

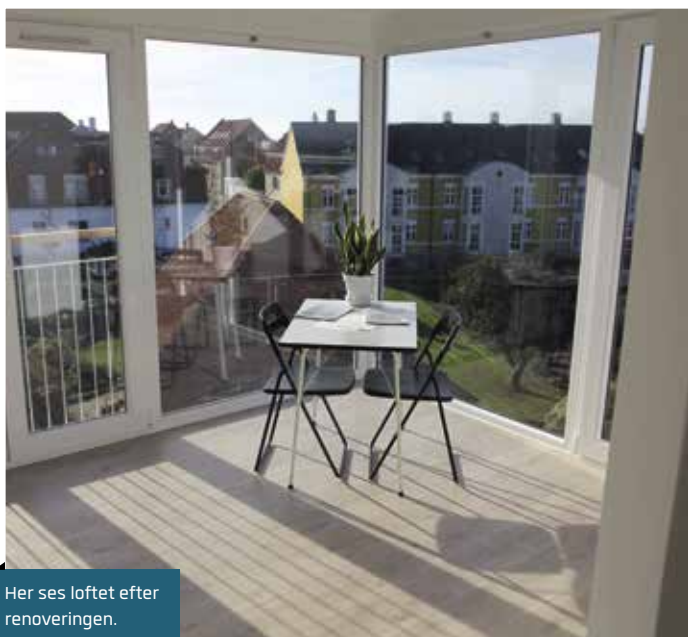
NYHEDSBLAD FRA GI

# BEDRE BOLIGER

Nr. 4 / 2015

**Se hvad  
dette loft  
blev til**

Udlejer Frode Nielsen  
renoverer tagetage  
og klimaskærm i  
Korsør-ejendom



Her ses loftet efter renoveringen.



# Som en fugl over Storebælt

Ubrugte loftrum blev til eksklusive lejemål, da Frode Nielsen renoverede sin Korsørejendom. Lejerne er nu begavet med måske Danmarks bedste udsigt.

"Jeg kommer aldrig til at kede mig mere". Det fortalte en lejer til ejeren Frode Nielsen. Og man forstår ham godt. Lejeren bor i øverste etage, hvor der efter renoveringen er kommet et ekstra niveau ind i lejligheden. Det ekstra niveau er opstået ved at udnytte det ellers tomme loftrum. Forbindelsen mellem etagerne er skabt med en nyetableret trappe.

## Tomt loft

"Når jeg befandt mig på loftet, kunne jeg se den formidable udsigt, og jeg tænkte, at det kunne blive godt med en tagbolig", fortæller Frode, som har erfaring med lignende projekter i andre af sine ejendomme. Desuden havde han set eksempler på tagboliger i København.

Som sagt så gjort. Ikke at det var let. Frode Nielsen beretter om klager fra fruen, fordi projektet har lagt beslag på alt for mange timer. Frode Nielsen er nemlig ellers pensioneret fra sin hovedbeskæftigelse. Han har aldrig været fuldtidsudlejer men blot deltids. I sit arbejdsliv har han lavet meget forskelligt. Blandt andet har han arbejdet som sælger, assurandør og været selvstændig restauratør.

## Sikke en udsigt

Projektet endte lykkeligt, og nu kan beboerne nyde Danmarks bedste udsigt. Smukke ældre hustage, >



Den renoverede ejendom

Smart detalje betyder, at vinduet kan åbne indad, og dermed nemt pudsas



en idyllisk havn, Storebælt med skibstrafikken og storebæltbroen i al dens pragt med det glidende bælte af køretøjer kan nydes i et udsigtsmæssigt overflødhedshorn. Vejrligets dramatiske yderpunkter lader sig også skue i et spektakulært vue.

### Gode lån

Frode Nielsen valgte at låne penge hos GI. "Jeg synes, at det er attraktivt at låne hos GI. Med et 2 % lån ligger jeg jo noget under de 4 til 4,5 %, som det ellers kommer op på, når man indregner bidrag og gebyrer", fortæller Frode Nielsen. Hos GI er der hverken bidrag eller gebyrer.

