

NYHEDSBLAD FRA GI

BEDRE BOLIGER

Nr. 3 / 2020

Benzin- selskab blev til udlejnings- ejendomme

Oldefaren stiftede benzinselskab. Sønnen solgte selskabet og godt 100 år senere driver oldebørnene udlejningsejendomme



AF KOMMUNIKATIONSKONSULENT BO BJERRE HANSEN
FOTO: ULRİK JANTZEN

39 lejligheder får 1. sal i tagetage

Taglejligheder, nyt varmesystem, renoveret kælder og nyt affaldssystem er nogle af ingredienserne i en lånesag som er blandt GI's største nogensinde

Det hele begyndte med Danmarks største kæde af benzinstationer. Jansen Benzin. Det fortæller udlejer Michael Jansen. "Min oldefar stiftede et benzinselskab i 1909, og det solgte min farfar og hans søskende i 1956 for 7 mio. kroner."

Det var rigtig mange penge i 1956. Men hvad skulle farfaren stille op med alle de penge? Han fik et råd om at sætte dem i ejendomme. Det råd fulgte han og de øvrige arvinger, og brugte dem på at opkøbe udlejnings-ejendomme.

Nordvest

Opkøbene gik i gang, og vi er på besøg i den ejendom, som blev det andet opkøb til porteføljen, og den er

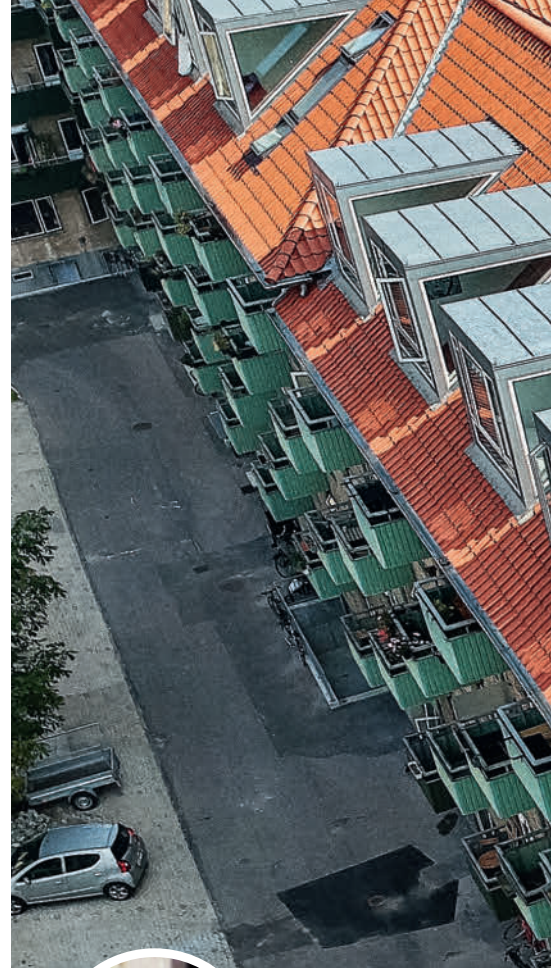
beliggende i Københavns nordvest-kvarter. Hele porteføljen rummer nu 1500 lejemål i 30 bygninger som ejes af de to tilbageværende familiegrene.

Ejendommen i nordvest blev bygget i 1938, og er et tidstypisk byggeri i gule sten, som i øvrigt var med i tv-serien Krøniken.

"Min første elektriker er barnefødt i dette kvarter. De boede 4 mennesker i en 1. værelses lejlighed," fortæller Michael Jansen. Nu står vi i en 4. værelseslejlighed i to etager, og kigger ud over den grønne gård som har et gammelt træ i midten.

Renoveringen

Michael Jansens renovering har udgangspunkt i udnyttelse af et stort





Michael Jansen har etableret tagboliger i tagrummet.

