

NYHEDSBLAD FRA GI

# BEDRE BOLIGER

Nr. 4 / 2017

Lasse råder  
over 57 lejemål

**Jeg tager  
selv fat, når  
vi renoverer**



# Arbejdsbierne summer i Vejle



En flok lejere kommer efter alt at dømmе til at bo i nogle flotte moderniserede lejligheder midt mellem centrum og havn i Vejle.



Fra gårdhaven ses de mange nymonterede altaner.





Bo Lauritzen fra GI leverer gratis Teknikerservice, en gennemgang af projekt og ejendom, som også anvendes til udformning af et lånetilbud.

## Lejerne skal have gode lejligheder.

Lasse Ellegaard Elkjær, Ejer



Lejlighederne får høje paneler, som matcher dens statelige arkitektur.

En ejendom fra 1910 med flere charmerende detaljer, er ved at blive gennemrenoveret. Ejendommen er en ud af 10 ejendomme med i alt 57 lejemål i selskabet Proprium ejendomme. Selskabet har to ejere. Den ene er Lasse Ellegaard Elkjær, som er uddannet tømrer. "Jeg kan godt lide at hjælpe til i det omfang det er muligt. Men jeg er jo også byggeleder, så der er hele tiden en masse spørgsmål," fortæller Lasse.

Vi er på besøg midt i processen. Der er mange håndværkere i sving, og en af de helt store kranbiler hejser denne dag en stribe altaner på plads.

### Gennemgribende renovering

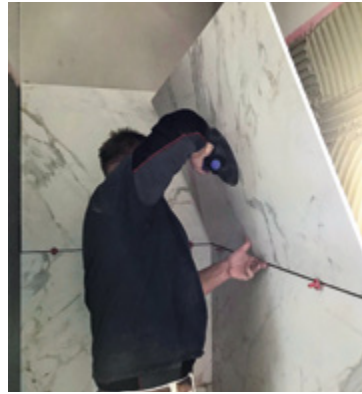
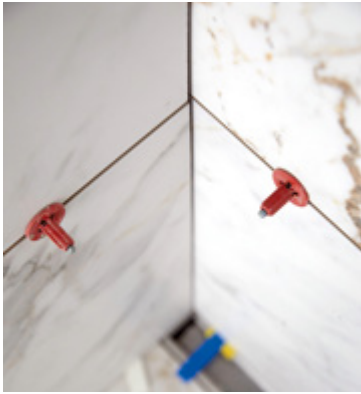
Der er utrolig mange spørgsmål der skal bevares, og beslutninger der skal træffes, når man renoverer en ejendom til bunds. Det fortæller Lasse, som heldigvis har god erfaring. Mange discipliner er i spil. I projektet udskiftes alle installationer både for el, vand og varme. Der bevares blot nogle enkelte stigestreng i varmesystemet.

### Bevaring

Selv om alle disse radikale løsninger påvirker hver eneste synlige overflade i ejendommen, så er Lasse meget opmærksom på de oprindelige detaljer. Lasse taler om husets ånd og udpeger fx det oprindelige ornamenterende dørparti, den gamle fine trappe, lampen i opgangen, de gamle ringklokker, indgangsdørene, stukken osv. For Lasse har disse spor fra 1910 stor værdi. "Det er resultatet af meget fint håndværk. Nu har ejendommen stået i over 100 år, og mange har levet deres liv her. Nu håber jeg, at den kan klare 100 år mere inden den næste gennemgribende renovering." Sådan udlægger Lasse det lange perspektiv.

### Det gode liv

Filosofien er enkel og generøs. "Jeg laver det så ordentligt og godt, at jeg selv kunne tænke mig at bo her,"



Med særlig nivellerings- teknik monteres fliserne, som er kæmpestore.

fortæller Lasse. Han vil for eksempel gerne give beboerne nogle tidssvarende flotte køkkener og badeværelser. Køkkenerne får direkte udgang til nymonterede altaner. Det giver en masse naturligt lys og noget ekstra rumfornemmelse.

