

# Bedre Boliger

NYHEDSBLAD FRA GI

NR. 1 / 2025



## Renovering løfter Nakskov

MED LÅN FRA GI

# Slidt by får makeover

Lokale Nakskovitter mente at hjørnet på Havnegade lignede Østtyskland. Efter en renovering med lån fra GI er der nu stor stolthed og glæde i byen over det nye smukke hjørne.

**D**en 15. januar 2025 er der blå himmel over Nakskov op ad formiddagen. Der er utroligt meget trafik på hjørnet ved Havnegade. En mand dytter for at hilse på Michael Hansen, som er ejendomsinspektør for den ejendom vi besøger. Han vinker igen, og vi ser at fyren har en trådkurv på anhængertrækket. I den ligger et nyligt skudt blodigt rådyr. God start på dagen, hvis man skal bedømme på smilene i bilen.

## Det rumler i Nakskov

Vi står ved den store indfaldsvej, når man kommer ind i Nakskov sydfra. Den har i mange år budt velkommen med en bygning, som ifølge lokale, lignede noget fra hedengangne DDR. Efter en vellykket renovering spredte den glæde og stolthed blandt de lokale. Det kan ses på Facebook, hvor Nakskovgruppen har bygningen som coverfoto i januar måned 2025. Og her trækker renoveringen en masse rosede kommentarer.

I løbet af få år har meget ændret sig. Et større antal bygninger er blevet renoveret, og der er

Før renoveringen lignede ejendommen, ifølge lokale beboere, noget der mindede om hedengangne DDR.



FOTO: H+NAKSKOV

Efter renoveringen synes de lokale at ejendommen stråler, og spreder en stemning af tro på fremtiden i Nakskov.



FOTO H+NAKSKOV



↑  
Karen  
Thorkenholdt



↑  
Mathias Sklander  
Mlynek

### Det blev gjort

- Facaden er afrenset og pudset op.
- Nedbrudte altaner fjernet og erstattet med franske altaner
- Nedbrudte 90'er vinduer erstattet med nye vinduer i original stil
- Sålænke er udskiftet
- Kviste er zinkinddækket
- Døre er udskiftet i hele ejendommen
- Projektet har kostet 4.7 mio. kroner
- Bymidtefond har støttet med 1.3 mio. kr.
- GI har udlånt 2 mio. kr.

### Dårligt valg

Når man renoverer en ældre bygning, er det let at træffe dårlige valg. Fx ses det fortsat mange steder, at der pudses op med cementholdig puds. Det fortæller GI's tekniker på sagen arkitekt Karen Thorkenholdt. Hun fortæller: "Med cementholdig puds kan facaden ikke



FOTO JONAS BONDE

← GI's Karen Thorkenholdt på teknikerbesøg hos repræsentant for bygherren Michael Hansen, og projektets rådgiver Mathias Sklander Mlynek

begyndt at flytte folk til byen. Det skyldes Fehmernprojektet, den store Vestasproduktion i byen, og en bymidtefond som støtter facade-renoveringer.

### Gode materialer

GI's tekniker Karen Thorkenholdt er meget tilfreds med de valg rådgiveren har truffet vedrørende anvendte materialer til renoveringen af Nybrogård, som bygningen hedder. Bygningskonstruktør Mathias Sklander Mlynek fra H+NAKSKOV har stået for projektet, og allerede før GI's tekniker blev involveret var holdningen klar. "Vi har valgt at pudse op med kalkholdig mørtel, og udskifte vinduer i lav kvalitet fra 1990'erne med Frovin-vinduer med koblede rammer, som i høj grad minder om dem, der oprindeligt sad i bygningen.

Gl's teknikker er tilfreds med at bygherre har valgt at anvende gode materialer med lang levetid.



FOTO JONAS BONDE

→ I de senere år har Nakskov oplevet en bølge af renoveringer. Det skyldes en bymidtefond finansieret af Realdania.



→ modstå det danske klima særlig godt. Fugt og frost skaber revner og afskalninger. Men her er der heldigvis valgt en løsning, som er skabt netop til vores klima."

Mathias Sklander Mlynek fortæller også, at malingen er en diffusionsåben silikatmaling, som er betydelig mere holdbar end fx plastikmaling.

