

NYHEDSBLAD FRA GI

# BEDRE BOLIGER

Nr. 2 / 2021

## Hotel i Hals bliver til 9 lejligheder

Ejer Hanne Borup viser rundt







# Nyt liv i tidligere hotel

Fin ældre bygning i Hals ved munden af Limfjorden er renoveret fra kælder til kvist, og nu kan beboerne i de 9 lejemål nyde lækre nye lejligheder.



Beboerne i tagboligerne har adgang via en svalegang.

**S**olen skinner gennem spredt skydække over Hals og den nyrenoverede ejendom. Deres udsendte er med arkitekt Jan Palm Steffen på teknikerservice.

Bygherre – Hanne Borup – viser rundt, og vi hilser på en af lejerne Søren Knudsen. Han er københavner, men har boet i Hals siden 1991. "Jeg har været rigtig glad for at bo i Hals,



Bygningen var mindre indtil 2005, hvor den blev forlænget og forsynet med de to tværgående fløje.



Før renoveringen

og nu er jeg rykket fra villa til den her lejlighed,” fortæller Søren og viser os ud på sin lækre 13 m<sup>2</sup> store altan.

### Førstevælger

Søren var heldig at kunne vælge først, og han tog taglejligheden for enden, med en stor afrundet altan, hvor der er masser af plads til pletter, grill, stole og bord.

Altanen er nyanlagt, og den adskiller sig fra de øvrige, fordi der i forvejen var et stykke med fladt tag, som nu udnyttes virkelig fint med den store altan ovenpå.

### Står skarpt

Lejlighederne er fint renoverede og står ganske skarpt i klassisk hvid med flot køkken og bad.

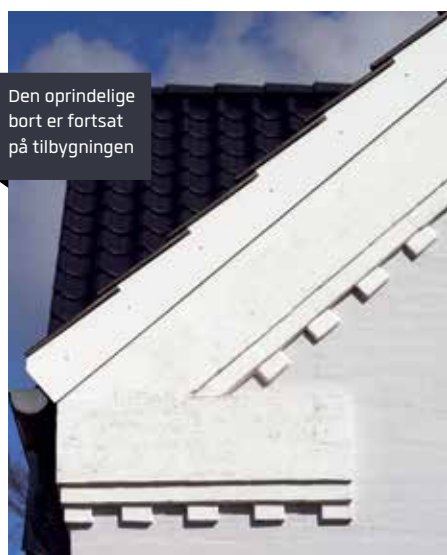
Boligerne er også blevet lejet ret hurtigt ud. ”Vi har stort ingen tomgang i vores lejemål, det er meget lidt,” fortæller Hanne Borup. Hun har udlejningsfirmaet FJ Bolig med sin mand, og de har også et tømrerfirma. ”Det passer fint sammen. Vi har 30 lejemål og et mindre hotel her i Hals,” forklarer Hanne Borup. En del renoveringer og vedligehold klarer de



derfor selv – men ikke alt. De betjener sig også af en portefølje af faste håndværkere.

### Adgang til tagboliger

Med 4 tagboliger var spørgsmålet, hvordan der bliver adgang. Det blev løst med en vældig ståltrappe, som er anlagt som sva-  
legang med et fælles trappeløb. "Vi har godt nok lige opdaget, at det nederste trin er lidt for dybt. Det har en ældre beboer gjort opmærksom på. Og en af vores øvrige beboere hjælper med at løse det, ved at



Den oprindelige bort er fortsat på tilbygningen

lægge nogle fliser som anløb til trappen," fortæller Hanne.

Den hjælpsomme beboer kan assistere med lidt af hvert, til gengæld har han fået stillet et værkstedsskur til rådighed. Sådan kan de lide at hjælpe hinanden i Hals – beretter Hanne Borup.

Parkering er ikke noget problem. Der er rigeligt plads til beboernes biler lige ved trappen.

