

NYHEDSBLAD FRA GI

# BEDRE BOLIGER

Nr. 3 / 2023

To Aarhusianske udlejere  
med langsigtet strategi

## Vi renoverer med tanke på vores arvinger





AF KOMMUNIKATIONSKONSULENT BO BJERRE HANSEN  
FOTO: LARS AARØE

# Barnet er blevet renoveret

En udlejningsejendom i baggården, som fremtræder som en miniudgave af det betydeligt større forhus, har fået en gennemgribende renovering. Man kalder bygningerne for mor/barn.

**S**ommeren i Aarhus var på denne dag i august måned tydeligvis som i resten af landet. Ganske regnfuld.

Men efter at have søgt tilflugt hos vores værter Tang + Krogh Ejendomes kontor, så trak de mørke skyer sig, og himlen blev mere blå. Og så kunne vi alligevel tørskoet besøge bygningen i Marstrandsgade, som lige er blevet renoveret, til stor glæde for lejere og ejere.

Bygningen trængte meget til håndværksmæssig kærlighed. Den var rigtig slidt. "Bygningen, som er

opført i 1910, er aldrig blevet gennemgribende renoveret. Det er først sket nu," fortæller medejer Åge Tang-Andersen.

## Stofledninger

Installationerne i bygningen var derfor meget gamle. Og det betyder, at elektrikerne mødte stofledninger og kontakter af bakelit. Mureren mødte alvorlige fugtskader, og der måtte etableres installationsskakte til blandt andet VVS. Uheldige opdateringer måtte fjernes. Fx indvendig forsatsvæg med efterisolering uden

De to ejere Aage Tang-Andersen og Jesper Vedsø Krogh med deres byggeleder til venstre på foto Bo Hvid.



Mor/barn bygningerne – opført i helt samme stil, men i forskellig størrelse.



De nyetablerede køkkener er et godt billede på forskellen som renoveringen har skabt for lejerne.



Efter





ventilation. Der var store fugtskader bag forsatsvæggene. Nu er der monteret indvendig efterisolering med ventilation.

### Lillebror

Bygningen er nabo til Aarhusvartegnet ARoS. Den berømte højtliggende



Før

regnbuepanoramagang er bogstaveligt talt blot et stenkast borte. Netop beliggenheden er af afgørende betydning for ejere og lejere. Der er lav tomgang i centralt beliggende lejemål i Aarhus oplyser ejerne, men der er i sommeren 2023 et overskud på 10.000 lejemål i Aarhus. "Vi har haft ejendomme i provinsen og i periferien af Aarhus, men det er længe siden, så vi er ikke så ramt af udlejningskrisen i Aarhus," fortæller med-ejer Jesper Vedsø Krogh.

### Grundfugt

Udover fugt bag forsatsvægge i de gamle stuer, så er opstigende grundfugt krøbet helt op i de bærende bjælker af træ i etageadskillelsen. De var fugtige og skadet af råd. Derfor måtte de repareres, og for at stoppe den opstigende grundfugt er der injiceret epoxy i facaden. Det oplyser udlejernes byggeleder Bo Hvid







En del teglsten var frostsprængte pga. opstigende grundfugt, og de måtte derfor udskiftes.



Ankomsten til bygningen er med facade og gårdumsrenovering forandret. Absolut til det bedre!



→ Johannesen, som også fortæller, at der er udskiftet en hel del frostsprængte mursten i facadens nedre område.

**Lån hos GI**

”Vi kan godt lide at låne hos GI, fordi vi synes, at det samlet set er billigere. Sagsbehandlingen er også ret smertefri. Der er personlig betjening,” lyder det fra de to udlejere. De fortæller også, at virksomheden har fastansatte byggeteknikere, og at de derfor ikke anvender GI's byggetekniske service til andet, at få bekræftelse af de byggetekniske valg der er truffet.

Jesper Vedsø Krogh og Åge Tang-Andersen stiftede virksomhed sammen i 1995. Men frem til 2005 var det blot en sidebeskæftigelse. Nu har Jesper og Åge to selskaber, som tilsammen råder over 110 ejendomme.





