

NYHEDSBLAD FRA GI

BEDRE BOLIGER

Nr. 1 / 2022

Keld Bjerrum
får drøm opfyldt

Nu kan jeg og min hustru blive i ejendommen!

Statelig Esbjerg ejendom renoveret

En omfattende renovering har kraftigt opgraderet **Keld Bjerrums** ejendom. Han håber, at kunne klappe i sine små hænder om 10 år. Læs her hvorfor.

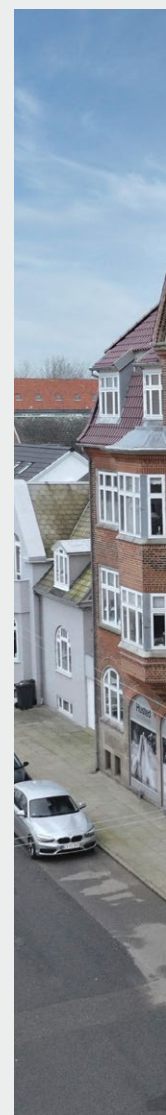
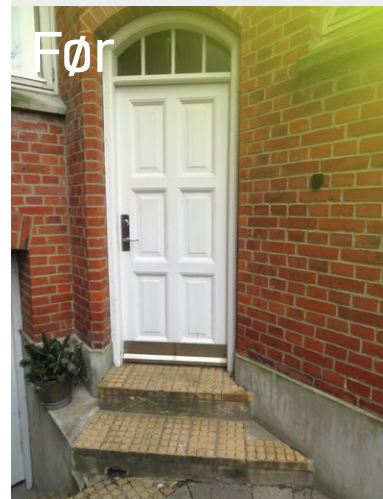
Da Danmark tabte krigen i 1864, mistede man de vigtige havne i Husum og Altona. En ny havn blev derfor anlagt i Esbjerg. Det var nødvendigt for Danmark at have en fast forbindelse til England. Esbjerg havde da blot 30 indbyggere. For Esbjerg blev det begyndelsen på en vækst fra ingenting til Danmarks femtestørste by med 72.000 indbyggere. Byen voksede frem, og i 1911 blev en prydlig udlejningsejendom bygget op i udkanten af byen. Nu betragtes bygningen som centralt beliggende. Med et byggelån fra GI er den blevet renoveret for godt 8 mio. kr.

Så bygningen i 1948

Keld Bjerrum er indfødt esbjergenser, og han begyndte i skole i 1948 lige overfor den ejendom, han nu ejer. På den måde har bygningen altid været i hans liv. I 1948 var købmand Husted i stueetagen. I dag huserer fotograf Husted i stueetagen. Men navnefællesskabet er tilfældigt. Hvad er oddsene for det sammentræf?

Til salg

Da bygningen kommer til salg i 1994, kommer det Keld Bjerrum for øre ved 11-tiden samme dag. "Jeg hentede straks min kone, og skyndte mig derhen med hende, og lidt over middag havde vi købt den".





I gården er adgangen til elevatoren blevet lidt speciel. Et fremspring i murværket er bevaret, men det fungerer, fortæller Keld Bjerrum.



Ejendommen fra 1911 er spækket med spændende detaljer, og efter godt 100 år er den med renoveringen blevet forsynet med nye vinduesåbninger i taget og et elevatortårn.

Det blev lavet

- Ny tagkonstruktion med isolering og nye tagsten
- To nye lejligheder i tagrummet
- Tagvinduer med altan-funktion
- Elevator etableret i bagtrapperum, brand-sikring af hovedtrappe
- Nye vådrum og køkkener i flere lejligheder.

Prisen var 2.9 mio. kroner. Det var normalt i 1994. Keld vurderer selv, at prisen med renovering er steget fra 11 til ca. 15 mio. Af de investerede knap 8 mio. er værdistigningen dermed ca. det halve. "Man får ikke alle pengene hjem på renovering på den korte bane," fortæller Keld Bjerrum.

Adgangsforhold forbedret

Trapper kan være en trussel, når før-ligheden er dårlig. Det er Keld Bjerrum bevidst om. Derfor er det også en stor forbedring for beboerne, at der nu er elevator i ejendommen. Dels kan beboerne nu få besøg af slægtninge med nedsat før-lighed, dels kan beboerne se frem til at kunne blive boende langt ind i alderdommen.

"Vi er jo ældre nu, og derfor ville jeg også gerne have en elevator. Vi vil ikke væk fra vores dejlige lejlighed fordi vi engang ikke længere kan klare trappen," fortæller Keld. Og det kan man jo godt forstå!

