

NYHEDSBLAD FRA GI

BEDRE BOLIGER

Nr. 1 / 2021

Udslidt ejendom blev gennem- renoveret

Mød udlejer
Eli Katzenstein,
som viser ejen-
dommen frem



Ejendommen skæmmer nu ikke, men pryder i stedet den hyggelige gade.

AF KOMMUNIKATIONSKONSULENT BO BJERRE HANSEN
FOTO: MELISSA ØRNSTRUP

Gadens grimme ejendom er forvandlet til den smukkeste

Nedslidt udlejningsejendom på Østerbro i København blev renoveret ved hjælp af byfornyelse og pant i privat villa

Ejendommen var i meget dårlig stand. Fugerne i facaden var forvitrede og stort set væk. Kun mørtlen var tilbage. Utæthederne i facade gav fugtskjolder på væggene i lejlighederne. Det var rigtig slemt. Over vinduerne var jernet korroderet og murstik var faldet ned, og det var i vidt omfang vinduesrammerne, der bar facaden. Det tydelige forfald gjorde, at områdets beboere opfattede ejendommen som gadens grimme bygning. Det beretter Eli Katzenstein. Han har været drivkraft og projektleder for en gennemgribende renovering af

ejendommen, som ejes af en lille fond, som har Eli som formand.

Nej til renovering

"Jeg har haft mange hovedbrud med at finde en model for renoveringsprojektet, for lejerne var generelt uvillige til at acceptere lejestigninger. Det tog



Ældre håndværker viste imponerende håndelag, og tilvirkede en nærmest usynlig overgang fra gammelt til nyt værn da trappen skulle forlænges.



Udlejer Eli Katzenstein på en af de nye lejligheds altan med udsigt over byens tage.



flere år, men det lykkedes til sidst!" fortæller Eli.

Løsningen blev en blanding af flere tiltag. To nybyggede moderne lejligheder på tørreløftet udlejet til markedsleje, støtte fra byfornyelsespuljen i kommunen og byggelån fra GI blev den pakke, som gjorde det muligt. Huslejen måtte naturligvis også stige, men stigningen er kommet i etaper.

Hård kamp

I banken løb Eli Katzenstein sin pande mod en mur. De ville ikke låne os penge til projektet af forskellige årsager.

"Heldigvis kunne vi låne af GI. Vi fik et af de nye meget billige byggelån,

som betyder at man ikke behøver en mellemfinansiering, og det var vi glade for," fortæller Eli og fortsætter: "Selv pantsatte jeg mit hus, for at kunne mønstre en bygherregaranti." At pantsætte huset, skulle man tro kunne gå ud over nattesøvnen. Men det gik heldigvis fint. Bygherregaranti er nu indløst i banken efter projektets færdiggørelse.

Med en projektsum på 20. mio. endte det med byfornyelsesstøtte på 4.2 mio. kr.

Flot håndværk

Den gamle hovedtrappe er bygget videre til den nye tagetage, som

tidligere kun havde adgang fra bagtrappen. Opgangen matchede facadens forfald. Den trængte virkelig, fortæller Eli Katzenstein.

Overgangen fra gammel til ny håndliste på gelænderet er stort set usynlig. Det skyldes at entreprenøren rådede over en ældre håndværker, som demonstrerede et fascinerende håndlag. Ud af et stykke træ fik han desuden i hånden udformet håndlistekrumning til svinget på trappen, som nu står som et vidnesbyrd om håndværk fra en tid før industrialiseret produktion af byggeprodukter.

De nye indgange til tagboligerne er desuden forsynet med traditionel

omkrans, som de fleste gæster formoder altid har været der. Men den er helt ny.

Ringe klimaskærm

Tagkonstruktionen var nogenlunde tæt, men helt uisoleret, så bygningen var både vanskelig og dyr at opvarme. Der var ingen badeværelser. Lejlighederne havde badekabiner som stod på trægulv. Det viste sig, at der var råd i gulvet ved halvdelen af disse badekabiner.

Varmeanlægget i kælderen er splinternyt. "Beboerne kommer til at spare en del penge på den konto," fortæller Eli Katzenstein, og de vil også kunne nyde en øget komfort. Nu er der ikke længere fugtigt på væggene og ej heller træk fra de gamle vinduer. Desuden er faldstammerne udskiftede, og de var meget indsnævrede.