Lån hos GI

Med i alt tre lån har Michael Jansen lånt 65 mio. kr. hos GI. Det er et usædvanligt stort lån for GI, men for Michael Jansen er det blot en del af hans låneportefølje. Han fortæller: "Jeg kan godt lide at sprede mine lån. Så udover lån hos almindelige kreditinstitutioner, foretrækker jeg at have mine fastforrentede lån hos GI. Der er ingen bidrag og intet kurstab og så er der jo gratis teknikerservice. Jan fra GI var herude, og han har påpeget nogle ting. Fx vedrørende indgangspartiernes relieffer og klinker, som det viser sig, trænger til lidt kærlighed.

For Michael Jansen er det næste projekt altanerne. De er betonstøbte, og han er helt bevidst om, at de ikke kan leve evigt. Før eller siden, så korroderer det bærende jern. "Inden det sker, så vil jeg gerne have dem større, så der kan være et lille bord.

Vi har allerede lavet nogle forsøgssaltaner," fortæller Michael.

tagrumsareal, som tidligere rummede pulterrum og rørføring. Både rørføring og pulterrum skulle derfor flyttes til kælderen.

I alt 39 lejligheder er udvidet med en 2. sal i tagetagen. De fleste lejere ønskede ikke at flytte til noget større. Så det var ikke let at frigøre lejlighederne, fortæller Michael Jansen.

En del blev genhuset, mens en enkelt sagde helt nej, og blev i sin bolig. Så nu har lige præcis den bolig som den eneste en 2. sal uden trappeforbindelse. Trappeforbindelsen skabes når beboeren i fremtiden

måtte flytte, lyder det fra Michael Jansen. En håndfuld lejere har valgt at flytte tilbage i de nyrenoverede større boliger.

Lang vej

Det tog cirka to år at gennemføre de forberedende arbejder, som bestod af etablering af varme- og vandinstallationerne i kælderen og opbygning af nye pulterrum. Ved samme lejlighed blev ejendommen opgraderet fra 1-strengs til 2-strengs-varmeanlæg. Pulterrummene er på 3 kvadratmeter med 6 kubikmeter rum.



Pulterrummene er nummereret efter lejligheden. "Det gør det meget lettere, når jeg laver udflytningssyn," fortæller Michael Jansen.

Der er også lavet skybrudssikring, Dels højvandslukker, lukkede lyskasser og nye tærrenregulerede kælder nedgange, og faldstammerne er rettesikret med typen "gravid mave".

Affald

Tidligere røg affaldet gennem skakte til kælderen, som derfor lugtede dårligt. Affald og cykelparkering er nu flyttet udendørs.

I stedet for affaldsskakte uden sortering er der nu et udbygget system til sortering, som består af nedgravede tanke på 6 kubikmeter, som tømmes ugentligt af kranbiler. Et system som giver en betydeligt mere hygiejnisk oplevelse for beboerne, og færre forstyrrelser af skraldemænd.

Familiefirma

Oldefarens benzinvirksomhed endte med at give levebrød til efterkommerne, som også har forvaltet arven med fornuft. Oldebarnet til stifteren - Michael Jansen - kom ind i ejendomsforretningen efter at faren, Svend Jansen, trak sig. Det var i 2004.

"Da jeg kom ind i familiefirmaet kastede jeg mig hurtigt ud i en stor sag med etablering af 20 tagboliger på

Amager. Selvstændige boliger med elevatortårne, nyt varmeanlæg og nye pulterrum. Bagefter lovede jeg mig selv, at det ville jeg aldrig gøre igen!

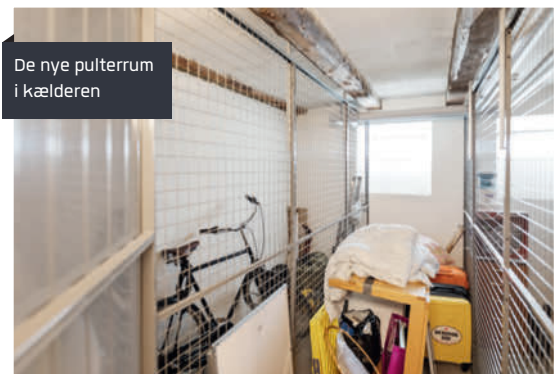
Alligevel har jeg nu gjort det igen. Men jeg har været noget bedre klædt på til opgaven denne gang", fortæller Michael Jansen.

