

FEBRUAR 2010

Renoveringsprojekt i to ejendomme

I løbet af 2010 er det besluttet, at bringe standarden i to af ejendommene i selskabet helt i top gennem et grundigt renoveringsarbejde, der både omfatter facader, altaner, vvs m.m. Projektet har flere fordele – blandt andet vil det indbringe en øget lejeindtægt.

De to ejendomme, det drejer sig om, har en attraktiv beliggenhed og en grundlæggende god kvalitet. Det betyder, at der er et uudnyttet potentiale i ejendommene, hvorfor det er forbundet med god økonomi at øge standarden til et niveau, der ligger på linje med de bedste ejendomme i nabolaget. Samtidig vil ejendomme, hvor standarden er helt i top alt andet lige nemmere kunne tiltrække stabile lejere med indkomster over gennemsnittet, hvilket er et af målene med den strategi, vi har anlagt i Ejd., Tyskland A/S.

FACADER, ALTANER OG ISOLERING

Facaden er i stor udstrækning med til at præge det indtryk, man generelt har af en ejendom. Mens en smuk facade skaber beundring og respekt om ejendommen, gør en nedslidt afskaldet facade det modsatte. Blandt andet af den grund skal begge ejendommers facader både på gade- og gårdsiden renoveres.

Ejendommene bliver mere klima- og miljøvenlige via udvendig isolering. Derved bliver det samlede energiforbrug mindre, hvilket får betydning for, hvor meget energi lejerne skal bruge til blandt andet opvarmning og dermed også en positiv indflydelse på deres samlede boligomkostninger. Da isoleringen op sættes udvendig på på ejendommens



Altanerne bliver i forbindelse med facaderenoveringen udskiftet til nogle større modeller, samt konstrueret i materialer som gør det nemmere at vedligeholde bygningerne

facader, bliver slidskader så som revner og afskalning af puds derved udbedret, mens stuk og anden udsmykning bliver genetableret uden på isoleringen.

Med til ejendommens facader hører altaner. De fleste er i dag ret små og enten muret eller støbt op i beton. Både størrelsen og deres ringe stand betyder, at de ikke er særligt anvendelige for lejerne. Altanerne bliver i forbindelse med facaderenoveringen udskiftet til nogle større modeller, som gør det nemmere

for lejerne at bruge de ekstra udendørs kvadratmeter. I stedet for beton bliver de nye altaner produceret af galvaniseret stål. Materialevalget betyder, at det bliver langt nemmere at vedligeholde bygningerne, end det er med den nuværende løsning. I den ene ejendom hører der i dag ikke altaner til alle lejligheder. I det omfang det er muligt, bliver dette ændret, så alle lejligheder fremover får ekstra kvadratmeter til rådighed i form af altaner.

Etableringen af elevatorer betyder, at også komforten for lejerne bliver af en langt bedre standard end før. Elevatorerne opføres udvendig med glas-skakt og udgang på repos, der betyder, at beboerne kan nøjes med at slæbe de tunge indkøbsposer en halv etage op eller ned fra elevatoren. Samtidig med opførsel af elevatorer bliver gårdene også renoveret. Beplantning og etablering af cykelskur og affaldsrum skal bevirke, at gårdene bliver attraktive og langt mere anvendelige, end tilfældet er i dag.

INDVENDIG RENOVERING

De få tomme lejligheder, der er i ejendommene, vil gennemgå en fuldstændig renovering og modernisering i forbindelse med det planlagte projekt. I de udlejede lejligheder kan dette naturligvis kun foregå med lejers samtykke, hvorfor Ej., Tyskland A/S forventer, at lejlighederne vil blive renoveret og moderniseret over en længere periode – eventuelt som følge af, at lejere flytter, og giver plads til en renovering, inden nye lejere kan flytte ind.

Kravet om lejers samtykke gælder dog ikke renovering af installationer af el, vandforsyning, afløb og centralvarme. Den indvendige renovering vil indebære, at dette bringes op til dagens standard i alle lejligheder.

