarmet. Altaner, karnapper og andre bygningsfremspring er også ret udsatte. Gode teglsten og stærke, intakte fuger er en forudsætning for, at vand løber af og ikke når at trænge ind og opfugte murværket. Det store vandkrævende birketræ på fotografiet



fortæller noget om, hvor meget væde, der er opmagasineret i det dårlige murværk på billedet. Skorstene som denne er der mange af også med vækster af forskellig art. Birketræet her har virkelig bidt sig fast og nået en højde på et par meter og en stamme på 4-5 cm i diameter. Denne form for ukontrolleret vækst er stærkt ødelæggende og accelererer nedbrydningen betydeligt. Når man har set, hvordan en mælkebøtte kan bryde igennem asfalt, er det

ikke svært at forestille sig, hvad en birkerod kan medføre af ødelæggelser, når først fugt og frost har banet vejen. Teknikere i GI har ofte oplevet, at en skorsten set fra gaden så rimeligt intakt ud, men rent faktisk kunne pilles fra hinanden med fingrene. Denne skorsten vil ejeren, som for nylig har overtaget ejendommen, sikkert fjerne sammen med træet. Hvis skorstenen var blevet eftersat og holdt ved lige, kunne den have holdt lang tid endnu.



Longlist Renoverprisen 2024

Gamle fabrikker og en lastbilgarage er blevet omdannet til fantastiske boliger, ældre parcelhuse og erhvervsbygninger har fået nyt liv, og ikonisk arkitektur er blevet bevaret og smukt fornyet. Det er eksempler på resultater af de 14 renoveringsprojekter, som Renoverprisens nomineringsudvalg nu har udvalgt til årets longlist blandt i alt 160 indstillede projekter til Renoverprisen 2024. Det er dermed blandt disse 14 projekter, årets vinder skal findes til efteråret. I forsommeren nomineres 6 projekter til den store prisfest til september, hvor vinderen af Renoveprisen 2024 afsløres.

Se mere om de indstillede og nominerede projekter på renover.dk

Lærlingenes hus

Dansk Håndværk har, med udgangspunkt i renoveringen af et nedslidt bindingsværkshus i Allinge-Tejn på Bornholm, dannet projektet "Lærlingenes hus" for at udvikle undervisningsmateriale til folkeskoleelever og lærlinge på erhvervsuddannelserne, som skulle sætte fokus på det gode danske håndværk, og skabe større forståelse og anerkendelse omkring erhvervsuddannelserne.

Huset er nu færdigt og fungerer nu som samlingspunkt for aktiviteter, som sætter fokus på det gode håndværk. GI støttede projektet med 250.000 kr. Læs meget mere og se videoer fra projektet på laerlingeneshus.dk



NYE PUBLIKATIONER

På gi.dk finder du en boghandel, hvor alle publikationer er gratis. Dem som findes i trykt udgave kan bestilles og leveres gratis.



Scan QR koden
med din telefon



Formidling af byggetekniske viden – Indsigter og anbefalinger efter brugerundersøgelse blandt byggeriets professionelle

Pjecen svarer på i hvilket omfang byggeriets professionelle anvender de forskellige byggetekniske formidlingsprodukter, som forskningsinstitutter, videntcentre og lignende stiller til rådighed for dem? Hvordan ser brugerne på formidlingsprodukterne? Og er der mulighed for at forbedre de enkelte formidlingsprodukter, såvel som deres indbyrdes samspil?

Årligt udgiver GI en årsberetning, som giver indblik i det forgangnes års aktiviteter samt relevante nøgletal. I årets kontrolrapport kan du se tal for GI's stikprøvekontroller, og i årsregnskabet kan du få indblik i GI's økonomi.



Årsberetning



Årsrapport



Årsregnskab



BEDRE
BOLIGER
BEDRE LIV

Udgiver
Grundejernes Investeringsfond
Ny Kongensgade 15
1472 København K
Tlf.: 82 32 23 00
gi.dk

