

NYHEDSBLAD FRA GI

# BEDRE BOLIGER

Nr. 1 / 2014

**Nye lejemål**  
giver ejendommen  
et løft

# Livet under taget med lys, udsyn og luft



Fotos udlånt af projektets rådgiver rønby.dk



De lyse pent-houselejligheder har en trappe op til egen private tagterrace.



AF KOMMUNIKATIONSKONSULENT BO BJERRE HANSEN.

## For ejeren kan indretning af tagboliger medfinansiere en større renovering, for lejereren rummer penthouselejligheden store kvaliteter.

4 nye taglejligheder i det centrale København har givet beboerne mulighed for at leve med flotte panoramudsigter, og masser af sol og luft. En luksus i centrum af København, som får cirka 10.000 nye indbyggere hvert år.

DTU vurderer i en analyse, at der med nye tagboliger kan skabes plads til 22.000

personer i den Københavnske ældre ejendomsmasse fra før 1950.

Byggherren er Drostfonden, som ejer og administrerer en stribe ejendomme. Drostfondens projektleder på renoveringen er Morten Heding Andersen. Han fortæller om byggherrens strategi: "Vi har haft benhård interesse i, at det her projekt skulle kunne forrentes fornuftigt. Tagboligerne giver en større omsætning for os." Morten Heding Andersen oplyser, at der har været overvældende lejerinteresse. "Jeg havde blot fire fremvisninger, og de blev foretaget under byggeriet. Så alle fire lejemål blev udlejet i første forsøg," lyder det fra den tilfredse udlejer.

## Respekt for arkitekturen

Ejendommen er et fint eksempel på 1800-tallets murede byggeri, og det har ligget byggherren på sinde, at have respekt for det arkitektoniske udtryk.

"Vi har søgt at bevare ejendommens udtryk mod gadesiden. Vi har dog øget tagets hældning og øget dimensionerne på kvistene af hensyn til tagboligernes beboere," fortæller Morten Heding Andersen.

På gårdsiden afspejler løsningen til gengæld nutidens byggeteknik, og det giver et helt andet udtryk. Københavns Kommune bruger i øvrigt tagboligprojektet som eksempel til efterfølgelse i brochurer.



## Gratis publikation om tagboliger

På gi.dk kan du under topmenupunktet "Bestil materialer" bestille publikation: "Tagbolig – en vejledning til byggherren".

Vejledningen kommer rundt om de væsentlige problematikker, som en byggherre møder i forbindelse med etablering af tagboliger.

## Overvej tagbolig

Morten Heding Andersen anbefaler at overveje etablering af tagboliger, når man alligevel skal renovere stort og har stillads oppe. Fx når man skal udskifte tagbelægningen.

"Det er bare synd, at mange ofte ikke få lavet et ordentligt tagboligprojekt bygget med nutidens teknik. Man ser tit en uændret nyopførelse af tagkonstruktionen, så lejlighederne får skråvægge i begge sider. Men gør man det ordentligt, kan de ofte blive de bedste boliger i bygningen," fortæller Morten Heding Andersen, som også peger på, at tagboligerne giver en større omsætning, og kan bære en højere lejeindtægt. Derfor investerer Drostfonden i at bygge attraktive boliger, som ikke er for dyre i leje. "For så får vi gode og stabile lejere," fortæller Morten Heding Andersen. I dette tilfælde er lejen 11-16.000 kroner (80 – 145 m<sup>2</sup>) for en penthouse i København med flot udsigt.

Fotos udlånt af projektets rådgiver rønbj,dk



Til venstre ses det præfabrikerede vådrum efter opstilling i den ufærdige lejlighed. Til højre ses vådrummet indeni.



Her ses den ændrede tagkonstruktion, hvor der er hældning mod gaden. Men tagkonstruktionen er helt forandret set fra denne vinkel. Kig på det næste tag, og se forskellen, som giver mere plads i lejlighederne, da der kun er skråvægge til den ene side.



### Tagkonstruktionen

Ejendommen er et hjørnehus, så derfor er tagkonstruktionen kompleks. Den er lavet med stålspær, som kræver en del mere omhyggelighed i opmåling, for når de kommer fra leverandøren, kan de ikke tilpasses, som det er tilfældet med spær i træ.