Kim Haugbølle, seniorforsker ved Build, Aalborg Universitet

## To værktøjer til dig:



Levetider.dk



Life Builds  
levetidstabel

### GI støtter levetidsprojektet "Forfald"

Projektets ambition er at etablere en fælles definition af begræbet levetid for aktører i byggeriet. BUILD, Aalborg Universitet udvikler en levetidsmodel for bygninger og bygningsdele, og der dannes nøgletal for levetider, vedligeholdelsesbehov, udskiftningsintervaller mv. Det sker for at gøre det nemmere at reducere miljøbelastning og optimere totaløkonomien for en bygning. I projektet vises løsninger på bygningskonstruktioner, der ved korrekt materialevalg giver optimal levetid. Disse eksempler vil være bygbare, robuste, bæredygtige og driftsvenlige, hvor vedligehold kan planlægges, før der opstår skader, hvor sliddele er nemme at skifte, og hvor klimaskærmen effektivt beskytter hovedkonstruktionen.

## Langsigtet strategi gavner bæredygtigheden – det fortæller seniorforsker fra Build

**Kim Haugbølle**, ph.d. og seniorforsker ved Build, Aalborg Universitet fortæller i et interview, at der er mange fordele ved en langsigtet renoveringsstrategi. Det sikrer bygningsarven, så vi har noget kønt at se på, men der er også et bæredygtighedsspor i det.

"Når man fastholder en bygnings oprindelige kvaliteter, så giver man bygningen en meget lang levetid, og det bidrager det til lavere emission. For hvis bygningen ikke bliver vedligeholdt, så bliver den på sigt nedrivningstruet, og i eksemplet med baghuset i Aarhus, så er CO<sub>2</sub> regningen jo allerede betalt ved bygningens opførelse i 1910. Og med den energirenovering der nu er gennemført, så er emissionen ved driften jo også reduceret," lyder det fra Kim Haugbølle.

### Kvalitet holder

Kim Haugbølle oplyser, at der generelt er større efterspørgsel efter præsenterbare bygninger, end mindre præsenterbare bygninger med skrabet vedligeholdelse. "Det er en god strategi ud fra et investeringsmæssigt synspunkt. Generelt set kan vi se, at der er lavere tomgang i udlejningsejendomme som er renoveret gedigent," fortæller fra Kim Haugbølle.

### Kig på levetider

Kim Haugbølle leverer også et par generelle og gode råd til udlejere. "Når du renoverer ældre ejendomme gennemgribende, så sørg for at delele i sammensatte konstruktioner kan skiftes ud. Man skal kunne komme til at pille udtjente dele ud i fremtiden fx

af tagkonstruktionen eller kviste. Sørg også for at forskellige lag monteret samme sted også har samme levetid. De nederste lag må fx ikke have kortere levetid end de øverste. Det gælder fx banevarer i tagkonstruktioner som måske har holdbarhed på 20-30 år, mens teglsten jo kan holde 80 år. Mere eller mindre." Sådan lyder det fra Kim Haugbølle, og han taler videre om at levetiden ofte afhænger af driftsstrategien. Når man tager de små ting i opløbet, forlænges levetiden markant, og følgeskader af fx en knækket tagsten, kan være meget dyre. Skiftes den hurtigt, kan man spare sig for alvorlige fugtskader, råd og svamp. At spare på vedligehold kan derfor blive dyrt.