Ansvarshavende redaktør
Susanne Borenhoff

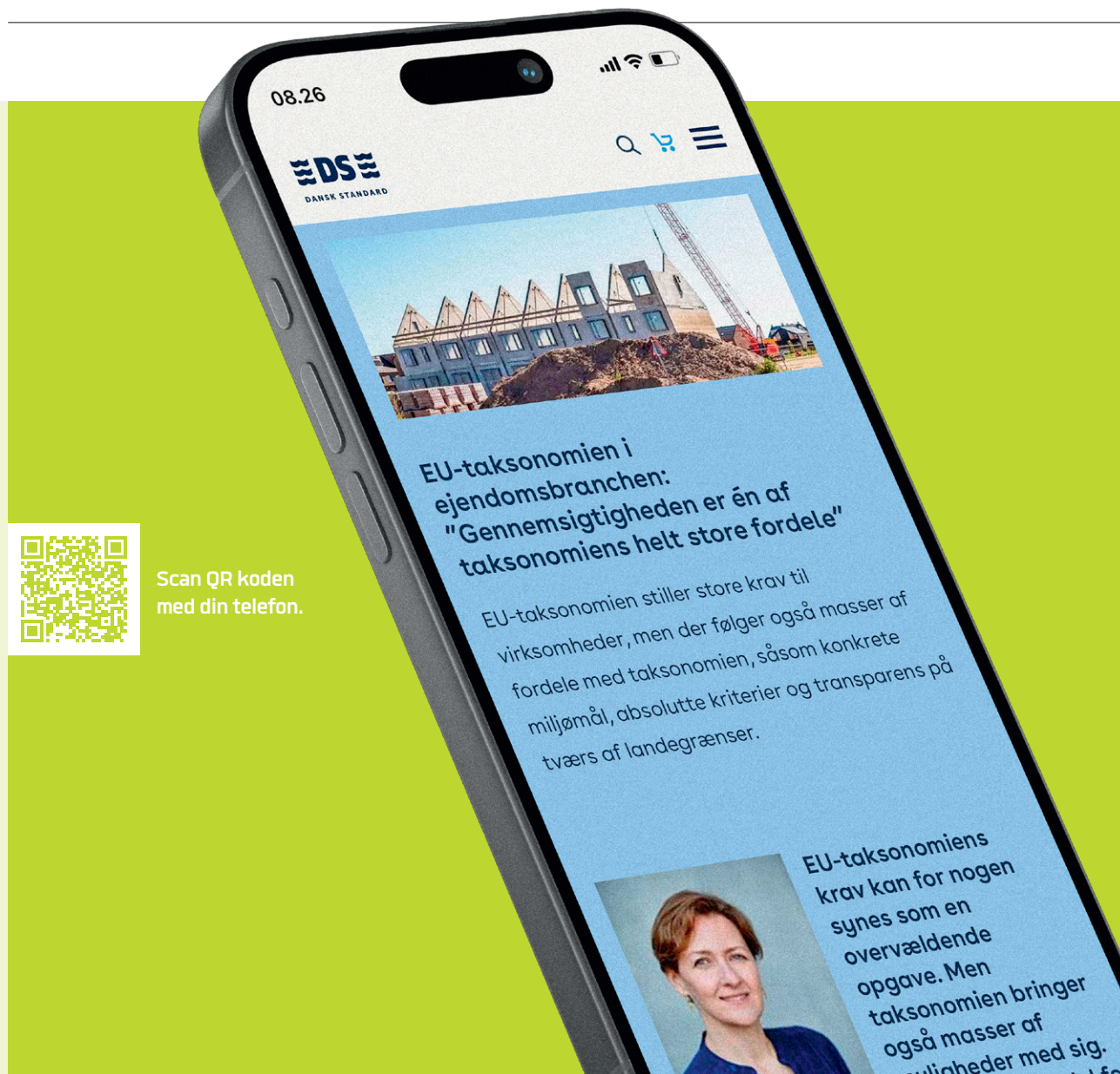
Redaktion
Bo Bjerre Hansen, bbh@gi.dk

Forsidefoto
Büro Jantzen

Design og produktion
DTW A/S

Oplag
6.000

Følg GI på



EU – taksonomi

Måske har du hørt om EU-taksonomi og undret dig over hvad det betyder. Hvis du har fuldstændig styr på det, så behøver du ikke læse videre. Men hvis du er blandt dem, som undrer sig over hvad det betyder, så er der hjælp at hente her.

EU's taksonomi er et sæt fælles regler for, hvad der kan betegnes som værende miljømæssigt bæredygtigt på tværs af EU. Det skal ses som et værktøj blandt andet til grønnere renovering. EU's taksonomi er et klassificeringssystem baseret på fælles definitioner af bæredygtighed. Allerede fra 2024 er der krav til større virksomheder (over 500

ansatte) om at rapportere. Det berører derfor ikke direkte udlejere og aktører i byggeriet. Men det afføder i mange tilfælde krav ned til underleverandører og samarbejdspartnere. Og så kan det jo være praktisk at vide noget om det.

Hjemmeside hjælper dig

GI har støttet et projekt, som skal

gøre det nemmere, at få indsigt i det komplekse og tekniske begrebsapparat, som EU har bygget op. I byggeriet er både nybyg og renovering omfattet af taksonomien **GI**

Vil du vide mere, kan du scanne QR koden oppe i billedet.