Langsigtet strategi

Familien har siden de oprindelige handler i 1950'erne suppleret porteføljen med adskillige opkøb. Men de sidste 15 år har været fokuseret på opdatering, fornyelser og reovering, fortæller Michael Jansen og uddyber: "Nu er mine og min søsters børn ved at komme ind i forretningen, så den kan føres videre til familiens næste generation."

Alle lejemaal er i og omkring København, og det holder familien fast i for nuværende.

"Vi reoverer gerne med lang tilbagebetalingsperiode, vores strategi er langsigtet," lyder det fra Michael Jansen, som også fortæller om en sag der driller. Klinkerne omkring de gamle dørpartier er begyndt at falde af, og flere er gået tabt. Men nu kan Michael Jansen ikke finde en ordentlig erstatningsklynke. Så hvis de kære læsere har viden om, hvor man kan få de brunlige fliser fra 1938, så er Michael Jansen meget interesseret.



De nye pulterrum i kælderen



De nye lejligheder i to niveauer er indrettet med lyse trægulve og moderne installationer.





Det nye affaldssystem med sortering og ugentlig tømning.



Trappeforbindelse i den udvidede lejlighed



Vand og varmerør er flyttet i kælderen, hvor de kan nå installationskaktene til lejlighederne.

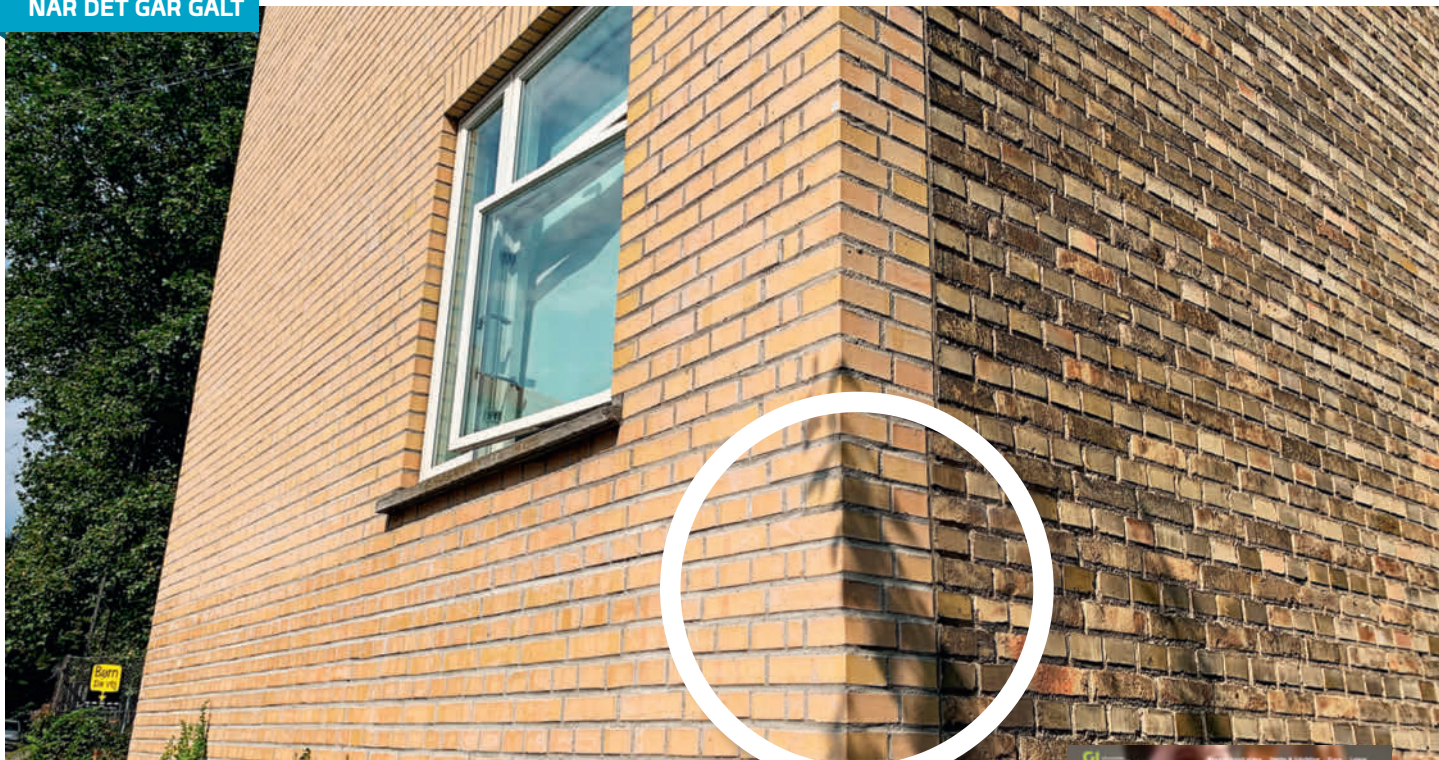
Kviste

Kvistene er store og de sender masser af lys ind i boligen. De er tegnet, så de kan følge rytmen i de øvrige vinduers linjer. Da den beslutning blev taget, gik en velmenende projektdeltager ud fra skuret, og målte vinduerne i stueetagen til brug for bestilling på fabrikken af vinduerne.

Men netop stuerækkens vindue følger en anden rytme. Så derfor skurrer det lidt i den trænede arkitekts øjne. Det mærker vi ved, at GI's tekniker Jan Palm Steffen ved besøget er den eneste der bemærker det.

Noter

NÅR DET GÅR GALT



