

BEDRE BOLIGER

Nr. 1 • 2009

NYHEDSBLAD FRA GI



Planlæg dit vedligehold

Få fordele med nyt og gratis it-værktøj



GI-tekniker John Skovmand Thomsen demonstrerer GI's nye it-værktøj for administrator Hans Erik Møller-Nielsen

GI Planlæg Vedligehold bydes velkommen

Teknikere fra GI har introduceret det nye it-værktøj GI Planlæg Vedligehold hos en administrator og en ejer, og der blev taget godt imod det. På de næste sider får du historien om hvordan det foregår

■ Af kommunikationskonsulent Bo Bjerre Hansen – Foto: Johnny Wichmann

Administrator Hans Erik Møller-Nielsen og ejer Heinitz Leth sagde ja tak til at prøve GI Planlæg Vedligehold som nogle af de første. Begge tog godt imod det, og det tyder på, at GI Planlæg Vedligehold kan blive et nyttigt redskab for mange administratorer og ejere af udlejningsejendomme.

Du kan selv tage et kig på det ved at slå op på www.ejendomsviden.dk. Her vælger du menupunktet Vedligehold, og dernæst undermenuen GI Planlæg Vedligehold.

It-sikkerhed

Oplysninger om en ejendom er beskyttet med et password. Det betyder, at du skal logge på for at lægge data ind, trække data ud og arbejde med GI Planlæg Vedligehold. Adgangen til værktøjet foregår via GI's videnportal www.ejendomsviden.dk. Her vælger du menupunktet Vedligehold og dernæst GI Planlæg Vedligehold.



Få overblik og spar penge med nyt gratis it-værktøj

Du får gratis besøg fra en GI-tekniker, som giver dig indføring i brugen af it-værktøjet GI Planlæg Vedligehold

■ Af kommunikationskonsulent Bo Bjerre Hansen

Hvordan får du overblik over vedligeholdelsen af dine ejendomme over en periode på 10 år? Det er kompliceret at tilrettelægge arbejdet optimalt, men et nyt it-værktøj hjælper dig med at få fokus på alle detaljer, og til at få forslag til vedligeholdelsesplaner.

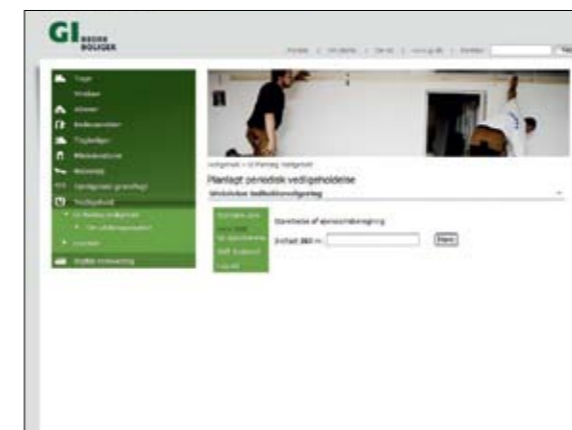
GI Planlæg Vedligehold er et resultat af et af GI's mange udviklingsprojekter. Værktøjet består af en række skemaer om bygningens dele. Skemaerne udfyldes af ejer eller administrator evt. i fællesskab med en GI-tekniker. På den måde fremkommer et datagrundlag, som sætter GI Planlæg Vedligehold i stand til at levere forslag til vedligeholdelsesplan og prisoverslag. Ekspertes i renovering af ældre ejendomme har udviklet

skemaerne, og de kommer rundt om alle væsentlige detaljer i en bygning.

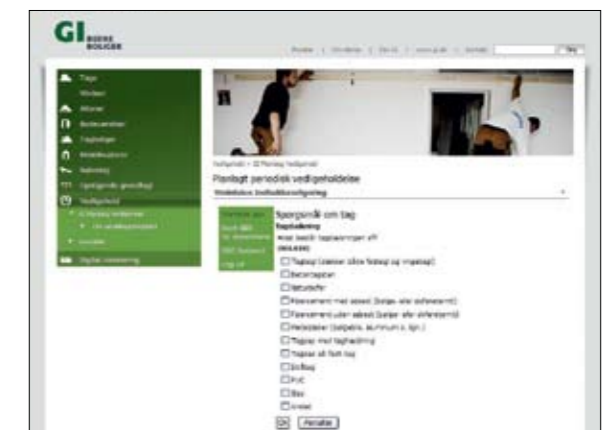
Spar penge

Det er gammel lærdom, at du sparer penge ved at løse problemerne i opløbet. Alligevel må mange ejendomme igennem dyre renoveringsprojekter, fordi små problemer fik lov til at vokse sig store. Ofte fordi ejer eller administrator ikke var opmærksom på problemet. GI vil med dette nye initiativ slå et slag for, at de små problemer bliver løst før de vokser sig større. En strategi som vil tilgodese både ejere og lejere. ■

Sådan ser det nye it-værktøj ud



Når du indtaster BBR-nr., kommer stamdata om din bygning automatisk frem.