Der er godt isoleret med 350 mm batts under taget, og det giver en samlet bedre varmeøkonomi. Før renoveringen var der pulterrum på loftet, og det gamle tag lukkede rigtig meget varme ud, oplyser ejeren.

Der er installeret sprinkler på fortrappen på 2 af tre de 3 opgange. Det skyldes, at bagtrapperne her er nedlagte og inddraget til udvidet køkkenrum.

### Præfabrikeret bad

Der er dog blevet sparet penge på andre fronter. Præfabrikerede badeværelser er en billig måde at få et kvalitetsbadeværelse på. Det mener Morten Heding Andersen, som oven i købet har været heldig, at kunne købe dem til ekstra rabatpris fra et krakket byggeri. Til gengæld har det udfordret rådgiveren lidt ekstra, da de præfabrikerede vådrum ikke er lavet specifikt til byggeriet.

"Vi vil gerne bygge videre med præfabrikerede vådrum, og vi skal snart til fabrikken i Tyskland, for at blive klogere på det," fortæller Morten Heding Andersen og tilføjer, at når produktionen af vådrummet sker på fabrikslignende vilkår, så opnås højere sikkerhed for bedre finish og kvalitet.

### Tagterrasse

Boligerne er hævet så højt op, at de har fin udsigt over byens tage og de nærliggende søer. Men går man op ad trappen i stuen til den private tagterrasse, får man en endnu bedre og helt bjergtagende udsigt. Her har bygherren valgt at bruge materialer i ekstra god kvalitet, og det har skabt et flot uderum med plads til både spiseplads og solstol.

