

Bedre Boliger

NYHEDSBLAD FRA GI

NR. 1 / 2026



**Jørgen Faltum
renoverer sin
ejendom i Odense**

DERFOR SATTE HAN PROJEKTET I GANG

Jørgen Faltum sværger til en bestemt strategi. Derfor har han set det som nødvendigt at renovere sin udlejnings-ejendom på en række punkter, så udlejningen fortsat kan gå godt.



God vedligeholdelse giver stabile lejere



FOTO LARS AARHØJ

På en stille vinterdag i gåafstand fra Odense centrum viser udlejer Jørgen Faltum rundt i sin ejendom, som rummer 12 lejemål. Det er tydeligt, at han er godt inde i alle forhold ved bygningen. Og det er der ikke noget at sige til, for han begyndte sit arbejde med ejendommen allerede i 1950'erne. Ejendommen arvede han fra sine forældre i 1986, og forældrene købte den i 1948. Som knægt var Jørgen Faltum beskæftiget med opgaver i udlejningsejendommen. "Først fejede jeg fortøve, og siden ordnede jeg lejekontrakter og andet. Mine forældre ville have, at vi lærte at arbejde," fortæller Jørgen Faltum.

↑ Jørgen Faltum bryder sig ikke om helt hvide og grå opgange. Den nyrenoverede opgang er derfor farvesat, og desuden med nye overflader på trin og reposer.



FOTO LARS AARØE



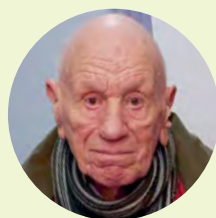
FOTO LARS AARØE



En almindelig men lidt trist asfalteret gård, er blev brolagt med gule teglsten og grå flisesten. Desuden er den forsynet med spredt belysning og hævede runde bede til grønt.



FOTO LARS AARØE



Jørgen Faltum



John Skovmand Thomsen



Rytmen i dørens vinduer er lidt speciel, og den er respekteret i den nye dør. I flere nabobygninger med samme arkitektur, sidder der nye døre uden dette mønster. Og det virker ærgerligt, når man ser det.

Det blev gjort:

- Ny tagkonstruktion med fast undertag
- Renoverede trappeopgange
- Nye vinduer på alle etager
- Nyt gårdanlæg
- Ny port
- Nye riste i lyskasser

Byggeperioden var 1 år. Finansieret med et GI-byggelån på godt 5 mio. kr. Byggelån muliggør ratebetalinger i byggeperioden. Se mere på gi.dk.



→
Tagkonstruktionen er udført med fast undertag. Det anbefaler GI, fordi levetiden på undertaget og overtaget matcher. Det er fx ikke nødvendigvis tilfældet, hvis man anvender banevarer, hvor de fleste har væsentlig kortere levetid end fast undertag.