Efter et langt liv uden elevator er det noget der gør indtryk. "Jeg synes pludselig, at det er sjovt at suse ned med skraldespanden," fortæller Keld Bjerrum.

Tagrummet



Før

Læg mærke til de gamle vinduer med buede sprosser og det smukke mosaikvindue.



Efter

En velindrettet tagbolig blev hurtigt lejet ud i et marked, som ellers er præget af tomgang.



Byggelån i GI

Det er GI's billige lånebetingelser, som er årsag til at vi er gået i gang med projektet. 30årigt lån til 1% lån med 10 års afdragsfrihed. Men godt 30% af lånet er energirenovering, og der er renten blot 0.7. I alt 0.9% i rente. Det fortæller Keld Bjerrum og uddyber: "Min renteudgift bliver kun 70.000 kr. på et lån til næsten 8. mio. For det får vi nye lejligheder, bedre lejligheder, ny klimaskærm og elevator. Det er alt i alt en rigtig god forretning. Der skal først afdrages om 10 år. Og det bliver jo mine arvingers problem. Men hvis jeg bliver 90, så kan jeg jo så glæde mig over det og klappe i mine små hænder. Haha".

Elevatoren, som i øvrigt har niveaufri adgang i gården, har også positiv betydning for værdien af den nyetablerede tagbolig.

Renoveringen

Ejeren Keld Bjerrum har styret hele renoveringsprocessen. Han har nemlig drevet et rådgivende ingeniørfirma frem til sin delvise pensionering. Og tre sønner er desuden uddannet indenfor byggeri.

Den nye elevator er monteret i den tidligere bagtrappe, og i Esbjerg

kommune betyder det, at de enkelte lejligheder skal have ny brandsikker entredør, således at lejlighederne er adskilte brandceller. Desuden er der monteret gips på trappens underløb, branddør til elevator i kælder samt røgvindue øverst i hovedtrappeløbet.

Tag og lejligheder

De gamle tagsten var brunlige. Det lykkedes efter omfattende undersøgelser ikke at finde en matchende erstatningssten. Så derfor blev det til fine glaserede bordeauxfarvede tegl.

Renoveringen åbnede mulighed for etablering af 2 lejligheder i tagrummet. En klassisk metode til medfinansiering af en gennemgribende og dyr tagrenovering.

De to tagboliger lejes ud til markedsleje, som i Esbjerg er 7000 kr. for 70 kvm. På grund af klimaopgradering af taget, som er isoleret, kan en god del af GI's byggelån ydes til en lavere rente på 0,7 % i stedet for ellers 1 %.

På forsiden ses foto af et smart vindue, som udfoldet har funktion som en altan. Værnet klappes sammen, når det lukkes.

Nogle af de øvrige lejligheder er desuden blevet opgraderet med nyt bad og køkken.

Bor med lejere

Keld Bjerrum og hustru bor selv på 2. sal i ejendommen, og han er generelt glad for sine lejere, som han i kraft af naboskabet har et relativt tæt forhold til.

Renoveringen har været en stor investering, fortæller Keld Bjerrum. Knap 8 mio. kroner. "Om den forrenter sig ved jeg ikke. Det ved jeg først om 10 år. Så er jeg 90 år, og hvis det viser sig at være en dårlig forretning, så kan jeg jo klappe med mine små hænder og sige: - hallo, jeg blev 90 år, og det er jo ikke så tosset," fortæller en grinende Keld Bjerrum.

I gårdrummet er der niveaufri adgang. En stor fordel for rullatorbrugere og kørestole. Elevatordøren har en pudsig vinkel, men det er tilpasset de eksisterende forhold i den tidligere bagtrappedøråbning. I hovedtrappen er der inddraget et lille område af lejlighederne i højre side, således at venstresiden også får adgang til elevator. Der tidligere døråbning fornemmes tydeligt.



NÅR DET GÅR GALT



Gavl faldt ned på ejendom

Pas på ikke at fjerne jordstøtte til fundament, når du graver.

I et tomrum mellem to bygninger, skulle der bygges et infill byggeri. Det indebar gravearbejde. Hvis man graver et fundament frit, så der ikke længere er jordstøtte, så kan det gå galt. Helt galt. Det kan man roligt sige er tilfældet her. I udgravningen til den nye bygnings kælder, blev nabobygningens fundament ikke understøttet med fx spuns. Konsekvensen var voldsom.