# Noter

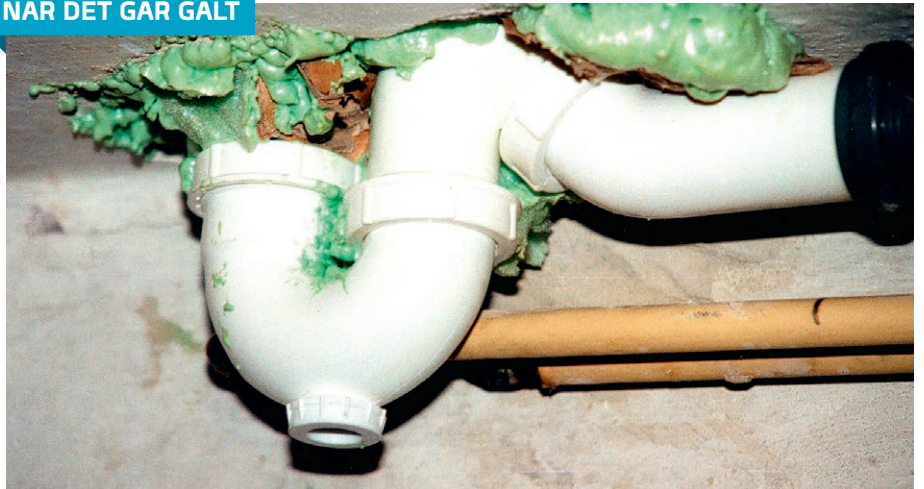
## NYT ANSIGT



### Ny juridisk chef i Konto & Jura hos GI

Advokat Karina Hasselriis tiltrådte den 1. juni som ny juridisk chef i GI med ansvar for afdelingen Konto & Jura. Karina kommer fra en stilling som advokat i Direktionsstab hos PFA Pension og har tidligere erfaring fra stillinger hos blandt andre Nets og advokatfirmaet Kromann Reumert.

## NÅR DET GÅR GALT



## Nej nej nej

Udlejningsejendomme skal udføres, så de sikrer beboerne mod brand. Mange ejendomme har to trapper, nogle har ekstra brandsikring, og en del er sikret yderligere i forbindelse med nedlæggelse af bagtrappen eller etablering af tagbolig.

Alligevel ses håndværksmæssige løsninger, som ikke kan stå for selv en mindre brand. Ofte er det mindre ændringer udført af amatører eller bare sløseri.

Billedet viser et afløb ført fra stueetagen til kælderen. Det er udført af pvc og

er ikke inddækket med gips eller andet, hverken oppe eller nede.

Hvis installationen ikke brandsikres, findes en løsning med en krave der skal sidde i etageadskillelsen som lukker for skorstenseffekten i tilfælde af brand. Alternativt kan installationen udføres af støbejern eller rustfrit stål, hvorom der så lukkes med materiale, der er mindst lige så brandsikkert som den oprindelige etageadskillelse. Her har man udført arbejdet meget interimistisk. En mindre brand i kælderen vil smelte pvc-rørene og skorstensvirkningen vil sende flammer og røg op i lejemålet ovenover. Det kan blive fatalt for beboerne.

## NYE PUBLIKATIONER I GI'S BOGHANDEL

### Den gode forhåndsdialog

Spritny guide til den gode forhåndsdialog kan nu bestilles i vores boghandel, hvor alle publikationer er gratis!

Erfaringerne i byggebranchen viser, at en god forhåndsdialog både kan sikre en mere fleksibel og hurtigere byggesagsbehandling, ved at afklare væsentlige spørgsmål, inden de kommer til at udgøre

hindringer for byggeriet eller forsinker processen.

Guiden giver anbefalinger til, hvordan bygherre-teamet og den kommunale sagsbehandler sammen griber forhåndsdialogen bedst muligt an, hvem der har hvilke roller og opgaver, samt hvad parterne kan og bør forvente af hinanden gennem processen.