### Omskiftelig historie

Bygningen blev opført i 1892 som sygehus, og fungerede som sådan helt til 1976. Herefter var der klubværelser, indtil FJ Bolig i 2005 indrettede bygningen som hotel. I den forbindelse blev der udvidet med en ekstra bygning, opført i samme stil som den oprindelige. Den nye del af bygningen ligger på tværs af den oprindelige. Den karakteristiske murstensbort er fortsat over i den nye bygning, hvorved overgangen ikke bemærkes.



Ejer Hanne Borup med GI's tekniker Jan Palm Steffen.



Lejer Søren Knudsen viser rundt i sin nyrenoverede lejlighed.



Den nymonterede præ-fabrikerede svalegang og trappe, som blev samlet på stedet.



Ejer Hanne Borup.

Hotellet havde en kort levetid på 10 år. Så blev det for småt. FJ bolig købte dengang det gamle posthus i byen, hvor de i dag driver hotel med et mere passende antal værelser og en helt

central beliggenhed i byen, som har mange turister med dens beliggenhed ved fjord, strand, skov og natur.

Efter en kort årrække som mindre asylcenter, så besluttede FJ boliger, at iværksætte en større renovering.

### Lånte penge

Hanne Borup og hendes mand besluttede sig for at indrette lejligheder til udlejning. "Vi havde læst om GI's Lån, og så ringede vi derved, og der var lynhurtig ekspedition. Jan kom straks på teknikerservice. Låneprocessen var hurtig og behagelig med meget personlig betjening, og vi syntes at tilbuddet var attraktivt med god rente og nul bidrag", fortæller Hanne Borup.



Her ses den umærkelige overgang fra den gamle del af bygningen til den nye.



Hals ligger ved den nordlige munding af Limfjorden



# Noter

## SET I EN EJENDOM



Med to hylder på hjul og skinner kan tøjet tørre i et lille opvarmet rum

## Sindrigt tørreskab

I en kælder, der skal renoveres, mødte GI's tekniker Bo Lauritzen en konstruktion, som han ikke kan mindes at have set før. "Hverken mine kolleger eller jeg selv har nogensinde set denne løsning før. Der er en, som har fået en god ide, og det er virkelig veludført", fortæller Bo Lauritzen.

Han vurderer, at beboere desværre i stadig sjældnere grad tørrer tøj i fællesarealerne i kælder eller på loft. Flere og flere tørrer deres tøj i lejligheden, og det kan forårsage fugtproblemer og skimmelsvamp.

## NY VIDEN

## Vidensbank om renovering

På [gi.dk](http://gi.dk) er der adgang til en masse fagligt stof under området Byggeteknisk Viden. Siden sidste nr. er der udover en masse nye publikationer og film også kommet nye såkaldte værktøjer. Et værktøj er typisk en hjemmeside, som rummer viden, anvisninger, beregninger eller andet fagligt byggeteknisk stof.



## We build Denmark

Hjemmesiden kan være nyttig for bygherrer, som vil have viden om bæredygtighed og innovation.



## Rebus

Efter års arbejde stiller hjemmesiden nu en masse viden og værktøjer om renovering gratis til rådighed.



## Bæredygtigt byggeri

Konkret viden om fx naturmaling, puds med ler og andre bæredygtige muligheder når du renoverer.



## GI's youtube-kanal

GI har siden sidste nummer af dette blad uploadet 13 nye videoer. Videoerne stammer fra tre forskellige udviklingsprojekter. Der er 7 nye film om nabostøj, 3 om livet på altanen og 3 om bæredygtigt byggeri med film om naturmaling, pudsning med ler og mursten af morænejord.

Byggeteknisk Viden på youtube har mange seere. Kanalen har nu haft over 2 mio. visninger.

## PUBLIKATIONER:

# Nye publikationer

2020  
Kontrol af  
regnskaber  
Marts 2020

GI  
Grundejernes Investeringsskema  
2020

Grundejernes Investeringsskema  
2020

Årsberetning  
2020



Masser af tal fra GI i årsberetning, kontrolrapport og årsregnskab.

## Nye tilbud i vores gratis boghandel

På [gi.dk](http://gi.dk) kan du under publikationer handle faglige publikationer helt gratis. Bestil og få sendt til din postkasse, eller få publikationen som pdf-fil. Siden sidste nummer er der kommet yderligere 7 publikationer i boghandlen.