### Kæmpe forskel

Mathias Sklander Mlynek glæder sig over, at renoveringen har gjort kæmpe forskel. "Det er en fornøjelse at se, hvordan en så nedslidt bygning kan bringes til live igen, ved at renovere med respekt for dens historie," fortæller Mathias. Han peger på en stribe små detaljer, som tilsammen bidrager til en kraftigt ændret helhed. Et vindue mod gaden var uskønt muret til. Nu er tilmuringen fjernet, og der er igen et vindue.

I baggården ses et imponerende trappetårn forsynet med et pyramideformet tag.



FOTO JONAS BONDE

### EFTER



FOTO H+NAKSKOV

FOTO H+NAKSKOV



← Tandstengsesimsen står igen i al sin pragt.



FOTO JONAS BONDE



Kartouchesmykningen over døren er smukt renoveret.



FOTO JONAS BONDE



Bygningens vinduer er omkranset af pudset fordakning.

De smukke tandstengsesimsen under taget, pudset fordakning og kartouche over dørene, stod tilsammen lasede. Med afrensning og ny puds og maling står de igen smukt.

### Glad for lån

Ejendomsinspektør, Michael Hansen er ansat i Melaf Invest, som ejer bygningen. Han fortæller, at Melaf Invest er meget glade for at kunne låne hos GI. "Det var nok mest den fordelagtige rentesats, som fik os til at låne i GI," fortæller Michael Hansen.

Bygningen rummer 13 lejemål og lejlighederne er fra 105 til 152 m<sup>2</sup> med udsigt til havnen. Der findes parkering i gården, og lejlighederne har stuk og detaljer der afspejler bygningens alder og arkitektur. Lejerne er stabile, og de er typisk flyttet ind til byen efter at have solgt villaen i forstaden. De 13 lejligheder moderniseres løbende. Men hvis en god lejer fx ønsker nyt køkken, så kan vi også det. Med aftalt ny leje.

Melaf Invest råder i alt over 100 lejemål. 60 % er i Nakskov og resten i Maribo og Sakskøbing. **GI**

# Noter

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

## NYE FILM



## To film om energirenovering af bevaringsværdige ejendomme

Den ene film fokuserer på indgreb i bygningen, som ved energioptimering ikke ødelægger bevaringsværdier eller arkitektonisk udtryk. Den anden film ser nærmere på hvilke område på ældre ejendomme som skal prioriteres ved energirenovering. Ofte er det nok med beskedne indgreb, når en ældre ejendom skal forbedres energimæssigt.

## Marmoreringsteknik - Byggefilm.dk

Marmorering er en særlig maler-teknik, hvor man efterligner marmorstenen. Det er vigtige at kunne, hvis man skal restaurere fredede og bevaringsværdige ejendomme.

## Kartoffelcentral blev til genbrugsguld



En gammel kartoffelcentral gav 240 ton mursten og stålspær videre til nye funktioner i andre bygninger. Der findes mange tomme og efterladte bygninger, som ikke længere har et formål. Mange har ingen arkitektonisk værdi, som fx kartoffelcentralen, men byggematerialerne kan anvendes igen. På den måde udløser man ikke den temmelig store mængde indlagret CO<sub>2</sub> i byggematerialerne.



## KURSER

Der er en del kurser med tilmeldingsfrist kort efter udgivelsen af dette nummer.

Se udbuddet på kursussiden på gi.dk, og meld dig til der.



## NY MEDARBEJDER

## Ny leder i Konto

Rikke Blaabjerg Abildgaard tiltrådte 1. oktober 2024 som ny afdelingschef i Konto, som varetager administrationen af bindingspligtige vedligeholdelsesmidler. Rikke har en bred erfaring inden for administration, drift og vedligeholdelse af ejendomme, og har arbejdet hos flere ejendomsadministratorer.



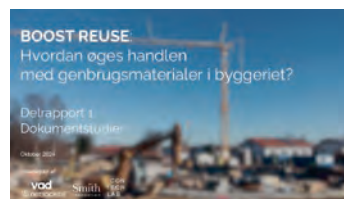
FOTO BÜRQUANTZEN

## NYE PUBLIKATIONER

På [gi.dk](http://gi.dk) finder du en boghandel, hvor alle publikationer er gratis. Dem som findes i trykt udgave kan bestilles og leveres gratis.