Endelig vil også kældrene få en tiltrængt omgang med murerske og malerpensel. Her bliver blandt andet lysskakterne renoveret og trapper og nedgange bragt i en god stand, så lejerne, i højere grad end tidligere, har lyst til at bevæge sig derned og bruge også de nederste kvadratmeter i ejendommene til noget fornuftigt.

ØKONOMISK GEVINST VED RENOVERINGSPROJEKTET

Både den udvendige isolering og de ekstra kvadratmeter fra altanerne betyder, at det bliver muligt at hæve huslejerne med den eksisterende lejermasse. Generelle forbedringer af installationer m.v. vil i sig selv medføre, at selskabet kan kræve en huslestigning på omkring 11% af omkostningen. Endnu større gevinst for

KULTUR OG FORRETNINGSLIV MEDVIRKER TIL AT GØRE ET OMRÅDE ATTRAKTIVT

Tæt på de to omtalte ejendomme i artiklen finder man Schönhauser Allee – et af Berlins travleste og mest populære shoppingområder. Området indeholder også en række muligheder for sociale aktiviteter – herunder Mauerpark, hvor det er muligt at tage en spadseretur langs rester af Muren eller Schmeling-Halle, hvor der udbydes forskellige sociale arrangementer – sport og koncerter.

driften vil komme i takt med, at lejlighederne bliver renoveret, da huslejerne i så fald vil kunne hæves endnu mere.

Generelt indebærer en opgradering til topstandard på sigt, at ejendommene vil tiltrække nogle mere betalingsdygtige og stabile lejere, som vil sikre et fortsat højt udlejningsniveau. Det hænger nøje sammen med strategien i EgnsinVEST Ej., Tyskland, hvor der investeres i ejendomme med et udviklingspotentiale, som på sigt kommer til at generere en større indtjening til selskabet.

Udvider med taglejligheder i tre ejendomme

Der er igangsat et projekt om at udvide med taglejligheder i tre ejendomme.

Målet er at øge antallet af kvadratmeter for derved at øge indtjeningen i selskabet.

Der er flere muligheder for at øge indtjeningen fra den eksisterende ejendomsportefølje. I AKTIONÆRNYTs første artikel beskriver vi renoveringsprojektet i to af ejendommene, som er en af metoderne. Flere kvadratmeter, der kan udlejes, er en anden effektiv måde, hvormed selskabet kan nå samme mål.

At udvide med taglejligheder er særlig interessant i en ejendom, der er så attraktiv, at der er venteliste for at få en lejlighed i ejendommen. Dette er netop tilfældet i en af de ejendomme, EgnsinVEST Ej., Tyskland A/S har investeret i. Og her er det planlagt, at udvide ejendommen med fem til seks nye lejligheder oppe under taget.

TYSKE KONTRA DANSKE TAGLEJLIGHEDER

Som dansker forbinder vi ofte lejligheder oppe under taget med skrå vægge, synlige hanebånd og deraf hygge. Ulempen er, at man må affinde sig med, at antallet af brugbare kvadratmeter bliver indskrænket væsentligt, fordi man er nødt til at lave en relativ bred skunk på grund af de skrå vægge.

Hovedparten af ejendommene i Berlin er bygget med "typisk Berliner Dach", hvilket vil sige, at der er nogle forholdsvis stejle sider, mens selve tagfladen er næsten flad med hældning til enten gade- eller gårdsiden. Konstruktionen gør det muligt at få en god udnyttelse af rummene. I de tre omtalte ejendomme kan der således etableres nogle meget reelle 2-3-værelses lejligheder. Til gengæld må de berlinske lejere leve uden de



Et "typisk Berliner Dach" med forholdsvis stejle sider, og hvor selve tagfladen er næsten flad med hældning til enten gade- eller gårdsiden.

hyggeskabende synlige bjælker og hanebånd. På fotoet af et typisk berlinsk loftsrum kan man få en fornemmelse af tagkonstruktionen, og de muligheder den giver for at bygge meget regulære lejligheder.