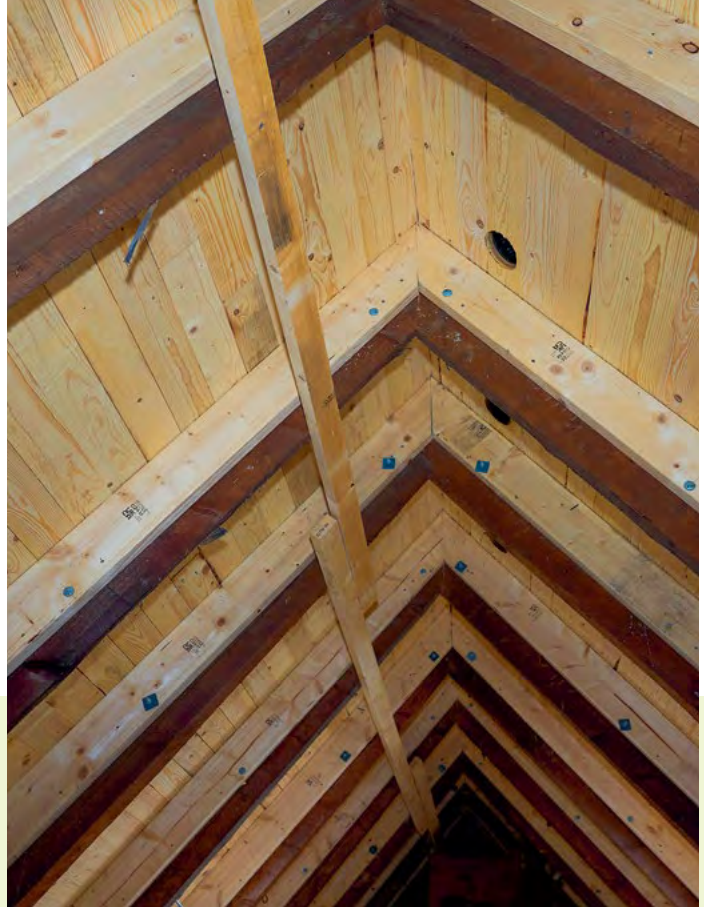


FOTO LARS AARØE

→ Gode lejere

Jørgen Faltum vil gerne have gode lejere. "Glade lejere er gode lejere, og glade lejere får vi ved, at de har gode forhold. Folk skal sige: wow – det er rigtig pænt. Her vil vi gerne bo," fortæller Jørgen. Derfor har jeg fået renoveret opgangen i gode materialer, så den står flot. Jeg har også indrettet et smukt gårdrum med elektrisk port og fået lagt et nyt og velisoleret tag. Desuden har alle fået nye vinduer," siger Jørgen Faltum. På rundvisninger ser vi også, at vaskekælderens er udstyret med maskiner fra Miele.

Kaffe og kage

Allerede for år tilbage, har Jørgen Faltum fået moderniseret køkkener og bad. "Vores lejere er tilfredse, de flytter stort set ikke," lyder det videre fra Jørgen. Indflytningsproceduren er lidt speciel. Jørgen anvender boligportalen, men lejekontrakten underskrives efter et fysisk møde med kaffe og kage. Vi får en god snak, og lederen kan stille spørgsmål og så underskrives kontrakten. Det virker ifølge Jørgen rigtig godt. Forventninger afstemmes og balanceres.

Rådgiver

"Denne ejendom er den eneste jeg har. Udlejning har altid været et bierhverv for mig, så jeg er ikke ekspert i renovering. Derfor brugte jeg en rådgivende ingeniør, som har strikket projektet sammen. Men det var GI's teknikerservice, som kom med input til vinduernes udformning," forklarer Jørgen Faltum.

Renovering med kvalitet

Vinduerne ser nu ud, som de gjorde oprindeligt. Vinduerne har erstattet plastikvinduer fra 1986, som var helt færdige. I opgangen ses en original udformning af sprosser. Vinduerne har også

De nye vinduer er udformet som de oprindelige. De gamle vinduer fra 1986 matchede ikke.



FØR



EFTER

FOTO LARS AARØE



FOTO LARS AARØE

EFTER



FØR

indbygget ventilering, og det bidrager til et bedre indeklima, og nedsat risiko for skimmelsvamp.

Opgangens farver er valgt med omhu, og der er værnet om snedkerdetaljer samtidig med at trappeforkanter og linoleumsbelægning er af høj kvalitet. Gårdrummet var tidligere asfalteret og noget nedslidt. Nu er det flisebelagt og forsynet med plantekummer, belysning samt kodebetjent elektrisk port. I samme omgang er der lagt en faskine ned.

Tidligere var der fri adgang til gården. Nu er den aflåst med kodeåbning af elektrisk port.

Byggelån var praktisk

Jørgen Faltum hørte oprindeligt fra sin bror, som også er udlejer, at man kan låne penge af GI, og få teknikerservice. Den aktuelle lånesag er det syvende i en række af lån gennem tiden. "Jeg har været glad for det. Og det seneste var et byggelån. Det har simpelthen været så nemt med de mange løbende udbetalinger. Jeg sendte regninger ind, og så ordnede de det hos GI. Det er også nemt at ringe til dem," lyder det fra Jørgen Faltum.

GI's tekniker John Skovmand Thomsen har været på 8-9 besigtigelser i forbindelse med de mange udbetalinger. På et af besøgende fandt John Skovmand Thomsen en alvorlig fejl i tagkonstruktionen. Der var manglende tilslutning af undertaget i brandkammen. Utætheden efterlod en vej til vandet, som derved kunne sive ind i konstruktionen. På grund af besigtigelsen blev fejlen omgående udbedret. **GI**

FOTO LARS AARØE



Nær gået galt

Ved en besigtigelse opdagede GI's tekniker John Skovmand Thomsen en manglende tilslutning ved brandkammen i anlæggelsen af den nye tagkonstruktion. Det ses, at tagpappet ligger løst mod brandkammen med fri adgang for vand direkte ned til konstruktionens elementer af træ. Det kunne have medført råd og svamp.

Men det blev heldigvis rettet med en inddækning i zink, som lukkede utætheden.