### Tre notater om energirenovering af bevaringsværdige boligjendomme

Energirenovering af eksisterende bygninger ses ofte som en trussel mod bygningernes bevaringsværdi og kulturhistorie. Spørgsmålet er imidlertid, om det er en trussel, og hvor stor den er. I alt tre notater i en serie.



### Boost reuse I og II

To udgivelser, som blandt andet undersøger hvad dokumentstudier siger om, hvordan vi kan booste handlen med genbrugsmaterialer i byggeriet



### 2 enkeltskilte til varmeanlæg

Det er allerede muligt at bestille et sæt med 8 skilte til anvendelse i varmeanlægget i kælderen. Nu er de to mest efterspurgte udgivet som løse skilte.



### Kemisk test af maling

Forbrugerrådet Tænk har i 2024 offentliggjort en større test af 30 malinger på det danske marked.

### Mobile luftrensere 2.0 – filterlevetid og biprodukter

En test af luftrensere gennemgås, og det viser sig, at luftrensere er dyre i drift og ikke virker så godt, som du tror.



### Københavns etageboligbyggeri 1850-1900

En byggeteknisk undersøgelse udført af Jesper Engemark for SBI. Bogen blev oprindeligt publiceret i 1983, og dette er en indscanning af den originale klassiker.



### Cirkulære ressourcevalg i byggeriet

Om projektering med byggematerialer der allerede har haft et liv.

Scan QR koden med din telefon



## NYT VÆRKTØJ

## Vejen til en god start i byggebranchen



Mange nyuddannede, studerende og nye i byggebranchen oplever at det er svært at lande i det første job. Nyt webværktøj giver viden, anbefalinger og værktøjer, der kan bidrage til at gøre introduktionen til arbejdet i byggebranchens virksomheder lettere. Materialet er udformet, så det kan benyttes af store og mindre virksomheder.



**Udgiver**  
Grundejernes Investeringsfond  
Ny Kongensgade 15  
1472 København K  
Tlf.: 82 32 23 00  
[gi.dk](http://gi.dk)

**Ansvarshavende redaktør**  
Susanne Borenhoff  
**Redaktion**  
Bo Bjerre Hansen, [bbh@gi.dk](mailto:bbh@gi.dk)  
**Forsidefoto**  
Jonas Bonde

**Layout**  
Gråfigur ApS  
**Oplag**  
6.000  
**Følg GI på**

## NYT VÆRKTØJ



FOTO LARS AARØ

# Gratis værktøj til tilstandsvurderinger



Det bliver nemmere at få udført tilstandsvurderinger, og desuden repræsenterer det en mulig ny standard

Hvis vores ejendomme skal have længere levetid, så skal bygningsejeren have overblik over tilstanden af sine bygninger. Problemet er, at systematiske tilstandsvurderinger af ejendomme ikke er specielt udbredte. Det nye værktøj kan gøre dette nemmere.

## Lettere at fokusere

Tendensen for bygningsporteføljer er klar. Der bliver stadig flere og mere komplekse krav til bæredygtighed og dokumenta-

tion. Det nye værktøj er bygget på en model som Kommunernes Landsforeningen udviklede i 2021, og den gør det let for bygningsejeren at fokusere på de vigtigste dele i tilstandsvurderingen. Dermed undgås fx dyre tilstandsvurderinger, som går ned i alt for dybe detaljer.

## Overblik er vigtigt

Til en begyndelse er det ambitionen hos Bygherreforeningen, som med støtte fra GI har udviklet værktøjet, at få så

mange som muligt i gang med at vurdere bygningers tilstand med en begrænset indsats. Med værktøjet er det nu nemmere at arbejde systematisk og vedvarende med tilstandsvurderinger af ejendomsporteføljen. Og dermed er håbet, at det bliver mere udbredt.

I værktøjet ligger der mulighed for at skalere op i forhold til data om eksempelvis priser og klimaaftryk. **GI**