Små nicher udnyttes til hyldeplads, der afsættes plads til garderobe, stukken bevares etc.

Den øverste taglejlighed får udover en altan monteret i tagkonstruktionen, også udsigt over fjorden.

### Megafliser

Badeværelserne, som udvides fra bittesmå 1,5 m<sup>2</sup> til 8 m<sup>2</sup> store rum,

b bliver udstyret med mandshøje fliser, hvor en flise knapt kan løftes af en person. Fliserne lægges med en speciel teknik, hvor man med små spindler i hjørnerne sikrer at sider og hjørne mødes i niveau. Det er nemlig ikke en selvfølge, når det gælder de rigtig store fliser. De kan krumme, og gør de det forskelligt, så er de ikke i niveau. Med de små spindler, skrues de ned i niveau, og når fliseklæben har hærdet, så bliver fliser i den position hvor de er. Fugerne er blot 3 mm, mod normalt 5-6 mm. "Den smalle fuger, får det til at se federe ud," fortæller Lasse. Og kalkaflejringer har heller ikke så meget at hænge fast i. Se mere om

teknikken ved at søge på ATR nivellering. Der er både film, fotos og tekster, som forklarer teknikken.

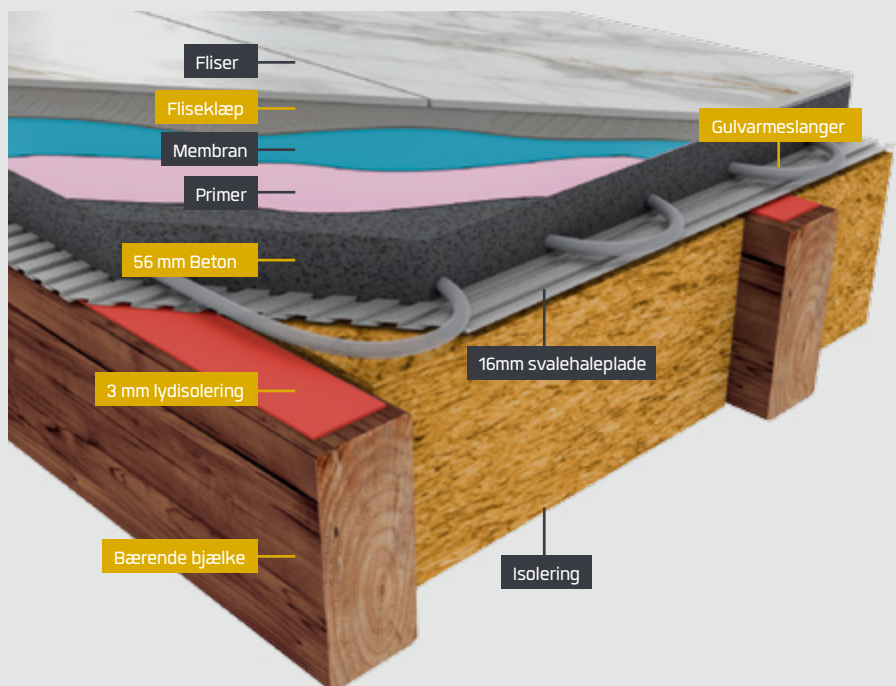
### Teknikerservice

Lasse Ellegaard Elkjær har fået et lånetilbud fra GI. I den forbindelse

## Sådan opbygges gulvet i vådrummet

Bygherren Lasse Ellegaard Elkjær har valgt at støbe på svalehaleplader. De monteres på de kraftige gamle bjælker som bærer gulvet. Men inden da, har Lasse placeret et lyd-dæmmende gummimateriale i banevare.

Efter udlægning af gulvvarmeslanger støbtes gulvet. På den cirka 560 mm. dybe støbning smøres en vandtæt membran på. Oven på dette er der blot fliseklæb, de store fliser og fugerne tilbage.







Tagboligen har fået køkkenet monteret. Der mangler endnu elarbejde.

har GI leveret gratis tekniker-service. Det er gennemført af GI's tekniker Bo Lauritzen.