Det nederste af gavlen faldt ud og blottede bygningens interiør. Resten blev skubbet kontrolleret ned ved anvendelse af en kran.

En ung mand var i bygningen under sammenstyrningen og fik advaret andre, og således kom ingen til skade. Beboerne måtte genhuses, men bygningen, som er beliggende i Esbjerg, bliver reetableret.

Kigger man nøje efter, kan man se, at 2. sal er indvendigt efterisoleret med rockwool i forsatsrammer. Og der er udbredt sort skimmelsvamp, som tydeligt har nærret sig ved kondens på indevæggen, hvor den varme luft møder den nedkølede gavlvæg.

LEDELSEN

521 kontohavere deltog i analyse

I midten af 2021 spurgte Gi alle kontohavere, om de ville medvirke i en kundeanalyse, som skulle fortælle om deres tilfredshed med sagsbehandling og kommunikation. Direktør Susanne Borenhoff er meget tilfreds med antallet af medvirkende. "Jeg vil gerne takke de mange kontohavere, som velvilligt har brugt tid på undersøgelsen. Det er vigtigt for os i forhold til at forbedre vores betjening af kontohaverne på alle områder. Undersøgelsen viser en generel tilfredshed med sagsbehandling og kommunikation, men den har også givet gode input til forbedringer på forskellige områder. Det er meget gavnligt for vores bestræbelser på at forsøge at blive endnu bedre", fortæller Gi's direktør Susanne Borenhoff. Analysen har bl.a. resulteret i indførelse af et spørgsmål/svar værktøj på gi.dk, online kurser på bestilling og en velkomstpakke om lån til nye kontohavere.



NYE FILM

Rollemodeller viser vejen til en erhvervsuddannelse

Alt for få uddannelsessøgende vil være håndværkere. Næsten alle vil på gymnasiet. Erhvervsskolernes Elevorganisation – EEO arbejder for at ændre dette. Det gør de med et korps af rollemodeller, som besøger de store folkeskoleklasser for at blødgøre deres fordomme om Erhvervsskolerne.

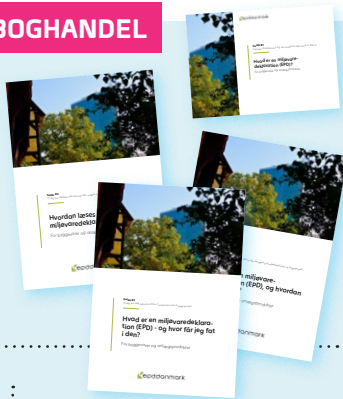
Du kan se filmen på GI's youtubekanal **Byggeteknisk Viden**.



NYE PUBLIKATIONER I GI'S BOGHADEL

Bedre indeklima gennem energirenovering

Serie om miljøvaredeklarerationer
Fire guider om miljøvaredeklarerationer (EPD'er) bringer læseren ind i et fagligt univers om byggevarer og anlægsprodukter. EPD'er gør det muligt at købe ind med bæredygtighed for øje. Du kan desuden læse mere på epddanmark.dk.



Bygningsinstallationer i et bæredygtigheds-perspektiv – Fokus på HVAC

Teksten giver et overblik over de nuværende og kommende krav til bygnings bæredygtighed, for hvad angår bygningsinstallationer til varme, ventilation og køling (HVAC).

Dette er afgørende for opretholdelse af et godt og sundt indeklima og for bygningens energiforbrug til drift.

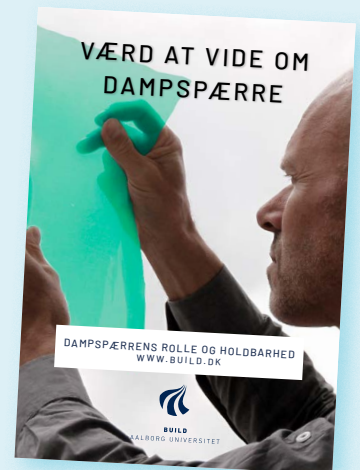


Tilgængelighed og betydningen af EPD'er

En rapport fra instituttet Build giver dig overblik over tilgængelighed af miljødata for byggevarer. Der er overlap med de fire nye guides, men rapporten kigger på EPD'ere udefra.