Dybt faglig publikation, som du kan støtte dig til, når du ved renovering skal vælge et nyt vindue.

Smarte skilte til dit varmeanlæg i kælderen. Når de hænger korrekt, bliver det nemmere at orientere sig.



Antropologer har studeret livet på altanerne. Meget spændende!



## KURSER



## GI laver individuelt tilpassede kurser

Kan du samle 5-15 deltagere, så kan GI tilbyde et kortere kursus på op til halvanden

time online. Hvis der er mere end 15 deltagere, så kan GI tilbyde et fysisk kursus et

sted i dit geografiske område. Har det interesse, så kontakt GI.

**GI**  
BEDRE  
BOLIGER  
BEDRE LIV

**Udgiver:**  
Grundejernes Investeringsskema  
Ny Kongensgade 15  
1472 København K  
Telefon: 82 32 23 00  
[gi.dk](http://gi.dk)  
 Følg os på LinkedIn

**Ansvarshavende redaktør:**  
Lars Axelsen  
**Redaktion:**  
Bo Bjerre Hansen, [bbh@gi.dk](mailto:bbh@gi.dk)  
**Forsidefoto:** Lars Aarø  
**Design og produktion:** OTW A/S  
**Oplag:** 4.500

I Grundejernes Investeringsskema 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.



AF KOMMUNIKATIONSKONSULENT, BO BJERRE HANSEN  
TEGNER: RIKKE BISGAARD



# Nabostøj skal ofte løses med dialog

Mange anser nabostøj for at være noget man må finde sig i eller flytte fra. Men det er en udfordring, som vi har mulighed for at finde nye løsningsmuligheder til

De fleste ældre ejendomme med etageadskillelse af træ er dårligt lydisolerede. Og gulvtæpper findes der ikke længere særligt mange af. Derfor må beboere leve med lyde fra andres boliger. Og det kan være vanskeligt at leve med.

Antropologer har nu vist, at opfattelser af lyd er individuel og at man ved oplysning kan ændre opfattelsen af en lyd. I en ny håndbog om emnet er der et eksempel, hvor underboen ændrer sin opfattelse, da vedkommende får af vide, at overboens jævnlige højere støjniveau skyldes at en gruppe venner samles for at se Champions-League fodbold. Efter overboens forklaring syntes underboen at det var hyggeligt, hvor det tidligere havde irriteret.

## Stort problem

35 procent af lejlighedsbeboerne i Danmark er generet af nabostøj, og

70 procent af konflikterne i udlejningsejendomme har baggrund i nabostøj. 600.000 ud af 1 million etageejendomme er bygget på et tidspunkt, hvor lydisoleringen var utilstrækkelig. I hvert fald uden gulvtæppe.

Det er ikke realistisk at renovere ældre ejendommers lydisolering op til et problemfrit niveau. Nogle gange kan mindre forbedringer hjælpe meget, men ofte er dialog det vigtigste værktøj.

## Metoder til dig

Antropologer fra Københavns Universitet har været ude i lejligheder for at tale med en masse mennesker og observere. Det er der kommet en hel masse informationsmateriale ud af, som du kan benytte ganske gratis.

På hjemmesiden nabostoj.dk får du det forkromede overblik. Der er publikationer, film og tekster.

## Otte råd til beboere

1. Tag uformel kontakt med din nye nabo
2. Tal med din nabo, hvis du er generet af støj
3. Søg viden om bygningens lydisolering
4. Afprøv praktiske løsninger
5. Rådfør dig, inden du klager skriftligt
6. Prøv at forstå din nabos klager
7. Få hjælp af en neutral tredjepart
8. Investér i bedre lydisolering af lejligheden

## Fire råd til ejer og administrator

9. Informér beboerne om bygningens lydisolering
10. Brug husordenen til at fremme dialogen om nabostøj
11. Knyt en konfliktmægler til ejendommen
12. Investér i bedre lydisolering i ejendommen

Website som giver dig overblik – nabostoj.dk