Du skal besvare en stribe spørgsmål om din bygning. Her om tagdækning.

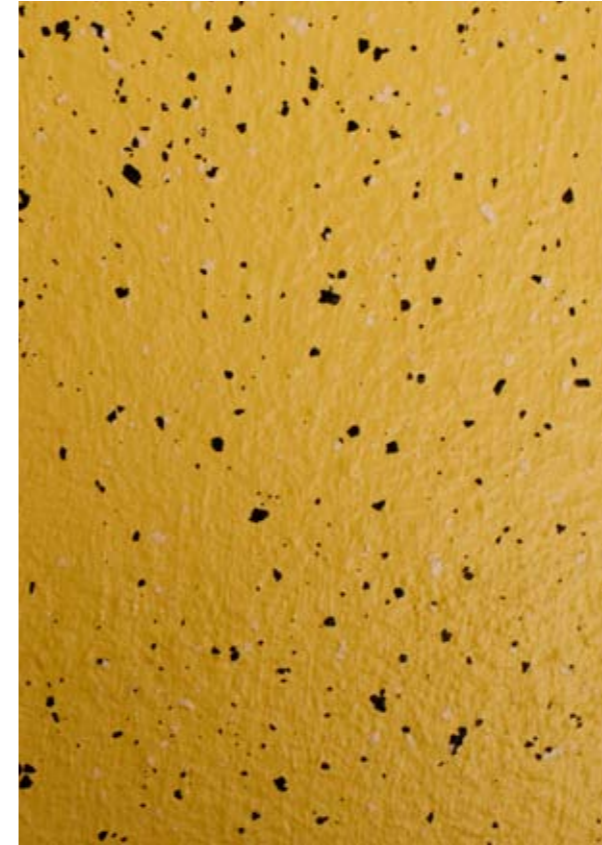
Fakta om GI Planlæg Vedligehold

Sådan kommer du i gang

Ring 82 32 23 00 og bed om at tale med en GI-tekniker. Så kan du træffe aftale om et besøg, hvor I sammen gennemgår ejendommen, og du ser hvordan man opretter sin ejendom i systemet GI Planlæg Vedligehold og indtaster oplysningerne. Når oplysningerne er indtastede, kan du skrive rapporter ud, som giver dig forslag til planlægning af vedligeholdelse af bygningen.



GI's tekniker når på en god times tid i lyn tempo gennem over 40 sideres spørgsmål om bygningen.



Ding – dong er betegnelsen for en teknik, hvor der ud over den malede væg rulles en lak på, som indeholder flager, som giver det karakteristiske mønster. Det betyder, at pletter, skidt, skrammer ikke ses så tydeligt.



Hans Erik Møller-Nielsen tøver ikke, da han vil tjekke, om der er gesimsbånd.

→→→ Administrator med hang til vedligeholdelse

Hans Erik Møller-Nielsen er administrator og han brillerer med indgående kendskab til sine bygninger

"Jeg vil helst have, at alle bygninger er i tiptop stand, det eneste problem er at få pengene til det," siger administrator Hans Erik Møller-Nielsen med et stort smil og uddyber: "Det er jo ikke realistisk at få den ideelle tilstand i alle bygninger, så det gælder om at udnytte ressourcerne bedst muligt. Vi bryder os ikke om bugnende vedligeholdelseskonti. Så bruger vi hellere pengene." Hans Erik Møller-Nielsen jager sin kniv ind i vinduesrammen, og den går dybt i. Træet har det ikke godt, og vinduerne står foran udskiftning.

Tekniker fra GI arkitekt John Skovmand Thomsen skyder en sværm af spørgsmål mod Hans Erik Møller-Nielsen, og han skyder prompte svar tilbage. De to skal igennem over 40 sider, og det går stærkt, for Hans Erik Møller-Nielsen har godt kendskab til bygningen.