Når det går galt?

En ejendom har fået isoleret gavlen. Meget nyttigt for beboerne, der nu nemmere undgår dannelse af skimmelsvamp på boligens vægge mod gavlen, som tidligere var kolde og med tendens til dannelse af kondens.

Imidlertid kan man fx ved at kontakte et teglværk, som laver kulbrændte sten,

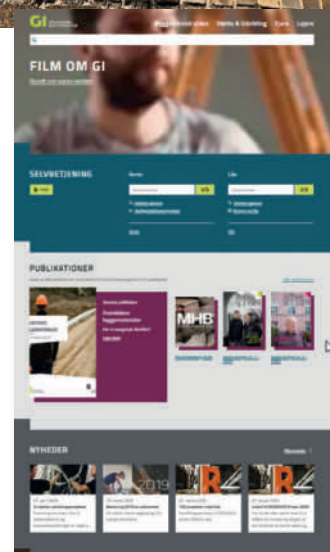
sagtens få en teglsten som fuldstændig ligner de oprindelige. Her "griner" de nye maskinstrøgne teglsted op imod de ældre kulbrændte og patinerede sten.

Det kan være en smagssag hvad man synes om et tilfælde som dette, så døm selv!

Hvidbog om nabostøj

Ny flot opsat publikation griber fat om emnet nabostøj fra en ny vinkel. Den borer blandt andet i årsagerne til hvordan den enkelte person kan opfatte den samme støj vidt forskelligt. Blandt andet betyder det meget, om man kender og fx accepterer årsagen til støj.

Publikationen kan anvendes af både ejer og lejer.



GI fornyr hjemmeside

Går du ind på gi.dk, vil du muligvis bemærke, at siden er fornyet. Indholdet er i udgangspunktet det samme. Området om reglerne for konto i GI er forenklet, mens området med byggeteknisk viden er udbygget.

Vi byder dig velkommen på den nye side!

NYE FILM

GI's regler på film

Reglerne om, hvad der er indvendigt- og udvendigt vedligehold, kan være snørklede. GI beskriver reglerne på gi.dk, på kurser og i publikationer. Nu kan du også blive hjulpet af en kort instruktiv animationsfilm. Den finder du på gi.dk og på vores youtube-kanal Byggeteknisk Viden.



www.indeklimatek.dk

Indeklimatek.dk tilbyder film til bygningsejere

Indeklimatek har betydning for beboerens sundhed. I foreløbig syv film fortæller indeklimatek.dk om lys, luftskifte, partikler, støj, kemi og skimmelsvamp. Der er tale om instruktive og faglige, men letforståelige film.

