

NYHEDSBLAD FRA GI

BEDRE BOLIGER

Nr. 2 / 2023

Ulla Folmer styrer kæmperenovering

Og hun smøger gerne ærmerne op
og hjælper lejerne lidt ekstra



Nedslidt ejendom i fremtidssikret renovering

Fra kælder til kvist skal forstås bogstaveligt i dette projekt. Alt er ordnet. Mange lejligheder er udvidede og bagtrappen og tagetagen er inddraget til det formål.

Solen skinner over den nyrenoverede ejendom, hvor GI denne dag er på teknikerbesøg. Det udføres af Bo Lauritzen, som sammen med projektleder for renoveringen Ulla Folmer kigger på ejendommen.

Bo Lauritzen, som er uddannet bygningskonstruktør, er tilfreds med det han ser. "Her har vi en ejendom, hvor man har gjort alt det rigtige, og de er begyndt i kælderen, hvor der er taget

hånd om fugtproblemerne. Det kan jeg godt lide," lyder det fra tekniker Bo Lauritzen, GI.

Fugtbekæmpelse

Kælderen var fugtig, og det hæmmer anvendelsesmulighederne. Ejendommen står på fugtig bund i den drænnede Ordrup Mose. Nu er der blevet gravet ud og etableret stikdræn. Og desuden er hele bygningen piloteret. Det er sket for at undgå sætnings-skader i fremtiden, som der forud for projektet var en del af i bygningen.

I forbindelse med fugtstandsning i kælderen, har Drost Fonden indgået samarbejde med Teknologisk Institut (TI) om test en ny type drænplade, og TI monitorerer i årene fremover fugtniveauet i kælderen. Nu fremstår kælderen pæn og anvendes til tør opbevaring, vask og naturligvis installationerne til varme, ventilation og blødgøringsanlæg for vand.

Stort projekt

Ulla Folmer har været projektleder på renoveringssagen, som hører til i den dyre ende med et budget på 62 mio.

Ejendommen i Ordrup ved København er beliggende på et hjørne



Ulla Folmer



kroner. Sagen er udført mens Ulla arbejdede for bygherren – Drostfonden. Nu er hun i mellemtiden skiftet til en stilling som Portfolio Manager hos den store ejendomsforvalter DEAS.

Strategien med denne renovering er langsigtet. "Vi prioriterer at lave tingene ordentligt. Gode og ofte dyre materialer og en indretning der taler til et lejersegment, som vil betale for en lejlighed i den bedre ende. Vores huslejeniveauer er dog ikke høje." Det fortæller Ulla og oplyser, at der er brugt 1. mio. kr. alene på stukkatører,



Læg mærken til striben af asfalt langs facaden. Ulla Folmer ærgrer sig over, at kommunen sagde nej til at lægge chaussesten. De forlangte asfalt

som har lavet et stort arbejde på byggepladsen.

Køkken, bad og opgang

At standarden er lidt højere end vanligt, ses især i køkkenet og i badeværelset. De er veludstyrede med elementer fra øvre hylde

Opgangene er malet i den gennemgående grønne farve samt lyse nuancer. De fine håndlister er forlængt således, at trappen kan servicere den nye etage. I indgangsdørene er det særlig grønne glas bevaret, og

navneskilte er smagfuldt monteret på messingplader monteret på en bund af egetræ.

Isolering

Lejlighederne er blevet isoleret indefra. Det kan være en tricky affære. Alt organisk materiale skal fjernes. Selvfølgelig de mindste mængder af organisk materiale fra fx tapetrester giver næring til skimmelsvamp. Desuden skal isoleringspladen monteres med mulighed for ventilering af bjælkeenderne, som det er vist i 3D tegningen.

Hvis ikke bjælkeenden ventileres, så kan der begynde at rådne.

Den indvendige isolering giver øget komfort til lejerne, og tillader besparelser af fjernvarme.