Hedvand

Facaden blev hedvandsafrenset. Især på gårdsiden var stenene meget smudsede. Det ses ved en tilbygning, som ikke er blevet renoveret og afrenset. Kontrasten er enorm. Selve gårdrummet var belagt med brosten. De er lagt om, og der er nu nedløbsrør i zink og værn i galvaniseret stål.

Tagboligen

To nye tagboliger i det tidligere tørreloft er udført i gedigne materialer med gulve og døre i egetræ, designerkøkken og altan. Bagvæggen er bevaret, så man ser strukturen i teglstenene.

Eli Katzenstein forventer, at de bliver lejet ud, straks de godkendes til ibrugtagning af kommunen. Tagkonstruktionen er blevet hævet, så der blev plads til isolering, og kvistene er udført i zink. Skiferstenbelægningen i taget er også udskiftet.

"GI har været en god støtte hele vejen igennem. De har med tekniker-service på byggepladsen hjulpet os med at få øje på en masse værdier i bygningen, og har kunne hjælpe med at holde entreprenøren i ørene," fortæller Eli Katzenstein.



Murværket til venstre er hedvandsafrenset. Til højre er det uberørt. Forskellen er slående.

Den forlængede trappe med to nye indgange til tagboligerne.



Det tidligere tørreloft rummer nu to tagboliger.



BYFORNYELSESSTØTTE REDEDE PROJEKTET

Findes der stadig puljer til byfornyelse? Ja, det gør der. I hvert fald i nogle kommuner. Københavns Kommune bevilgede 4,2 mio i byfornyelse til projektet i denne artikel.

"Den ejendom var meget nedslidt, den havde store mangler og så noget træet ud", fortæller Arkitekt Marie Juul Baumann fra Bygningsfornyelsen i Københavns Kommune.

Facaderne fremstod meget nedslidte, og vinduerne var også trængende. Ejerne var klar over, at der var råd i flere boliger og ejendommen var ikke sikret mod skybrud. Bl.a. ledte belægningen i gården ikke vandet væk.

God helhedsrenovering

Marie Juul Baumann er tilfreds med renoveringen, som hun betegner som en vellykket helhedsrenovering. "De har fået løftet boligstandarden ved at få etableret ordentlige wc/bad, fået energioptimeret ejendommen og renoveret klimaskærmen," fortæller hun.

Den forventede besparelse på varmen er 30 %. Et hop fra energimærke D til C.

Lejerfordele

Ganske mange tror, at der ikke længere findes byfornyelse. Det skyldes at staten fra 2016 ikke længere afsatte midler til byfornyelse på finansloven. Men i Københavns Kommune har politikerne besluttet at fastholde byfornyelsesindsatsen, og afsætter derfor årligt 164 mio. kr. til den samlede byfornyelsesindsats. I 2020 bevilgede Borgerrepræsentationen derfor en samlet støtte på 133,1 mio. kr. fordelt på 19 ejendomme.

Ejendommen på Østerbro i København blev prioriteret til at være nr. 8 på listen over de mest trængende.

"Vores Byfornyelsesstøtte betyder, at der ikke kan blive tale om markedsleje på baggrund af de forbedringer, der gives støtte til. Huslejestigningen skal forblive omkostningsbestemt, og på den måde bliver huslejestigningen mindst mulig og sker på baggrund af de omkostninger, forbedringerne medfører," fortæller Marie Juul Baumann.

Noter

NÅR DET GÅR GALT



Fugtskader under gamle badekar

Ældre badekar, som fx siddebadekar, er ofte lukket inde med fliser, og der kan derfor ikke føres tilsyn med afløbsrørene, før der er skade, og rørene er blevet utætte. Det kan medføre, at bærejern i etageadskillelsen korroderer. Ved korrosion udvider jernet sig, hvilket ofte vil

komme til syne på undersiden. Hermed er der også skabt plads til gennemløb og vanddråber i lejemålet neden under.

Hvis der var grebet ind i tide, før etageadskillelsen blev skadet, så kunne der have været sparet en del penge.