Men efter sidevis af spørgsmål bliver Hans Erik Møller-Niel-

sen i tvivl, om facaden har gesimsbånd mellem etagerne, og han læner sig uden tøven ud af vinduet i en halsbrækkende position for at se efter. Og nej – der var ikke gesimsbånd mellem etagerne.

Den lille forhindring er hurtigt klaret, og siderne pløjes atter hurtigt igennem. Lige indtil latteren overtager. Det sker da GI's tekniker John Skovmand Thomsen når til spørgsmålet: "Hvad er hovedtrappens vægge udført med?" Hans Erik Møller-Nielsen svarer næsten før der er spurgt: "Ding-dong". Spørgsmål-svarrytmen brydes med et undrende ansigtsudtryk som siger: "Hvad mener du?" John må ud at se hvad ding-dong er for noget. Men det viser sig at være betegnelsen for en velkendt malingsteknik, som findes i rigtig mange ejendomme, men betegnelsen ding-dong anvendes åbenbart ikke alle steder.

Med munter stemning i luften køres der videre i skemaet.

Undervejs bliver en række spørgsmål parkeret til den efterfølgende gennemgang af bygningen. Samtalen finder sted i en tom lejlighed, som for tiden gøres klar til en ny lejer, og bagefter går turen til loft, trappe, kælderrum og til sidst en tur rundt om bygningen.

Rundturen afslører også uventede oplysninger. Undertaget, som Hans Erik mente var helt i orden, har faktisk et par skader med gennembrud af plasticmaterialet. Men loftet er dog helt tørt, og det er nok forklaringen på, at han ikke huskede rigtigt.

Brug det

Hans Erik Møller-Nielsen anvender ikke aktuelt it-værktøjer til at styre vedligeholdelsen i de bygninger, han er administrator for. Men han er interesseret i at anvende det nye GI Planlæg Vedligehold. "Jeg tror, at hel- og halvprofessionelle ejere kan få gavn af det. Men også de mindre professionelle, som ofte har meget høje vedligeholdelsessaldi," siger Hans Erik, som synes det er en stor fordel, at man kan starte op med vejledning fra en GI-tekniker. Hans største bekymring er, at systemet vil levere lidt

for idealistiske svar. "Det er ikke altid, at det er muligt at gøre det rigtigste. Måske er man nødt til at vente nogle år på pengene," forklarer Hans Erik Møller-Nielsen. ■

Gå hjem – møder

GI afholder i foråret 2009 gå hjem møder om det nye it-værktøj. Her kan du høre mere, stille spørgsmål og møde eksperter i værktøjet. Så kan du bedre beslutte om det er noget for dig. Indtil videre er der planlagt disse møder hos GI:

København: 5. marts – Kl. 16.00 - 17.30

Århus: 9. marts – Kl. 16.00 - 17.30

Tilmeld dig via www.gi.dk under menupunktet "kurser."

Ejer med sans for detaljer

GI's tekniker Peter Jakobsen gennemgår bygningen med ejeren Heinitz Leth.



Heinitz Leth i Nyborg siger ja tak til it-værktøjet GI Planlæg Vedligehold. Gennemgang af ejendommene i byens centrum, fortæller historien om en ejer, der gerne vil bevare de originale detaljer i sine bygninger

Arkitekt og tekniker i GI – Peter Jakobsen – indleder sit besøg hos Heinitz Leth med en gennemgang af ejendommen. Gennemgangen giver et godt indblik i bygningen. Og i dette tilfælde også et par oplevelser med historisk vingesus undervejs.

Heinitz Leth sætter stor pris på originale detaljer ved sin bygning, og det betyder, at han gerne ofrer lidt ekstra for at bevare husets fine originale vinduer i kernetræ. Det ærgrer ham, at der er indsat nye vinduer i stueetagen, hvor der er butik. Der er vinduerne et par årtier gamle, og der er allerede råd i træet. De originale næsten 100 år gamle vinduer, er derimod sunde og friske i træet.

Den rigt dekorerede facade er aldrig blevet vedligeholdt, men står ikke desto mindre flot, og det vidner om godt håndværk og gode materialer mener Peter Jakobsen.