EN GUIDE  
TIL DEN GODE  
FORHÅNDS-  
DIALOG



## NYE FILM

Se filmene på vores Youtube-kanal **Byggeteknisk Viden**



### Lærlingenes Hus – Maler

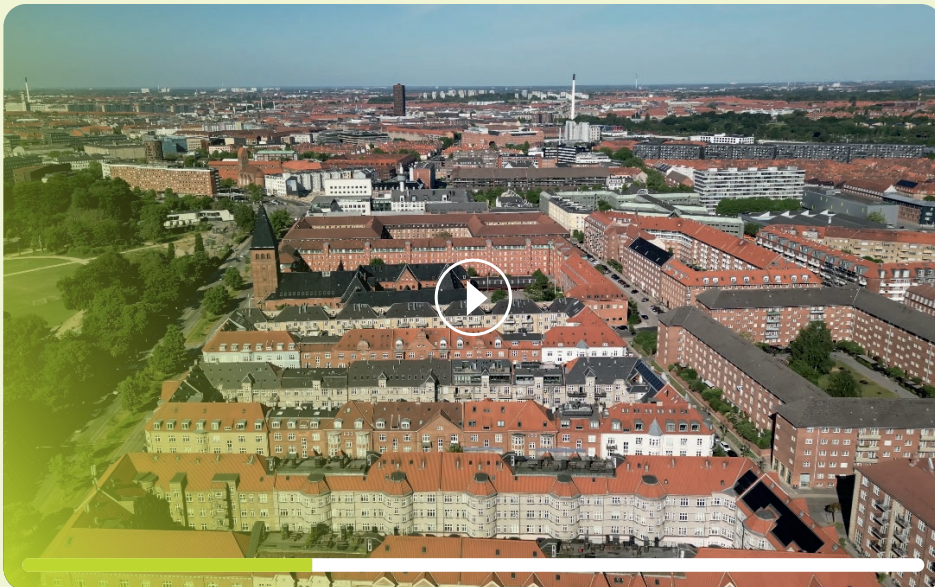
Lærlingenes hus befinder sig på Bornholm. Her har en gruppe lærlinge været beskæftiget med at renovere, for at dygtiggøre sig i deres fag. I denne film får du historien om de unge malerlæringes læring i processen med at renovere den gamle bygning.



### Træk og kulde i indeklimaet

Teknologisk Institut har testet indeklimaet i forhold til træk og kulde. Filmen viser hvordan de avancerede laboratorieforsøg er udført, og om hvordan menneske kan blive påvirket.

Træk og kulde opleves forskelligt, men de fleste mennesker trives bedst med en rumtemperatur på mellem 20 og 22 grader.



### Måling af indeklimaet

Filmen fortæller om indeklimamåling og de måleinstrumenter, som man oftest benytter til at diagnosticere indeklimaet i en ejendom, en lejlighed eller et hus. Der er fire hovedparametre, der kan måles, nemlig lys-, lyd-, luft- og temperaturforhold, og en række underparametre som fugt og skimmel.

Måleapparaterne er ganske avancerede, og man får et kig ind i en faglighed, som de færreste kender til.



Få indsigt i brandsikring af etageejendomme på hjemmesiden [brandsikretage.dk](http://brandsikretage.dk)

# Fejl i brandsikring af hver tredje bygning

Det kan konkluderes efter gennemgang af hundreder af etageejendomme i hele landet.

Efter en meget omtalt storbrand i en beboelsejendom i Vanløse ved København den 25. marts 2022, har der været enorm efterspørgsel på brandteknisk gennemgang af bolig-ejendomme. Det oplyser Dansk Brand- og Sikringsteknisk Institut (DBI), som har udført rigtig mange gennemgange af brandsikkerheden. De alvorlige fejl som DBI har fundet, er fx fravær af sektionsadskillende

vægge i ejendomme, som har fået nyt tag. Det var også tilfældet i Vanløse, hvor taget var blevet udskiftet i 2003. Men væggene var ikke ført op under taget, og det medførte, at et hulrum opstod. Her kunne varme røggasser sprede sig. Sådan lyder det i en udtalelse fra DBI.

## Hvem har ansvaret

Bygningsejeren er ansvarlig for, at

ejendomsporteføljen er lovformeligt brandsikret. Hvis den enkelte ejer ikke har teknisk indsigt i hvilke forhold der kan være brandmæssigt ulovlige, så er der hjælp at hente i kampagnen "Brug øverste etage". Du finder den på [brandsikkerbygning.dk](http://brandsikkerbygning.dk). Desuden også siden [brandsikretage.dk](http://brandsikretage.dk). Men er du det mindste i tvivl, så kontakt en brandrådgiver, som kan gennemgå brandsikkerheden i din bygning.