### Ikke plads til elevator

Baggården er ikke ret stor, og det bety-



// Vi bygger i højeste kvalitet, men ikke til den højeste leje

Morten Heding Andersen, Bygherre

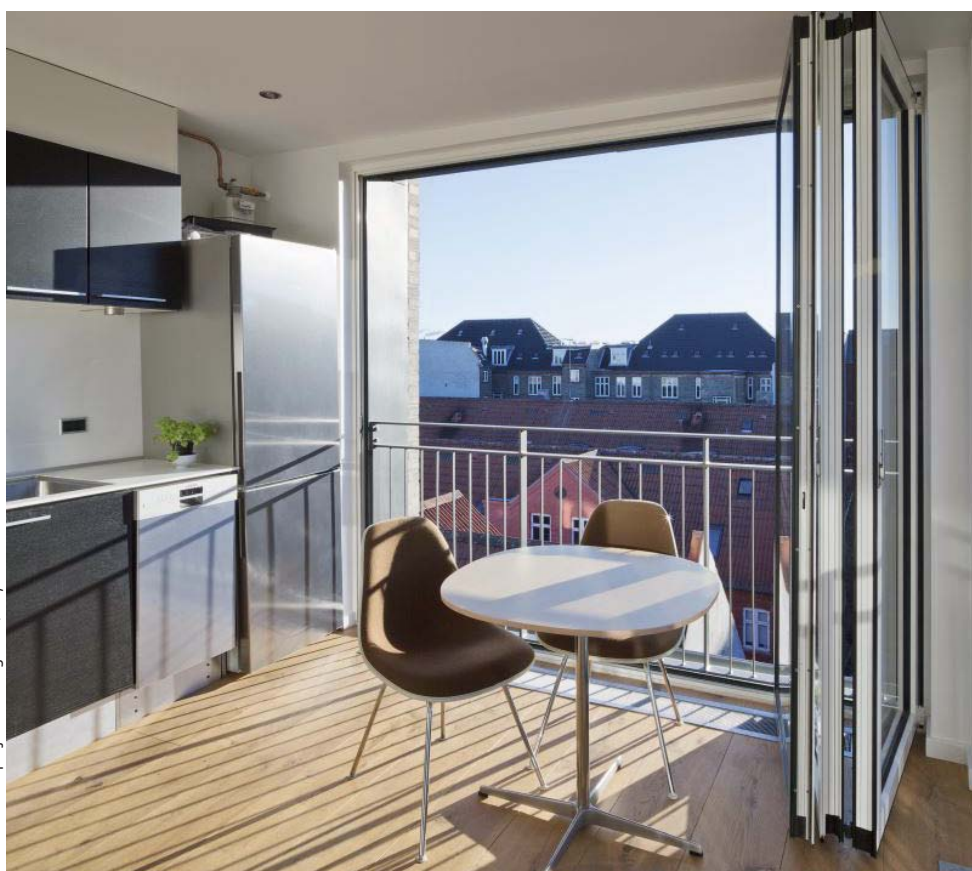


Foto udlånt af projektets rådgiver rønbj,dk

der, at der ikke blev plads til etablering af elevatorer. "Desværre, for vi investerer gerne i elevatorer. Hvis du har en større lejlighed på 4. sal, så kan du ikke leje den ud til børnefamilier uden en elevator," lyder det fra Morten Heding Andersen. Han mener også, at der bliver flere ældre mennesker i byen, og at det vil øge efterspørgslen på elevatorer.

### GI – lån

Etableringen af tagboliger er delvist finansieret af GI-lån, og GI's teknikker på sagen bygningskonstruktør Jonas

Enevoldsen er tilfreds med sagens forløb, og kan fortælle: "Det er en bevaringsværdig og fin bygning, som er et eksempel på 1800' tallets murede byggeri. Nu har den fået integreret fire tagboliger på en fin måde. Bygningen som helhed er også flot renoveret, og det er en fornøjelse at se, at det generelt er sket med nænsom hånd. Tagterrasseerne er meget vellykkede, og det er jo også fint, at der er monteret solceller på taget. Vi er også glade for, at bygningen vandt Renoverprisen i 2013."

# Noter

## SERIE OM EJENDOM DER TØRLÆGGER KÆLDEREN



## Kælderprojekt næsten færdigt

På Nørrebro i København kan ejer Bjørn Moe nu se enden på en stor kælderrenovering. I nr. 4-2013 hørte vi, at gulvene var støbt i de nye kælderrum.

Nu er burene sat op, og er klar til at servicere lejerne med sikker og tør opbevaring.

Det sidste skridt er at etablere nye trapper og døre, samt den sidste tekniske og overfladiske finish.

## GI skifter ham

GI's visuelle udtryk mod omverdenen er blevet frisket op og moderniseret. Det kan du blandt andet se her i nyhedsbladet. Udover det visuelle udtryk vil GI fremover stille skarpere på den nytteværdi GI's opgaver har for samfundet. Derfor er GI's payoff ændret til "Bedre boliger – Bedre liv".

Brandfornyelsen er formuleret i en tekst, som indfanger GI's aktiviteter. Teksten lyder:

*"Boliger og bygninger tjener først og fremmest det praktiske formål at give os tag over hovedet, men de rummer også en væsentlig økonomisk, arkitektonisk og miljømæssig værdi.*

*I Grundejernes Investeringsfond arbejder vi for, at de private udlejningsejendomme løbende vedligeholdes og udvikles til at blive bedre og sundere. Opsparingen på GI-kontoen og de fordelagtige lån er med til at give et godt økonomisk fundament for den enkelte udlejer, som skal vedligeholde og forbedre bygningerne.*

*Som fond er det en vigtig opgave for GI at støtte nytænkende projekter,*

*som udvikler og bidrager til bedre renovering af de eksisterende bygninger og boliger. Vi samarbejder derfor med branchen for at skabe ny viden, og vejleder de private udlejere, så de er bedre rustet til at renovere og forbedre deres bygninger. På den måde er vi med til at sikre bygningernes værdi og skabe bedre livsvilkår og muligheder – både for de mennesker, som bor der, for ejerne og for samfundet*

*Det er vores fælles ansvar at passe på og udvikle vores boliger og de bygninger, som vi er omgivet af. Hos GI tror vi nemlig på, at bedre boliger skaber bedre liv."*

**GI**  
BEDRE  
BOLIGER  
BEDRE LIV



## Gratis kurser i GI

Har du brug for indføring i de regler, der knytter sig til dine aktiviteter med GI. Så kig på kursusudbuddet på gi.dk. Lige nu er der udbudt 9 kurser frem til efteråret.

### København

11. marts 2014  
8. oktober 2014  
23. april 2014

### Odense

12. marts 2014  
22. oktober 2014  
28. april 2014

### Århus

17. marts 2014  
6. oktober 2014  
24. marts 2014

Se flere detaljer om tid og sted på gi.dk.