Tekniker Bo Lauritzen fra GI har været sagsbehandler, og han synes, at GI kan være tilfredse med projektet, og han fortæller: "Vi er glade for at låne penge til udlejere som Frode. Han går virkelig op i, at hans ejendomme skal være i god stand".

### Krise

Korsør har været hårdt ramt af finanskrisen, så det er ikke hverdagskost med renoveringer på det niveau Frode Nielsen kan vise frem.

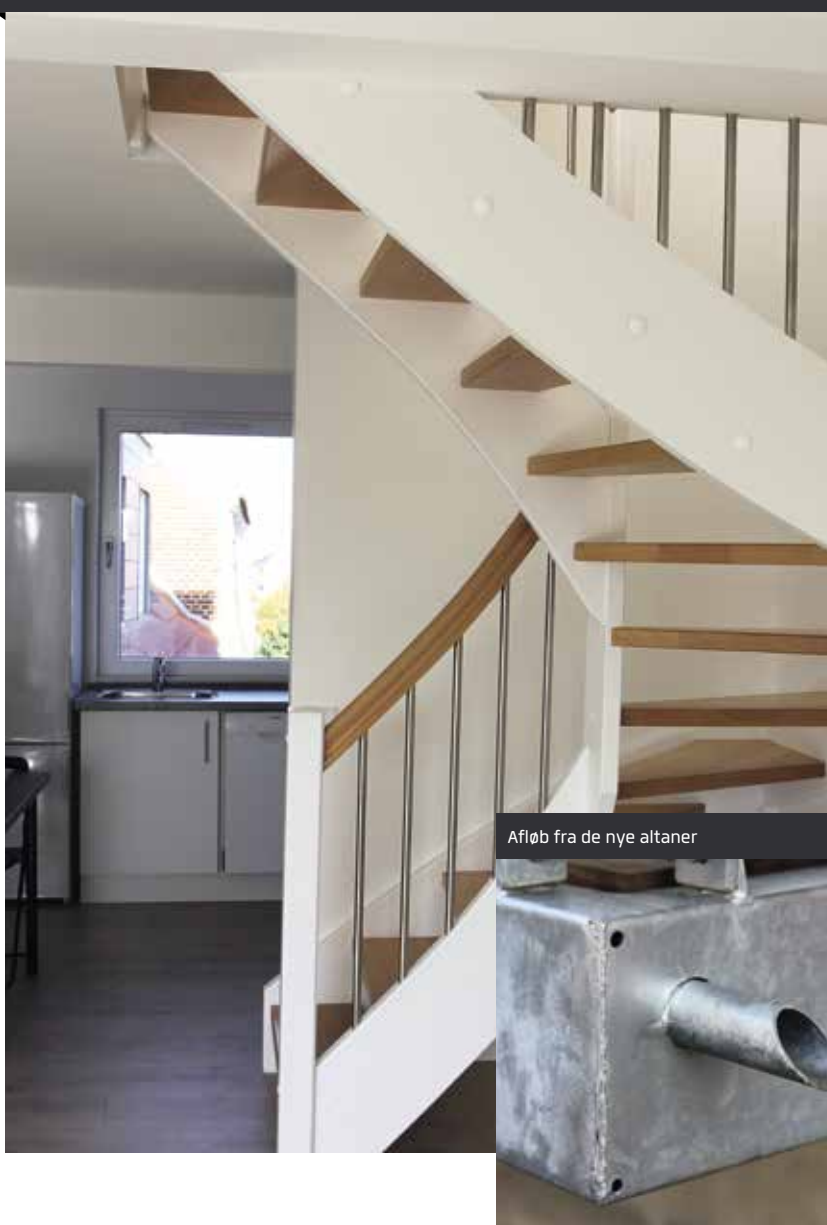
Det tager også tid, at få lejet de nye lejligheder ud. Der er tale om liebhaveri, og kunderne til den slags, hænger ikke på træerne i Korsør.

Omfattende byggeri på havnen har været en sten i skoen for Frode Nielsen. "Os udlejere har lidt under den omfattende udlejning af nybyggede lejligheder i Korsør havn, men nu er det begyndt at gå lidt bedre i den øvrige del af byen, efterhånden, som havnelejlighederne bliver solgt", lyder det fra Frode Nielsen.