Parisisk stemning

Først går turen op til en nyindrettet tagbolig, som Heinitz Leth med rette er lidt stolt over. Var der lidt mere trutten og larm fra gaden, så kunne man tro, at man var i en parisisk taglejlighed. Med åbning til kip og synlig hems, breder der sig en særlig hygge. Oven i købet bliver der snart installeret altan, der giver udsigt over byens tage i den gamle del af Nyborg. Heinitz Leth installerer i alt otte altaner.

På den anden side af hemsens, er der fortsat et tomt loftsrum, og det besigtiges efter besøget i taglejligheden. På vej hen for at se hemsens væg fra den anden side, bemærker de en meget gammel graffiti. Der står KSH 1942, men Heinitz Leth ved ikke hvorfor. Han gætter dog på, at det er skrevet af tyske soldater, som overmattede i bygningen under 2. verdenskrig. Heinitz Leth beretter derpå om en anden hændelse med

historisk vingesus. "For nylig fandt vi et tilmuret lagerum i kælderen. Det havde været muret inde i over 40 år. Der var hylder med soda, papskilte og gamle rengøringsmidler, og det er vi ved at rydde op i."

Hjælp til skema

Gennemgangen fortsætter gennem et par lejemål, flere trapper, kælderområdet, gården og porten. Efter gennemgangen udfylder GI's tekniker og Heinitz Leth det omfattende skema, som vil danne grundlaget, når ejendommens data bliver oprettet i GI Planlæg Vedligehold.

Heinitz Leth er positivt stemt for at bruge GI Planlæg Vedligehold. "Jeg kan godt bruge det. Det kan sætte lys på ting, som jeg måske ellers ville overse. Det er glimrende, at det kan tilpasses løbende. Bare jeg havde haft det, før jeg gik i gang med den store renovering i 2000," siger han og griner. ■



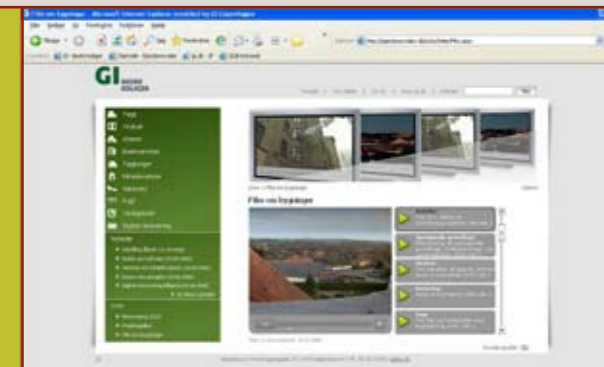
En ejendom med mange fine detaljer.

Noter



Ny formand

GI's bestyrelse har fået ny formand. 60-årige John R. Frederiksen afløser den hidtidige formand Jens Erik Udsen, som går af efter 17 år på posten. Den nye formand John R. Frederiksen er direktør for Fortunen A/S, som han selv ejer. Han sidder samtidig i bestyrelsen for en lang række ejendomsselskaber, foreninger og øvrige virksomheder. Blandt andet er han formand for bestyrelsen i sbs, Sjælsø Gruppen, R98, og Ejendomsforeningen Danmark og medlem af bestyrelsen for bl.a. Freja ejendomme og Tryk Vesta Group. John Frederiksen er også præsident for de europæiske ejendomsjere (European Property Foundation).



Nye film

På ejendomsviden.dk kan du se en række film om renovering af ældre ejendomme. Nu er der kommet nye film til om minielevatorer, GI Planlæg Vedligehold og metoden tørsikring, som anvendes til at stoppe opstigende grundfugt i murede fundamenter.

Nye GI initiativer

Sidst i 2008 besluttede GI at give støtte til udvikling af et elektronisk læringsværktøj til de studerende på de byggefaglige uddannelser. Værktøjet involverer de studerende i håndtering af de problemstillinger der kan opstå i en byggeproces. Projektet hører hjemme i GI's samarbejde med Realdania - Renovering2010. I samme projektparaply er der givet støtte til en idekonkurrence med det formål at skabe debat om, hvad der er æstetisk acceptabelt, når facaden på etageejendomme ændres for at spare energi. Der er yderligere givet støtte til en ny SBI-anvisning om styrken i ældre murværk. Herved bliver det formentlig muligt eksempelvis at godkende installation af flere nye altaner end hidtil, idet styrken af det ældre murværk kan bedømmes mere præcist. Sidst men ikke mindst er det besluttet at støtte hjemmesiden Skimmel.dk og en hotline, hvor man hos SBI kan få svar på konkrete spørgsmål om skimmelsvamp.