## REVIDERET PJECE MED VIDEN



Pjecen samler alle videnstilbud, som GI har andel i, og som står gratis til rådighed for alle med interesse for renovering og vedligehold af ældre ejendomme. Du kan bestille den gratis på gi.dk

## Du kan vinde Renoverprisen 2014

Det er nemt og ligetil, at indstille et renoveringsprojekt på [renover.dk](http://renover.dk).

Projektet behøver ikke at være banebrydende eller ekstravagant. Både store og små projekter kan vinde, og du kan også indstille renoveringsprojekter, selvom du ikke har haft en rolle i dem.

**INDSTIL INDEN 3. MARTS**



## Skills 2014

Fremtidens håndværkere er vigtige for vores bygninger. Og GI støtter dem gennem fondsbevillinger til DM i skills.

Det foregik i Gigantium i Aalborg, og til næste år foregår det i Bella Center i København.

Gennem afvikling af en demonstrationsrenovering, fik GI også vist det særlige ved renovering fremfor nybyggeriet.

Til DM i Skills afgøres det fx, hvem der er Danmarks bedste tømrer, murer, vvs'er, tagdækker etc.



Tagdækkerelev anstrænger sig for at blive Dansk Mester.



Ejendommen huser et erhvervslejemål med møbeludstilling i København



**NÅR DET GÅR GALT**

## Nedbrudt facade på bindingsværk

Bindingsværk er en sårbar og vedligeholdelseskrævende konstruktion. Her er der overhovedet ikke blevet vedligeholdt i flere årtier, og sårbarheden har for længst åbenbaret sig.

I dette tilfælde er rigtig mange ting gået galt. Opfugtning og direkte slagregn har fået lov at udvaske store dele af murværkets mørtel, en proces der er taget til, efterhånden som hullerne og dermed overfladerne er blevet større.

Selve bindingsværket er under nedbrud. Formentlig fordi overfladebehandlingen er for diffusjonstæt, og fordi de vandrette flader af tømmeret er blottede.

I et bindingsværk er det vigtigt, at overfladen er uden revner og sprækker. Derfor skal man overfladebehandle tømmer og murværk med difussionsåbne materialer, allerhelst kalk. På den måde får muren mulighed for at afgive den bundne opfugtning.

# Bedre lånebetingelser hos GI

## Fakta om GI lån

- 3 % fast rente
- Ingen gebyrer
- Ingen bidrag
- 5 års afdragsfrihed
- Lån op til 15 mio.kr.
- Altid kurs 100
- Gratis teknikerbesøg

AF KOMMUNIKATIONSKONSULENT BO BJERRE HANSEN

Har du konto hos GI, har du nu flere muligheder end tidligere, når du har brug for lån til forbedring eller vedligeholdelse af din ejendom.

Ca. 10.000 ejendomme har en konto hos GI. Hvis du ejer eller administrerer en af dem, kan du også gøre brug af muligheden for at få et fordelagtigt lån hos GI.

Lånet er en mulighed for at finansiere vedligeholdelse eller forbedringer til en billig pris. GI's renter skal tages for pålydende, for der løber ikke bidrag eller gebyrer oveni. Desuden er lånet altid kurs 100, og du kan også få 5 års afdragsfrihed uden ekstra gebyrer til den samme rente.

### Hvad kan du låne til

GI's lån kan gives til forbedring eller vedligeholdelse af 7 forskellige områder. Blandt dem er klimaskærm, adgangs-

forhold og ude-/fællesarealer. Men du kan også låne til etablering af badeværelser og nye boliger som fx tagboliger. Eller til energioptimering eller fælles installationsanlæg.

### Gratis teknikerbesøg

Har du en ide til et renoveringsprojekt, så træf aftale med en GI-tekniker. Så kan du få hjælp til at komme godt i gang med projektet og til at formulere en låneansøgning.

Ved teknikerbesøget går den bygningskyndige tekniker igennem bygningen sammen med dig.

### SAVE

En bevaringsværdig ejendom har en SAVE-værdi. Er den mellem 1 og 4, så kan du bruge GI's nye tilbud om at låne til 100 % af udgifterne.

Hvis du ikke ved, om din bygning er bevaringsværdig, og til hvilken SAVE-værdi, så kan du slå din bygning op på kulturstyrelsen.dk. Det er også nyt, at man nu kan låne op til 15 mio. kr.