MODERNE INDRETNING

Kravene til lejlighederne er under hastig forandring i Berlin. Derfor indrettes de nye taglejligheder med færdige fastmonterede køkkener og med gode badeværelser med plads til vaskesøjle. Generelt vil lejlighederne blive indrettet moderne. De fleste steder har vi mulighed for at indbygge en altan i tagfladen, så der bliver gode udendørs opholdsarealer. Materialevalget vil generelt være afstemt med bygningens karakter. Det betyder for eksempel, at vi ikke lægger egeparket i en ejendom, hvor resten af lejlighederne har plankegulv og vice versa. Som tidligere nævnt sætter vi elevatorer op i ejendommene, og øger dermed også kvaliteten og komforten for lejerne.



Taglejlighederne bliver indrettet med respekt for det øvrige materialevalg i ejendommene.



LYS, PLADS OG TIDSFORDRIV

Arkitekterne bag det enorme bygningsværk har lagt vægt på, at der skal være plads og lys, og at det skal være let for de rejsende at få tiden til at gå. Lyset strømmer i store mængder ind i bygningen igennem enorme glasparter i facaden og det buede tag. Plads har man i den grad også fået – blandt andet udtrykt ved den centrale hall i den nye Hauptbahnhof – en 321 meter lang glashall, der strækker sig fra øst til vest. Tidsfordriv leverer de mange butikker, restauranter og caféer i flere etager.

ET TRAFIKALT KNUDEPUNKT

Berlin Hauptbahnhof er bygget for at kunne fungere som et trafikalt knudepunkt, hvilket en kapacitet på flere hundrede tusinde passagerer i døgnet er et bevis for. Til sammenligning ekspederer Københavns Hovedbanegård 50.000 passagerer i døgnet. Banegården, som er bygget i fem plan, er placeret direkte ovenpå to centrale jernbanekryds – det nord- og sydgående og det vest- og østgående – placeret henholdsvis to etager under gadeniveau og to etager over gadeniveau. På den måde er Berlin Hauptbahnhof knudepunkt for fjern tog i fire retninger.

Berlins logistiske knudepunkt

Et af de vigtigste symboler på genforeningen af Øst- og Vesttyskland blev østtyskernes genvundne rettigheder til frit at kunne rejse. Genforeningen bød derfor også på en ny start for jernbanens historie i et samlet Tyskland.

I takt med at Berlin skulle genfinde sin rolle som tysk hovedstad og europæisk metropol, opstod der et nyt trafikalt knudepunkt, der krævede en egentlig strategi for infrastrukturen. En af de vigtigste præmisser for urbanudvikling er et trafikalt netværk, der kører uden de store forhindringer. Som et led i håndteringen af denne udfordring besluttede man at opføre en ny central station i Berlin, Berlin Hauptbahnhof. Planerne for den nye centrale station var ikke beskedne og indeholdt idéer til opførelsen af et

af de største jernbaneknudepunkter i Europa.

STATIONEN INDVIET I 2006

Arbejdet med den nye station startede tilbage i 1993, hvor arkitektfirmaet Gerkan, Marg & Partnere vandt kontrakten på tegningerne til den nye station. I 1996 begyndte udgravningerne til stationen og i 1998 blev grundstenen lagt. Arbejdet med stationen stod på frem til 2006, hvor den nye banegård blev indviet.

FACTS OM KONSTRUKTIONEN AF BERLIN HAUPTBAHNHOF

- Bygningen er høj nok til, at Rundetårn nemt kan stå inde i den
- Samlet er der brugt 85.000 tons stål til opførelsen af banegården
- Der skulle en halv million m³ cement til konstruktionen, hvilket er nok til 65 km motorvej
- Der er i alt 70.000 m² gulvplads i banegården, hvoraf 15.000 m² er forretninger og restauranter
- På banegårdens sydvendte tag er der opsat 78.000 solceller, der producerer 16.000 kWh per år, hvilket dækker 2% af stationens samlede forbrug