Loftsrum og bagtrappe

Bagtrappen er inddraget til udvidelse af lejligheden, og derfor måtte fortrappen udstyres med sprinkleranlæg. Anlægget er næsten helt skjult. Rørene er lagt ind i væggene, og anlægget står i kælderen.

Udvidelsen af lejlighederne er





Før



Efter

Lejemålene er forsynet med køkkener over vanlig standard.



foretaget på en måde, så der i lejlighederne er køkkenalrum med spiseplads, et større og bedre indrettet badeværelse, og gæstetoilet i de større lejligheder. 4. sals lejlighederne er udvidet op efter, fordi loftrummet kunne indtages og integreres i de underliggende lejligheder. Forøgelsen af ejendommens samlede arealer til udlejning er også med til at finansiere hele projektet. I udvidelsen har man monteret en komfortabel trappeforbindelse, og fortsat brugen af gode materialer. Fx ved at lægge gulve i egetræ. I lejligheden mod bygningens hjørne er de bærende bjælker blottede, så man kan se den vifte af bjælker, der blev dannet ved byggeriet i 1913

Altaner

I gavlen og på gårdsiden er der etableret altaner i syv lejemål. Facaden mod gaden er uændret med de oprindelige ni altaner. Både almindelige og franske altaner.

”Adgangen til altan er populær og betyder meget for lejerne”, fortæller Ulla Folmer. Taget er også nyanlagt, og naturligvis isoleret i henhold til BR18. Et tiltag, der virker positivt på varmeforbruget. Nogle skorstene er fjernet som led i projektet for bedre at udnytte pladsen, men til gengæld er der kommet en del nye mindre udluftningshætter til fra de forskellige installationer.

Facaden

Bygningsfacade er delvis modernistisk, men der er alligevel nogle ornamenteringer. Blandt andet over indgangsdørene og en fin kordonggesims. Den nypudsede facade står i sit oprindelige udtryk. Og dens fine kvaliteter er også årsag til, at isoleringen er udført i det indvendige.

Puslespil

Det lykkedes at få det store puslespil med lejerne til at gå op. Nogle fik boliger i andre ejendomme, men ret mange ønskede at blive boende, og accepterede dermed den nye husleje, som selvfølgelig også er afspejlet i splinternye lækre lejligheder.

En beboer har boet i ejendommen

siden han var en lille dreng. Først med sin forældre. Siden i voksenlivet med sin mor. Efter moderens bortgang er han blevet og på sine ældre dage endte han med at flytte fra sin 3. sals 5-værelses lejlighed ud mod den trafikerede Ordrupvej, til en renoveret stuelejlighed i den stille sidegade i samme ejendom.

Med sig havde han en omfattende bogsamling, men det viste sig at være for uoverskueligt for den ældre lejer, at få de mange bøger lagt i flyttekasser, så Ulla Folmer spenderede det meste af en dag, for at få fyldt de mange bøger i flyttekasser. Flyttemanden var ankommet, og der var kun 10 flyttekasser ud af +100 flyttekasser som var klar. Hvad gør man ikke for sine lejere!



Ulla Folmer sætter pris på gratis teknikerservice. Her udført af bygningskonstruktør og murer Bo Lauritzen, GI.

Læg mærke til, at der er en lille kuldebro nederst, som tillader, at bjælkeenden holder sig varm og fri for svamp og råd.