"Det er en fin ældre ejendom, og jeg er glad for at erfare, at ejeren Lasse har god sans for bygningens fine detaljer, som han gerne vil bevare."

Det er ikke altid tilfældet, og Bo Lauritzen fortæller, at han ser det som en fornem opgave, at kæmpe for de ældre bygninger. "Vi lykkes meget tit med at åbne ejernes øjne for de historiske værdier, de ejer. Ofte bliver ejendommen mere værd, hvis det lykkes at bevare oprindelige detaljer," lyder det fra Bo Lauritzen.

### Lånetilbud

Proprium Ejendomme har i dette tilfælde valgt at søge lån hos GI. "Det er fordi vi har muligheden. De lån er jo billigere. Der er ingen bidrag og omkostninger og renten er god. Vi tror, at vi bedre kan få enderne til at hænge sammen på den måde," fortæller Lasse Ellegaard Elkjær.

GI's tekniker fortæller, at det er helt i GI's ånd at låne til projekter, hvor der så stor motivation til at få udført de rigtige løsninger.

### Konto i bund

Projektet, som også rummer forbedringer for et millionbeløb, kommer til at bringe kontoen hos GI i bund, og også i et solidt minus. Det betyder, at Proprium Ejendomme ikke skal sætte penge ind hos GI i mange år fremover.

"Jeg har lidt svært ved at forstå de regler der gælder for GI-konto. Så vi bruger en advokat. Men jeg vil gerne på kursus, men må indrømme, at det kniber med tiden. Men jeg tænker, at vi kunne spare nogle penge på advokat, hvis vi får lært mere om de regler," fortæller Lasse, og går straks i gang med at save nogle lister.



De store fliser skaber et særligt udtryk i baderummet.

# Noter

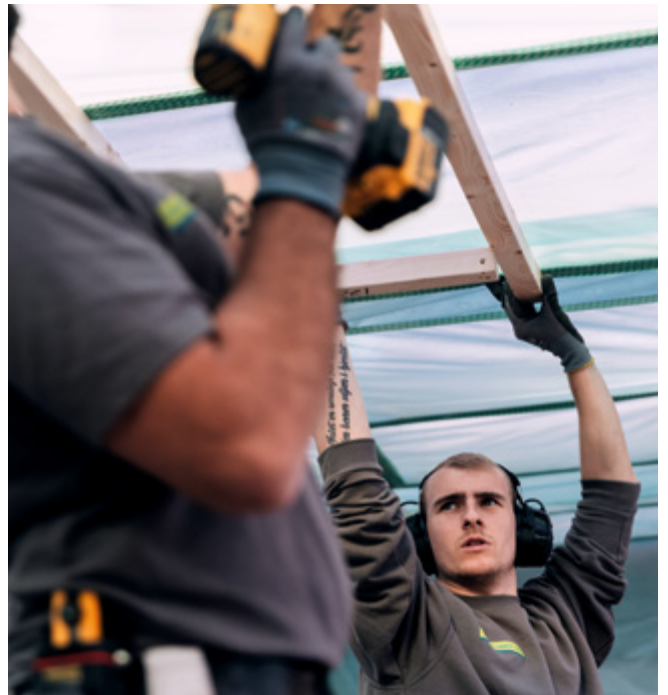
## GRATIS KURSER

### Byggeteknisk Forum i Aarhus

Du kan den torsdag den 11. januar deltage i et fagligt arrangement om byggetekniske emner. Det foregår på Hotel Scandic Aarhus City Kl. 14-17. Den sidste time anvendes til netværk, og her serveres lette retter og drikkevarer. Du kan følge Byggeteknisk Forum på facebook.