Noter

NYE FILM

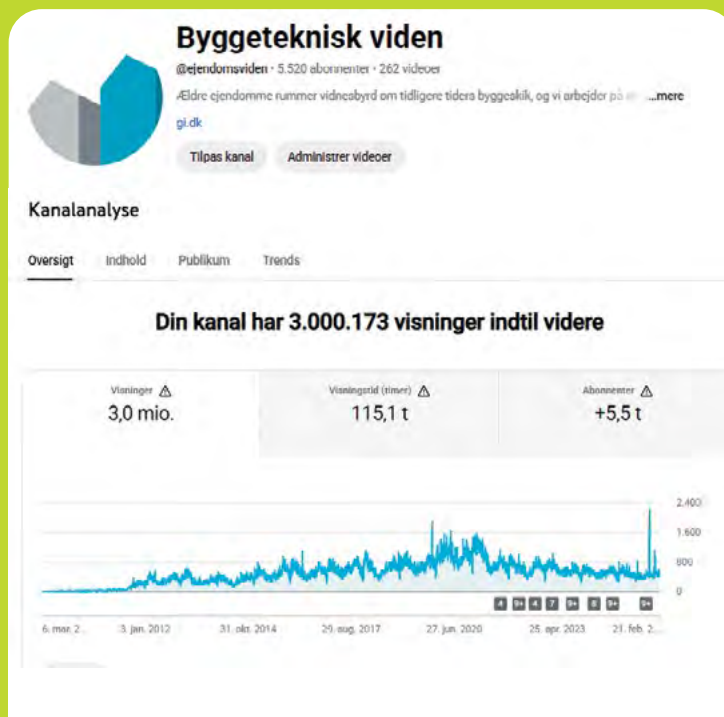
Se filmene på vores Youtube-kanal **Byggeteknisk Viden**

3 mio. visninger

GI's YouTube-kanal runder 3 millioner visninger. Siden 2009 har GI delt videoer om renovering på YouTube via kanalen Byggeteknisk Viden. I dag rummer kanalen 262 videoer, over 5500 abonnenter og flere af videoerne i serien har passeret 100.000 visninger. Særligt serien om anlæg-gelse af badeværelse har vist sig at være et seerhit.

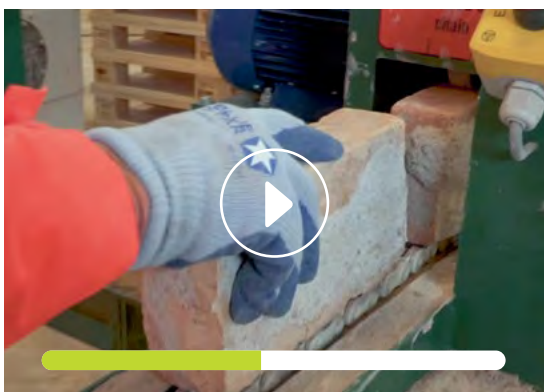


Scan QR koden
med din telefon



Genbrug af Byggematerialer

Kom med på byggepladsen og hør hvad der kan gøres for at genbruge.



Min vej til svendebrevet

Filmen med Sissel Lindhard Jørgensen handler om et karriereskifte fra skolelærer i folkeskolen og nu til et alsidigt udendørs fysisk job som Anlægsgartner.



NYE PUBLIKATIONER

På **gi.dk** finder du en boghandel, hvor alle publikationer er gratis. Dem som findes i trykt udgave kan bestilles og leveres gratis.



Elektroosmotisk transport af vand i mursten

Information fra DTU, som viser at elektroosmotisk flow kan ikke overvinde kapillarsugning.



Tid til genbrug

Otte portrætter af danske husejeres materialevalg og løsninger i renoveringer.



Værdien af certificeringer

En analyse af den økonomiske, miljømæssige og sociale værdi af certificeringer af bæredygtighedstiltag.



Scan QR koden med din telefon



Standardmetode til tilstandsvurdering

Eksisterende bygninger udgør en nøgle til grøn omstilling – tilstandsvurderinger kan hjælpe os på vej.



Kønnede uddannelsesvalg

En kortlægning af udvikling, årsager og erfaringer med løsninger.