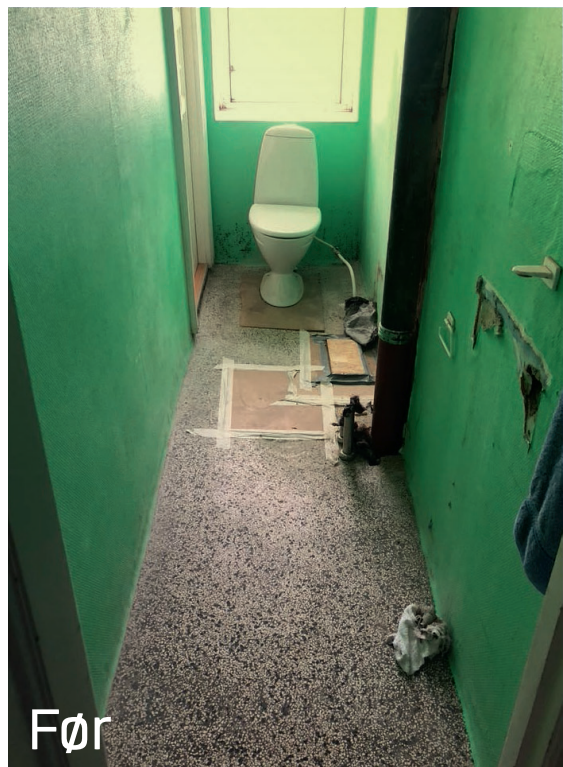
Låner penge til renovering

Ulla Folmer fortæller også lidt om teknikerservice og lån i GI: "Det har været et stort projekt, så vi har selvfølgelig rådgiver på, men jeg har været glad, for det input Bo Lauritzen fra GI har kunnet give. Han har input til de tekniske løsninger, og det giver også lidt tryk i forhold til, om vi har truffet de rigtige valg. Nu skal jeg passe på hvad jeg siger, men det er jo også en god rente som GI tilbyder til denne type renoveringer. Vi kan jo ikke få de lån andre steder, uden bidrag og følgeomkostninger og det er nemt at samarbejde med GI."



Hovedtrappen er forlænget til loftetagen i samme stil med håndværksmæssig høj standard.

Efter



Før



NÅR DET GÅR GALT



Facade i problemer

Årsagen kender redaktionen ikke, men konsekvensen er tydelig for alle. Det ses at kordongesimsen er nedbrudt. Dens vandrette lag er revnet, afskallet og mosbegroet.

Det vandrette lag skal være tæt, og gesimsen skal pudses således, at der i forkanten er en drypkant hvorfra vandet kan dryppe af, i stedet for blot at drive ned ad den underliggende facade. Man kan med fordel anvende en specialmørtel på det vandrette lag for at sikre mod vandgennemtrængningen.

Det blanke murværk fremstår med udvaskede og porøse fuger, der er udsat i forhold til vand, frost og insektangreb. Og vinduet ses med nedbrudt træ og manglende glasliste i bund.

Hvis en ældre facade aldrig vedligeholdes er dette resultatet. Og det er utvivlsomt dyrere at genoprette end at vedligeholde løbende. Det er den rene elendighed, og hele bygningen fremstår som et gedigent håndværkertilbud.

NYE PUBLIKATIONER I GI'S BOGHANDEL

Årsberetning, Kontrolrapport og Årsrapport

Tre publikationer som giver dig indblik i dybden, når det gælder GI's forretning og aktiviteter i løbet af 2022. Årsberetningen kan bestilles gratis til levering i din postkasse i boghandlen på gi.dk.



Ny udlånschef i GI

Ejendomsmægler og valuar Lars Pedersen kommer fra en stilling i Nordea Kredit, hvor han har været i over 25 år. Her har Lars Pedersen været rundt i forskellige stillinger med udlån til private og erhvervs-kunder som omdrejningspunkt.

"Jeg glæder mig til at lede GI's udlånsteam, og jeg ser frem til at være sparringspartner for GI's kunder mht. finansiering af private udlejningsejendomme. Vi vil ikke bare låne penge ud, men også åbne vores kunders øjne for de gode holdbare renoveringsløsninger," fortæller Lars Pedersen. Han begyndte den 1. april 2023.

NYE FILM

På GI's youtubekanal kan du gå på opdagelse i op mod 200 film om renovering og vedligehold. I skrivende stund har kanalen haft 2.5 mio. visninger. Siden sidst er der kommet fem nye film til.