Værd at vide om dampspærre

Dampspærre af polyethylen (PE) anvendes ofte og er en vigtig komponent, når man bygger let byggeri i et klima som det danske. Selv i det murede byggeri er tagkonstruktionen ofte en let trækonstruktion, hvor dampspærren sørger for, at konstruktionen er tæt i forhold til fugt- og lufttransport. Dampspærren i et byggeri er som udgangspunkt en billig komponent, men den sidder ofte et sted i konstruktionen, hvor den er både dyr og vanskelig at udskifte. Det er derfor vigtigt, at såvel dampspærren, som samlingerne kan holde lige så længe som de øvrige bygningsdele. Det får du meget mere af vide om i denne rapport.



Teknik og arkitektur

I et omfangsrigt værk på 108 sider med stor faglig tyngde vises veje til en bedre byggeskik og rigere byggekultur på nutidens præmisser. Bogen er fyldt med konkrete eksempler.

NYT SØGEVÆRKTØJ OM UDGIFTER DER KAN MEDTAGES OVER KONTOEN

Med nyt søgeværktøj på gi.dk kan du finde ud af, om din udgift er udvendig vedligeholdelse og om udgiften kan medtages over bindingskontoen.



Du finder søgeværktøjet ved at scanne QR koden

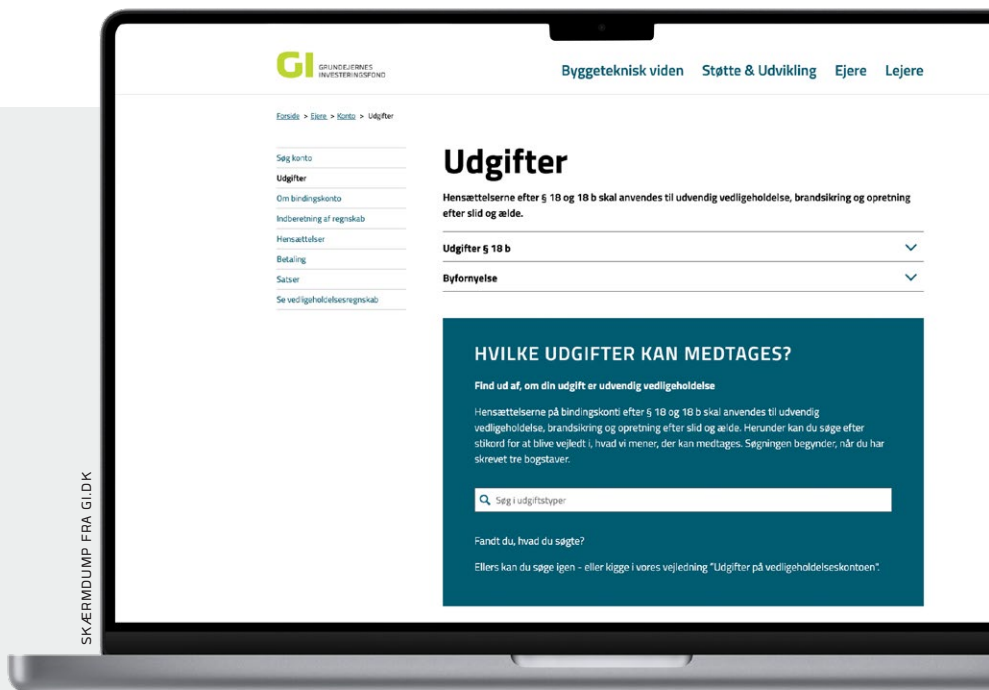
På gi.dk finder du det nye brugervenlige værktøj. Hensættelserne på en ejendoms bindingskonto efter § 18 og 18 b skal anvendes til udvendig vedligeholdelse, brandsikring og opretning. Du kan søge efter stikord for at blive vejledt i, hvad GI mener, der kan medtages. Søgefunktionen foreslår relevante ord, når du har skrevet tre bogstaver.

Vi vil hjælpe

Juridiskchef i konto Marianne Mosbæk fortæller om den nye mulighed. "I GI prøver vi hele tiden at blive bedre til at betjene kontohaverne. Dette er det seneste initiativ. Nogle foretrækker at læse vores 63 siders bog "Udgifter på vedligeholdelseskontoen",

andre ringer ind og nu kan man også søge efter svar online."

Marianne Mosbæk opfordrer til at sende en mail til GI, hvis der ikke er respons på det valgte søgeord. Hvis ordet er fagligt relevant, så kan GI nemlig løbende opdatere den nye søgemaskine.



SKÆRMUDSNIP FRA GI.DK



Marianne Mosbæk, juridiskchef

FOTO: BURJANTZEN