- Kl. 14:00 - 14:20** Velkomst.
- Kl. 14:20 - 15:00** Vagn Holk, Leder af Videncenter for Energibesparelser i Bygninger, fortæller om de obligatoriske drift og vedligeholdelsesplaner for etageejendomme.
- Kl. 15:00 - 15:40** Byggerådgiver Søren Schødt introducerer dig til et gratis webbaseret drift og vedligeholdelses-system for etageejendomme. Applikationen tilbydes også i en premiumversion, som koster penge.
- Kl. 15:40 - 16:00** Lokalformand for Aarhus Grundejerforeningen Claus Jespersen taler om drift og vedligehold i praksis.
- Kl. 16:00 - 17:00** Netværk med lette retter og et godt glas.

**Kurset er gratis!** Tilmeldingsfrist 18. december.



## GI låner flere penge ud

Flere vil låne penge, og GI vil gerne låne flere ud. Den øgede interesse har medført, at GI har øget lånekvoten fra 200 mio. kr. i 2016 til 300 mio. kr. i 2017. Den stigende efterspørgsel efter GI-lån kan skyldes flere ting, mener Thomas Mogensen, chef for GI's låneafdeling. "GI har foretaget en

række ændringer de sidste par år. Fx nye lånetyper, afdragsfrihed, gode renter, nul omkostninger," fortæller han.

Lånekvoten for 2017 er endnu ikke brugt. Så du kan stadig nå at få et lånetilbud i 2017.

Se alt om lån hos gi på [www.gi.dk](http://www.gi.dk).

## App til slidte vinduer

Lige nu udvikles en app til smartphones og tablets, som kan hjælpe dig, når du skal have renoveret eller vedligeholdt vinduer, trappeopgange, malede og lakerede overflader af specielt vedligeholdelseskrævende områder samt gulve. Appen er især

måltrettet ejerne af de ældre ejendomme centralt i storbyer som København, Odense og Aarhus.

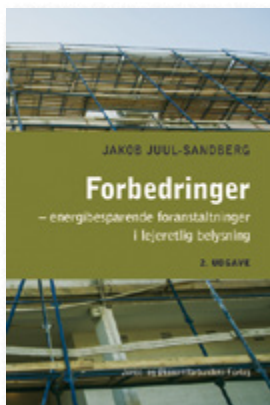
Den forventes at være klar medio 2018. Projektet er støttet af GI. Årligt uddeler GI cirka 40 mio. kroner til udviklingsprojekter.



## PUBLIKATIONER

# Lejeret og energiforbedringer

Hvis du vil nørde snitfladerne mellem lejeret og mulighederne for energiforbedring af din ejendom, så kan du roligt bruge nogle timer på den nye bog: "Forbedringer – energibesparende foranstaltninger i lejeretlig belysning." Professor Jakob Juul-Sandberg leverer gennemgangen af det relevante lovstof over knap 300 sider. Bogen kan erhverves for 350 kroner. Den er resultatet af et forskningsprojekt, som GI har støttet.



## MØD GI PÅ MESSER

Fra 13-16. marts, kan du på Byggerimesen i Fredericia 2018 finde GI på en stand. Byggerimesen er for dig, som interesserer dig for renovering og byggeri.

Den 18. og 19. april deltager GI på Building Green i Århus. Her udstilles løsninger, som orienterer sig mod bæredygtighed. Slutteligt kan du også møde GI på Ejendoms messen 2018, som finder sted 25. og 26. april 2018 i København. Ejendoms messens fokus er drift af ejendomme.



### NÅR DET GÅR GALT

## Hov, der skulle være en dør!

Først kom elektrikerens og monterede lampen på den fine nye tagterrasse. Han borede hul i zinkpladen for at montere lampen. Løsningen på problemet indebærer, at det samme hul kan genbruges. Der er indkøbt en rørhat-lampe, som er betydeligt mindre, og som orienterer sig opad. Så kan døren åbnes, uden at ramme lampen.

Desuden er der fundet et andet sted, hvor den store, og ret dyre, lampe kan anvendes.

Alt var godt. Lige indtil tømreren kom med døren, som leder ud til en fælles tagterrasse. Nu kom lampe og dør i karambolage. Midlertidigt er lampen vendt sidelæns, så den nu sender lys direkte ind i lejlighedens stue.