To publikationer om PFAS i byggevarer



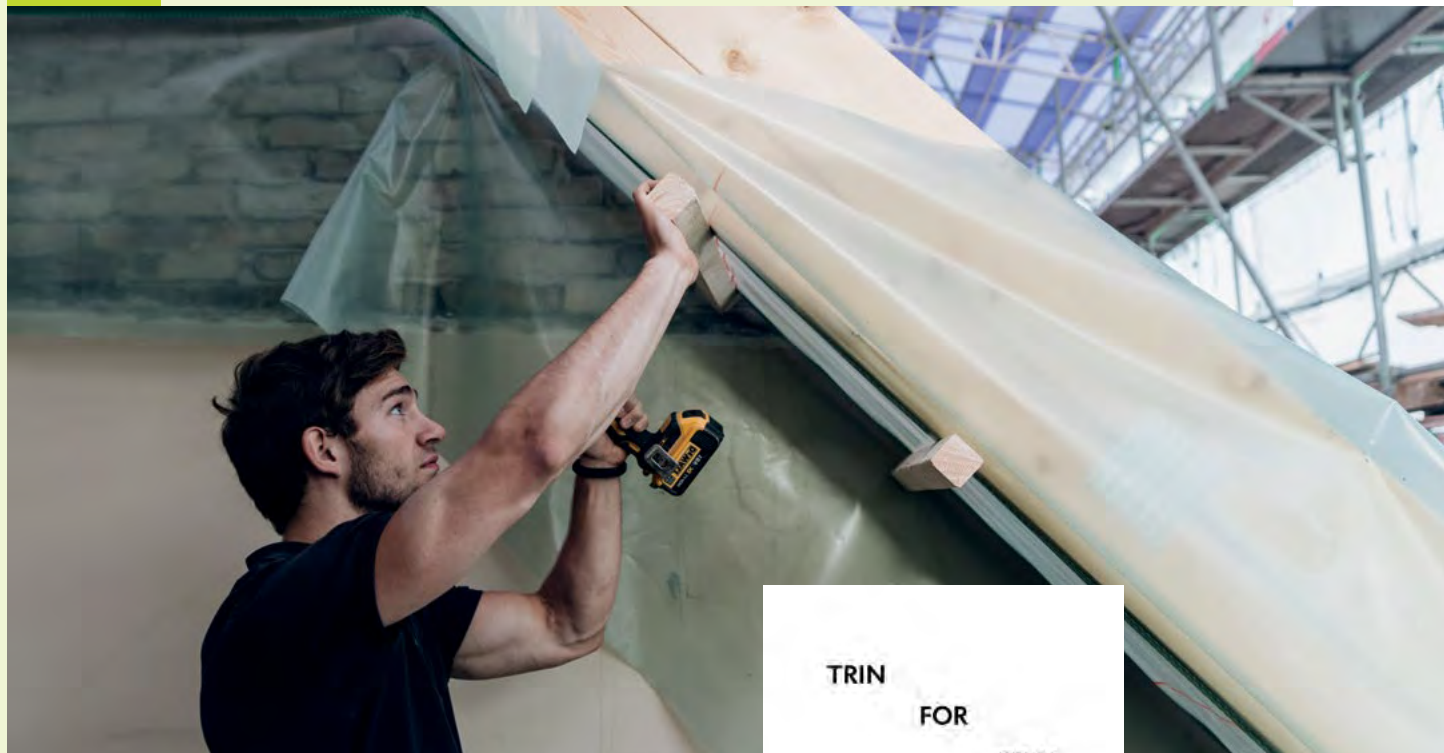
Udfordringer og løsninger på vejen mod et cirkulært byggeri



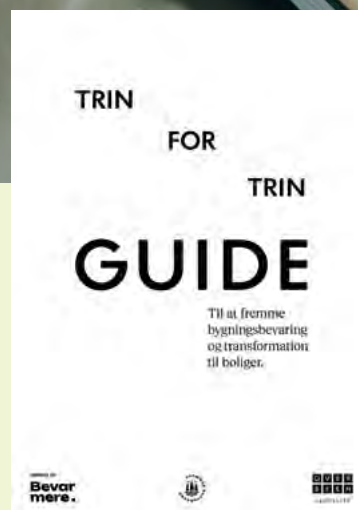
PFAS i byggevarer til renovering og nybyggeri

NY GUIDE

FOTO: BÜRO JANTZEN



Omdan gamle bygninger til boliger



Guiden er udviklet som en del af projektet Bevar Mere, som støttes af GI, Realdania, Landsbyggefonden og Dreyers Fond.

Guiden hjælper bygherrer og rådgivere med at afklare risici tidligt i processen og skabe et bedre grundlag for beslutninger.

Mange gode bygninger står i dag og venter på nyt liv. Men for bygherrer og rådgivere kan det være svært at omdanne dem til boliger. I modsætning til nybyggeri findes der ingen faste skabeloner, og mange forhold er givet på forhånd. Det gør de tidlige beslutninger både afgørende – og risikofyldte.

Trin-for-trin-guiden sætter lys på netop den fase, hvor mange projekter enten tager form – eller går i stå. Her giver guiden

en systematisk tilgang til risiko-afdækning og forberedelse af dialogen med kommunen. Guiden gennemgår tre centrale trin i arbejdet med transformation:

1. Plangrundlag – Kortlægning af de ydre rammer og deres betydning for projektet.
2. Kortlægning af bygning – værdisætning og kortlægning af bygningsinformationer og tilstand.

3. Program og ejendom – hvordan det ønskede program passer til bygning og matrikel.

Hvert trin rummer konkrete spørgsmål og overvejelser, som hjælper med at vurdere, om en transformation er realistisk – og hvordan projektet bedst gribes an i praksis. Ud over de tre trin til at klarlægge de indledende faser, indeholder guiden også tidlige overvejelser, råd og vejledning samt input til forberedelsen af dialog med kommunen. **GI**

Scan QR koden med din telefon.