NYE FILM



Se filmen på vores youtubekanal **Byggeteknisk Viden**

Gode råd om nabostøj

Antropologisk forskningsprojekt giver 12 gode råd om håndtering af nabostøj i etagebyggerier – til beboere, bestyrelser og administrationer. Få nærmere indsigt ved at se filmen.

Dampspærrefilm

Explainerfilm om forskning i dampspærre af plast. 4 dampspærresystemer af ny jomfruelig plast og 5 systemer af genbrugsplast er

gennemtestet på kryds og tværs i et stort samarbejde med 4 forskningsinstitutioner. I filmen kan du se hvad forskerne fandt ud af.



Se filmen på vores youtubekanal **Byggeteknisk Viden**

PODCASTTIPS

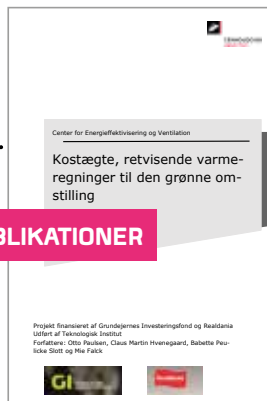
BYGTROPOLIS

Gavner grønne tage?

Grønne tage vinder frem over hele Danmark og er nok kommet for at blive. Men da udviklingen tog fart, var der stort set ingen viden, normer eller vejledninger på området. I en podcast ser journalister nærmere på en række påstande om grønne tage. Gavner de biodiversiteten og den grønne omstilling? Hvad betyder de for indeklimaet? Og hvordan står det til med de byggetekniske udfordringer?

Find den 26 minutter lange podcast i din podcastapp. Den er det seneste afsnit i serie Bygtropolis, og den kan også findes på byggetropolis.dk.

NYE PUBLIKATIONER



Kosttægte varmeregnskab

Ny og rationel metode til boligadministratorer, boligselskaber og servicefirmaer. Det er ikke muligt at lave et 100 % retvisende regnskab, men man kan komme et betydeligt stykke af vejen ved at følge de anbefalinger, der er givet i denne rapport. Projektet indeholder derudover en række offentligt tilgængelige MS Excel-værktøjer til udarbejdelse af varmeregnskaber.



Forstår du dit varmeregnskab?

Værktøjer til et mere præcist, retvisende varmeregnskab, som giver mening.

Afregningen af varmeforbruget for lejligheder kan give uoverensstemmelser mellem udsteder af regningen og beboerne.

Praktisk udførelse af vådrum

Ny publikation fra Build rummer nyttig viden om etablering af vådrum. Du får tekster, som gennemgår

ind- og udfaldskrav samt beskrivelse af typiske opgaver fag for fag ved opbygning af vådrum.

Du finder publikation under Byggeteknisk Viden/vådrum på gi.dk, hvor den fremtræder som "Værktøj".

Gode råd om nabostøj – til beboere og administratorer

Med antropologiske metoder giver en gruppe forskere et bud på, hvordan du kan løse problemer med nabostøj. De påviser, at det både kan løses med lydisolerende initiativer og dialog.



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: Melissa Ørnstrup
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

Kæmpepulje til energirenovering

Udlejere kan søge støtte til dækning af op til 30 % af udgifterne, hvis man laver energiforbedrende tiltag. Mulighederne er mange, og de er beskrevet i en lang liste.

Den såkaldte "Bygningspulje" administreres af Energistyrelsen. Der er i 2021 mindst 675 mio. i puljen, som uddeles efter først til mølle princippet. Puljen åbnes i begyndelsen af 2021, men den nøjagtige dato er i skrivende stund ikke oplyst. Du finder oplysningerne på Energistyrelsens hjemmeside.

Lang liste

Der er ikke plads nok her på bagsiden til at forklare alle de mange tiltag, som kan støttes af ordningen. Listen finder du på styrelsens hjemmeside. Men det drejer sig fx om

optimering af klimaskærm, isolering, nye vinduer eller forsatsrammer, skift af varmepumpe, optimering af ejendommens drift, ventilation med varmegenindvinding etc.

Hold øje

På styrelsens hjemmeside eller på siden sparenergi.dk kan du tilmelde dig nyhedsbrev, så du får besked når åbningen finder sted. I 2020 blev der udmøntet 5420 tilsagn, og det antyder, at chancerne for støtte er gode trods først til mølleprincippet.