Se mere om GI's projekter på ejendomsviden.dk

Minielelevator

Ejere, lejere og administratører, som er interesseret i at etablere en minielelevator i køkkentræppeåbningen eller andre steder, lægger ofte vejen forbi Projektgalleri Bedre Boliger. Det gør de fordi man her kan se lærerige modeller, film og plancher med masser af god information samt en fuldskala minielelevator, og blandt andet kan tjekke, om der er plads til en rollator.

Se mere på www.projektgalleri.dk.



Vidste du at?

Tusindvis af mennesker bestiller i løbet af året gratis publikationer hos GI. Se hvad vi tilbyder på www.gi.dk. Vælg "Bestil materiale".

Noter

Tilbud til grundejerforeninger

GI deltager gerne i møder i Grundejerforeninger. Her vil GI bidrage med input om forbedring og vedligeholdelse af private udlejningsejendomme. Hør nærmere om GI's mange tilbud til bygningsejere med viden og værktøjer, der kan anvendes i arbejdet med at vedligeholde ejendomme. Programmet kan sammensættes individuelt. Mødet kan være hos GI, og så kan deltagerne samtidig se GI's projektgalleri i København.

Ring eller send en mail til:

Teknisk chef, arkitekt John Skovmand Thomsen jst@gi.dk, tlf. 82 32 26 23 eller

Advokat Anders Clausen, ac@gi.dk, tlf. 82 32 23 20



Kurser i foråret 2009

Ny ejer/administrator

Kurset henvender sig til ejere og administratorer, som ikke tidligere har administreret en ejendom med bindingskonto i GI. Du vil høre noget om, hvorfor ejendommen har en bindingskonto, hvilke forpligtelser du har overfor GI, og hvad du kan bruge kontoen til.

- København 18. marts 2009
- Århus 30. marts 2009

Udgifter

Henvender sig til ejere og administratorer, som har brug for grundlæggende viden om, hvilke udgifter der kan tages med over vedligeholdelseskontoen eller

forbedringskontoen. Du vil høre om det lejeretlige vedligeholdelsesbegreb, blive præsenteret for eksempler på udgifter, der er vedligeholdelse, og udgifter, der er forbedringer, og vi kommer rundt om, hvad der er afgørende for, om en udgift er vedligeholdelse eller forbedring. Desuden inddrages aktuel huslejenævns- og retspraksis.

- København 22. april 2009
- Århus 27. april 2009

Vedligeholdelseskontoen efter § 18 b

Henvender sig til alle, som har brug for information om reglerne for bindings-

kontoen efter boligreguleringslovens § 18 b. Kurset giver blandt andet svar på disse spørgsmål: Hvordan hænger § 18 b kontoen sammen med § 18 kontoen, hvordan beregnes satser og hensættelser, hvad kan beløbene bruges til, og hvad sker der ved salg af ejendomme eller lejligheder?

- Århus 31. marts 2009
- København 16. april 2009

Alle kurser afholdes kl. 16.30-19.30

- København: Ny Kongensgade 15
- Århus: Fredensgade 36

Tilmelding på www.gi.dk.

Vælg menupunktet "kurser".

Individuelle kurser

Vi tilbyder også kurser, som er tilpasset netop jeres behov og ønsker. Deltagerne er ofte ejendomsadministrationer, revisorer og lignende. Det kræver minimum 10 deltagere at afholde et individuelt kursus.

Lånevilkår justeret

Renten på A-lån er sat op til 5.5 % og renten på B-lån til 3 %.

Lånet forfalder til fuld indfrielse ved ejerskifte. Ægtefælle medejer eller livsarving kan dog overtage et lån.

GI
BEDRE
BOLIGER

Udgiver:
Grundejernes Investeringsfond
Ny Kongensgade 15
1472 København K
Telefon: 82 32 23 00
Telefax: 82 32 23 03
www.gi.dk

Ansvarshavende redaktør:
Lars Axelsen
Redaktion:
Bo Bjerre Hansen, bbh@gi.dk
Design og produktion: Datagraf AS
Oplag: 6.000
Forsidefoto: Ulrik Jantzen

GI er en fond, som løser lovopgaver med det formål at sikre bedre boliger. Vi administrerer penge til vedligeholdelse af private udlejningsboliger, yder billige lån og støtter innovative udviklingsprojekter.