Filmene kan også ses på youtube-kanalen Byggeteknisk Viden.

PODCASTTIPS

Nye podcasts

GI står bag to podcast serier. Bygtropolis og Bygninger Fortæller. Begge har siden sidste nummer af dette blad føjet nye episoder til. Du kan i en episode fra Bygtropolis blandt andet høre om det bæredygtige i at bevare og ombygge bygninger frem for at rive dem ned.

Serien Bygninger Fortæller er kommet med flere nye episoder, hvor du med udgangspunkt i nominerede projekter fra RENOVER Prisen får bygningsfaglige historier.

Du finder disse podcasts på din podcast-app.



Lyt til disse radioudsendelser via din podcast app eller via byggerietspodcast.dk.



BEDRE
BOLIGER
BEDRE LIV

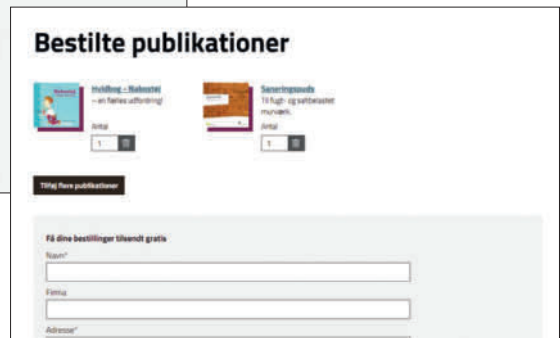
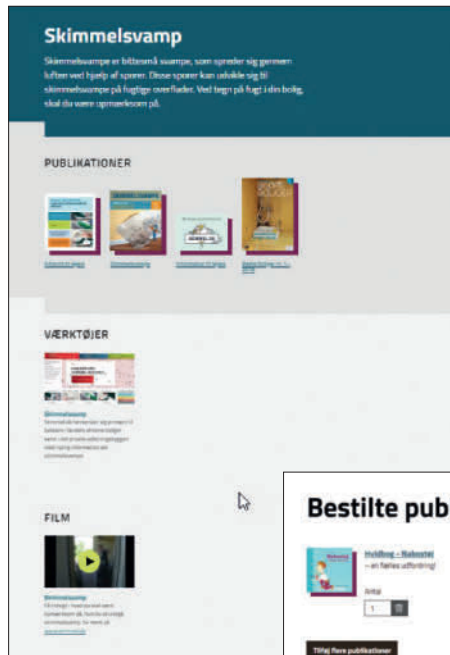
Udgiver:

Grundejernes Investeringsfond
Ny Kongensgade 15
1472 København K
Telefon: 82 32 23 00
gi.dk
 Følg os på LinkedIn

Ansvarshavende redaktør:

Lars Axelsen
Redaktion:
Bo Bjerre Hansen, bbh@gi.dk
Forsidefoto: Ulrik Jantzen
Design og produktion: OTW A/S
Oplag: 4.500

I Grundejernes Investeringsfond 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

Gratis adgang til byggeteknisk viden

GI støtter årligt udviklingsprojekter med 30-40 mio. kr. hvoraf mange bringer ny viden til byggebranchen. Den viden er samlet og let tilgængelig for dig.

Du finder området på gi.dk. I topfanen klikker du på Byggeteknisk Viden, og så er du i gang. Inden for fem overordnede områder er der en række konkrete emneord, som hver især byder på tilbud i kategorierne publikationer, webværktøj eller film.

Kæmpekatalog af viden

Dette kæmpekatalog er gratis, og det vokser efterhånden, som der udkommer nye publikationer, hjemmesider eller film fra de udviklingsprojekter, som GI har støttet.

For det meste er projekterne et resultat af samarbejde mellem flere parter, som er de bedste specialister på området.

Webshop

Publikationerne i Byggetekniske Viden er desuden samlet i et stort overblik. Klik på publikationer, så kommer du ind i GI's webshop, hvor du kan bestille faglige publikationer til gratis levering i din postkasse.

Den gruppe publikationer, som ikke findes på tryk, kan læses gratis på nettet i læsevenlige pdf-filer. God fornøjelse!