Løsningen bliver at montere en lampe, der anvender det samme hul, men som designmæssigt fylder mindre, og orienterer sig opad.





# Kunne have været smukkere

Ryesgade 25, Kbh

AF KOMMUNIKATIONSKONSULENT BO BJERRE HANSEN.

Det meste gik godt, men taget har ikke fået det udtryk, som Morten Heding Andersen havde håbet på.

Projektleder Morten Heding Andersen står bag projektet, som vi har fulgt her i bladet siden foråret 2016. Morten ved bedre end de fleste, hvor meget det kræver, at træffe de rigtige beslutninger om en stor renovering, når man blot har beskrivelser eller flotte illustrationer fra arkitekten at kigge på.

## Plader og solpaneler

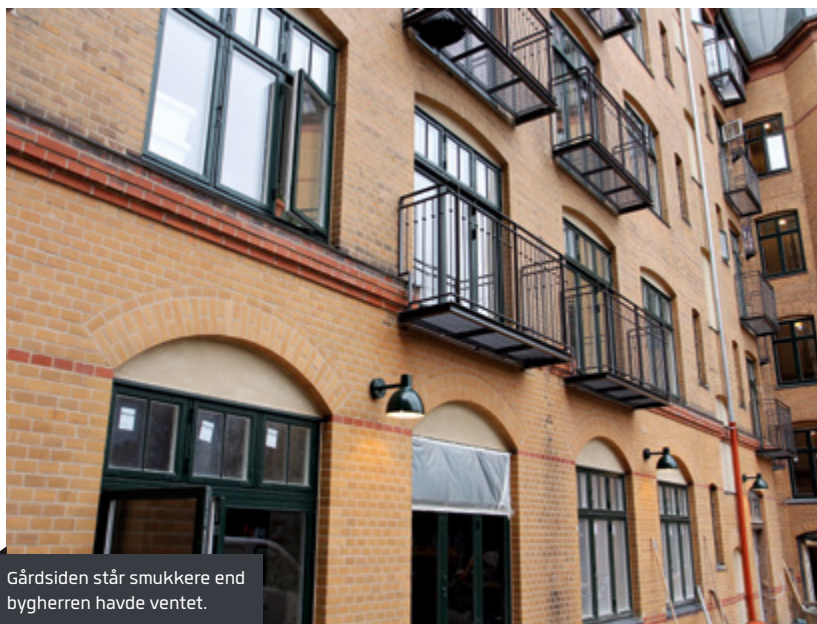
Taget skulle delvist dækkes af solcellepaneler, og suppleres med trespapplader, som havde til formål, at skabe en sluttet og pæn overflade.

Men samlingerne ses i Mortens øjne for tydeligt, og desuden står tagryggen tilbagetrukket, eller nedsunken, når man beskuer fra gaden. Arkitekten mente ikke, at det ville kunne ses. "Men det kan det," fortæller Morten. Helt uden bitterhed. Arkitekten er enig, fortæller han og tilføjer: "der skal være plads til at kunne tage fejl. Ellers kan vi jo ikke lære noget." Til gengæld er der ikke noget galt med de mange solpaneler, som nu henter energi fra solen, og forsyner ejendommen med vedvarende energi, som ikke belaster miljøet.

## Gårdrummet blev smukkere

I gården har der udfoldet sig en modsat oplevelse. "Facaden er blevet meget smukkere, end jeg havde troet, det er som om, at det hele går op i en højere enhed," lyder det fra Morten. Det er byggeriets sidste uger, og der er stadig arbejde i gang, selvom stilladset nu er nede. Det rekreative gårdrum er heller ikke etableret endnu.

Renoveringen nærmer sig det absolut sidste kapitel. Snart er de sidste altaner monteret, de sidste lejligheder beboet, og skurvognene væk. Så vender vi tilbage for at kigge nærmere på den store fælles tagterrasse.



Gårdsiden står smukkere end bygherren havde ventet.