GI tekniker Bo Lauritzen ordner lånesagen med ejer Frode Nielsen

Køkken og trappeløb til den nye etage



Afløb fra de nye altaner

## Det blev gjort:

- Bygningen fra 1935 havde hulmur, der blev fyldt med rockwool granulat.
- Indvendigt er der monteret gyprocplader (gips med flamingo) uden dampspærre, så det kan ånde.
- Al organisk materiale er i den forbindelse fjernet, for at undgå skimmelsvamp.
- Etagedskillelsen er i øvrigt af træ.
- Nye radiatorer er monteret, og ud over at de fylder det halve, afgiver de varmen mere effektivt.



### Kælder

I kælderen er varmerørene blevet isoleret. Vinduerne mod gaden er skiftet. Det var plastvinduer fra 1980'erne og ellers ikke udtjente endnu. Frode Nielsen forsøger at sælge dem brugt. Men i og med at lejlighederne fik både altan og fransk altan, med nye åbninger ned til gulvet, så blev de få resterende vinduer også skiftet af hensyn til det samlede udtryk. De nye vinduer, som også er af plast, har 30-40 % bedre uværdi end de gamle fra 80'erne.

### Plastvinduer

"Mine plastvinduer holder godt. Og det er fordi, at vi passer godt på dem. Vi har altid gået vinduerne igennem hvert 3 år. Så skifter vi de løse lister og smører hængslerne. Små og billige tiltag, som giver lang levetid, men de sparer større og dyre reparationer på den lange bane."

Frode Nielsen er meget tilfreds med plastvinduer, som betyder, at han ikke skal male hvert tiende år. "Jeg synes, at plast er lidt pænere, der er ingen afskalning og rustne beslag," lyder det fra Frode Nielsen, som i samme åndedrag smiler bredt.

### Fra D til B

Taget er skiftet og forsynet med isolering, så det lever op til de gældende krav i 2010 bygningsreglementet. Hele bygningen er nu energiklasse B, hvor den før var energiklasse D.

Der er i øvrigt anvendt en betontagsten, som ikke kræver undertag. Alle el-, vand- og varmeinstallationer er nye, og Frode Nielsen forventer at varmeregningerne falder fra 14-1600 til 1000-1200 kroner pr. måned.



## Nyder min altan

"Den er så ny, at jeg kun har siddet derude en gang. Det var dejligt, jeg nød det gode vejr. Jeg glæder mig til at sidde der om aftenen, når det bliver sommer. Jeg vil have blomster, og et juletræ med lys i til jul", fortæller Vibeke Jørgensen, og fortsætter: "Det er blevet meget nemmere at lufte ud, og her kan blive meget varmt om sommeren, så det er også dejligt". Hun kan ikke mærke isoleringen endnu, da der endnu ikke har været rigtig koldt. Men tidligere var det koldt ved vinduet om vinteren. "Jeg skulle have noget om nakken fordi det trak", fortæller hun. Vibeke's varmeregning ligger på ca. 1600 kr. pr. måned, og hun er spændt på, om den virkelig kommer til at falde.



## KOM GODT I GANG MED AT RENOVERE

Lille pixi bog hjælper dig godt fra starthullet i dit renoveringsprojekt

En stor kampagne, som skal bringe 1940'erne og 1950'ernes murede boligbyggeri ind i fremtiden med respekt for den oprindelige arkitektur, blev skudt i gang før sommerferien. Da udkom de store flotte bøger "Renoveringsguide" og "Bygningskultur og bevaringsværdier", og de kan stadig bestilles gratis hos GI. Nu er den lille og lettere pixibog "Kom godt i gang med at renovere" publiceret. Den er også gratis, og kan bestilles på gi.dk. Ud over de trykte publikationer er der

også produceret fem film til gratis brug. Dels en debatskabende film: "Velfærdssamfundets grundarkitektur" som udkom før sommeren og dels fire håndværksmæssigt konkrete film: "Gavlisolering", "Ældre lejlighed får ny rumfordeling", "Ny altan" og "Renovering af altan". Grundejernes Investeringsfond står sammen med Realdania, Landsbyggefonden og Kulturstyrelsen bag kampagnen

**Gavlisolering**  
Se hvordan en ældre muret ejendom får isoleret gavlen.



**Ældre lejlighed får ny rumfordeling**  
Se hvordan en udtjent lejlighed indrettet med mange små rum får en ny rumfordeling.