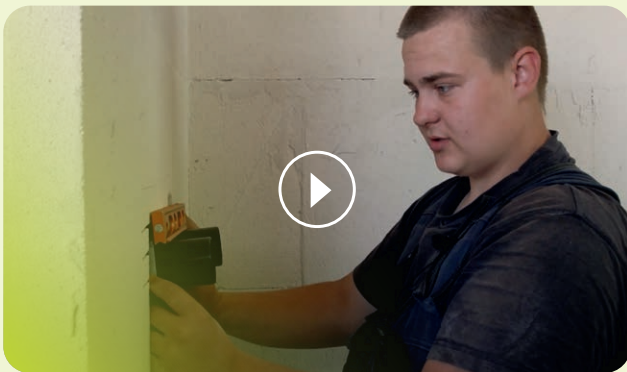
Serie om lærlingenes hus på Bornholm

Ældre hus istandsættes af lærlinge inden for en stribe håndværk. De lærer en masse om at arbejde med ældre bygninger ved simpelthen at gøre det i virkeligheden. Der er kommet to nye afsnit til serien.

Tømrer og snedker

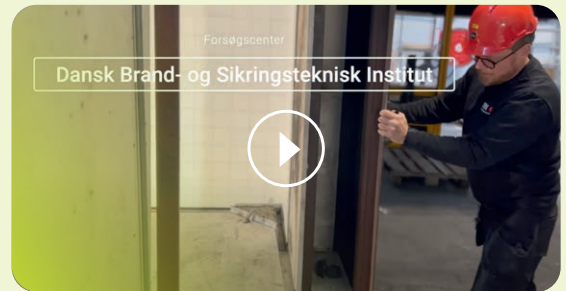


Blikkenslager og VVS



Byggeplade af skumplast

Byggeplade af skumplast brænder super. Men kan vi så bygge vådrum med den?



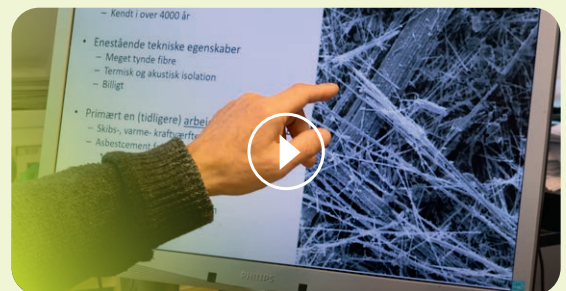
Indeklimafilm

I en serie som formidler viden om indeklimaets betydning for menneskers sundhed og velvære er der kommet to nye afsnit om nabostøj og asbest.

Nabostøj



Asbest





KOM MED PÅ GI'S POPULÆRE KURSER

Fordelt over 5 kursusdage i København, Aarhus og Kolding kan du få indføring i forvaltning af din ejendom, når det gælder GI's regler. Med temaer som; hvad betyder det, når en ejendom har en vedligeholdelseskonto efter lejelovens § 120, det lejeretlige vedligeholdelsesbegreb, indvendig og udvendig vedligeholdelse, hvordan fordeles udgifterne i vedligeholdelse og forbedring, hvordan indberetter jeg udgifter til GI og meget andet.

Glem madpakken

Kurserne er både gratis og inklusiv fuld forplejning med morgenmad, frokost og kaffepauser med kage.

GI har en aftale med hotelkæden Comwell, og derfor foregår det på Comwell i Jylland. I København foregår det hos GI, men her er forplejningen også i top.

Individuelt tilpassede kurser

Vidste du, at GI tilbyder at holde kursus for dig og dine kollegaer med de emner der er relevante for jeres arbejde? Vi kan holde kurser for helt ned til 15 deltagere. Kurserne bliver, som udgangspunkt, afholdt over TEAMS. Hvis I foretrækker at vi besøger jer og holder kursus hos jer, vil der minimum skulle være 15 deltagere.

OVERSIGT OVER KOMMENDE KURSER

10. oktober i Kolding hos Hotel Comwell
3. og 4. oktober i København hos GI
11. og 12. oktober i Aarhus hos Comwell, Dolce by Wyndham

PROGRAM

8:30 Morgenmad
9:00 Kursus begynder
11:30 Frokost
13:00 Kaffe og kage
14:00 Slut