**Ny altan**  
Her vises, hvordan en ældre ejendom kan få en ny altan, som passer ind i arkitekturen.



**Renovering af altan**  
Den ældre altan renoveres med øje for ejendommens oprindelige udtryk.



## Kursus for bl.a. erhvervsmæglere

Kunne du godt tænke dig at blive klogere på emner som bindingspligt og hvilke ejendomme, der er omfattet af § 18 eller obligatoriske vedligeholdelsesplaner? Så tilmeld dig kurset for erhvervsmæglere.

Der er et begrænset antal pladser, så det er først til mølle. Du tilmelder dig på gi.dk, hvor du også kan læse mere om hvad kurset ellers byder på.

**Sted:** GI – Ny Kongensgade 15 – København

**Dato:** 12. januar 2016

**Tid:** Kl. 09.-13.00

**Tilmeldingsfrist:** 1. januar 2016.

**Pris:** Kurset er gratis og vi byder på en vand og en sandwich.



## GI VISER SAMFUNDSANSVAR



En ny folder fortæller, hvordan GI arbejder med samfundsnyttige opgaver. Folderen er gratis og kan bestilles på [www.gi.dk](http://www.gi.dk)

## Sociale medier

Følg GI på LinkedIn  
GI har nu en profil på LinkedIn, find os der og tryk "Følg". Så får du relevante nyheder fra GI ind på din LinkedIn væg.





NÅR DET GÅR GALT

## Puds med omhyggelighed

Et parti af en nypudset facade har allerede givet op. Det er et godt eksempel på, hvad der kan ske, når håndværkeren ikke er omhyggelig.

En for stærk cementpuds samt en dårlig vedhæftning af den bærende bund har formentlig været årsagen. Når pudsens påføres, er det væsentligt, at bunden er ordentligt fugtet og fri for støv, så pudsens kan hæfte på muren og blive hængende.

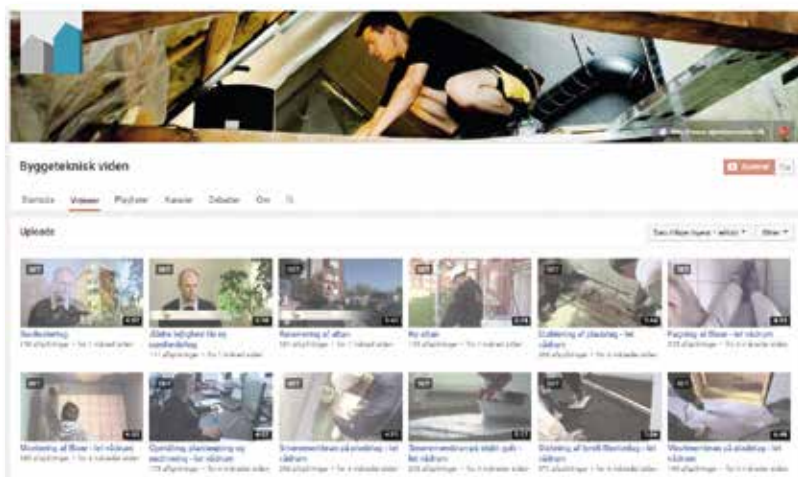
## Fondsmidler uddelt

Fire gange årligt bevilger GI støtte til udviklingsprojekter, som skaber og formidler viden der kan fremme god renovering. Private udlejere skal motiveres til at energirenovere deres ejendomme med et projekt, som er en videreførelse af en tidligere indsats. Project Zero i Sønderborg leder projektet. GI støtter projektet med godt en million kroner. To vinterakademier i 2016 og 2017 vil blive afviklet for studerende på det byggefaglige område. Temaet bliver bæredygtigt byggeri og tværfaglighed

i byggebranchen. Projektet støttes med godt en mio. kroner og udføres af Concito og NCC.

Byggeriets arbejdsmiljøbus – Bam-bus støttes med 1.2 mio. kroner i støtte fra GI. Der er tale om en konsulenttjeneste, hvor 8 konsulenter laver opsøgende arbejde på byggepladser og hos håndværksvirksomheder i løbet af byggeprocessen.

Næsten alle projekter, som modtager midler fra GI, får også støtte fra en eller flere andre bidragsydere.



## GI hitter på youtube

Over en halv million visninger har der nu været på GI's youtube-kanal. Kanalen hedder 'byggeteknisk viden' og den rummer hovedsageligt film, som demonstrerer konkret håndværksmæssigt renoveringsarbejde. Fx om montering af dampspærre, vådrumsmembran, trappeforkanter og meget andet.

Kanalen blev etableret tilbage i 2009 og har i øjeblikket cirka 20.000 visninger om måneden. Heraf vises blot 15% til kvinder, og kanalen har knap 800 abonnenter. De mest populære videoer handler om fliselægning, støbning af gulv og gulvvarme. Men også de mere nørdede undervisningsfilm får relativt mange views. En nørdet film om dansk byggeskik har fx trukket 2500 views.

# Beskyt både miljø og arkitektur

Varmen siver ud af de gamle huse, men en energirenovering kan let ødelægge de bevaringsværdige værdier. Ny guide til bygningsejere kan hjælpe.

Har bygningsejeren øje for at bevare bygningens værdier, så er der oplagte økonomiske gevinster i det. Boligpriserne er 13% højere i områder med blot mere end 15% bevaringsværdige bygninger, og lejligheder i bevaringsværdige bygninger sælges 18% dyrere end ellers.

De har dog ofte dårlig energimærkning, og mange bygningsejere vil derfor gerne energirenovere.

Her kan ejere uden øje for det bevaringsværdige uforvarende svække værdien, hvis bygningens udseende ændres markant efter renoveringen.

## Pas på

En muret bygning, som får en overfrakke, vil miste meget værdi. Den vil blive ukendelig. Selv hvis der mures op i lignende sten på isoleringen, vil den stadig miste sin værdifulde patina.

Der er derfor mange ting at over-



veje. Den nye guide tager dig gennem hele processen. Både før du bygger, når du bygger, og efter du har bygget.



Torben Dahl,  
Lektor, Arkitektskolen

Også vore bevaringsværdige bygninger skal bidrage til byggeriets energibesparelser, moderniseres og sikres et godt indeklima, men det skal ske uden at skade bygningernes bevaringsværdier. Vi har en bygningskulturarv i det murede byggeri, som er specielt for Danmark, og det er vigtigt at fastholde den kultur.

Udvendig isolering er no-go næsten altid, for ydermuren er identitetsbærende.

Mange bygningsejere har ikke blik for disse værdier, så det er vigtigt, at få historien ud. Mit budskab til ejeren er: få øje på værdierne i dit hus og pas på dem.



Marie Juul Baumann,  
Københavns Kommune, projektleder

Skal du energirenovere, så tag en dialog med kommunen, det kan være en øjenåbner for bygningsejeren. Man kan måske gøre mere med bygningen end ventet. Måske ved de fx ikke, at bygningen har en energimærkning. Bygningsejere forholder sig bare til, at beboerne klager over træk fra fx vinduerne. Men vi skal ikke pakke det hele ind i rockwool. Der er meget, som er værd at bevare. Hvis bygningsejere ikke er opmærksom på mulighederne for at lave fx tagbolig, når de laver nyt tag, så går der over 50 år, før de har chancen igen. Guiden peger på, at der er muligheder, og giver bud på hvornår de skal i spil.



Erik Scheldon,  
bygningsinspektør, Gladsaxe Kommune

Vi har mange sager med skimmelsvamp, som opstår, fordi der er kommet tætte vinduer i en ældre bygning. Mange tror, at det kan klares ved indvendig efterisolering, og der kan vi bruge den nye guide. For når vi sidder i møde med en ejer, så kan vi tage dialogen med brug af dette nye værktøj. Kommunernes sagsbehandlere kan udvide sigtet, og på den måde skabe mere værdi for ejeren end først planlagt. Skal bygningen efterisoleres, skal den måske ventileres bedre eller noget helt tredje. For mine byggesagsbehandlere, så er det her værktøj stimulerende, og det giver dem bevidsthed om råderummet.