

NYHEDSBLAD FRA GI

# BEDRE BOLIGER

Nr. 4 / 2018



## Vi skal have planlagt vedligeholdet

Trine Borre  
lægger strategi for sin  
udlejningsejendom, og  
anvender ny gratis metode.

# Planlægning af vedligehold i Algade

Trine Borre introduceres til PPV-light af GI's tekniker Bo Lauritzen på et gratis teknikerservicebesøg. Skemaet udfyldes på en tur rundt i ejendommen.

I Algade, som ligger i centrum af Roskilde, ligger der en udlejnings-ejendom med 48 lejligheder. Beboerne er forkælede med korte afstande til både station, grønne parkområder og handel. Der er caféer og restauranter uden for døren, og gågaden ligger ganske nær.

## Oldeforældre

Ejendommen har været i familiens eje i generationer. "Mine oldeforældre drev købmandsforretning her på grunden, hvor de også solgte olie, kul og koks. Mine bedsteforældre fik de gamle bygninger revet ned, og byggede denne ejendom i 1963. Senere overtog min mor driften, og nu er jeg og min søster ved at komme ind i det," fortæller udlejer Trine Borre.

## Strategi

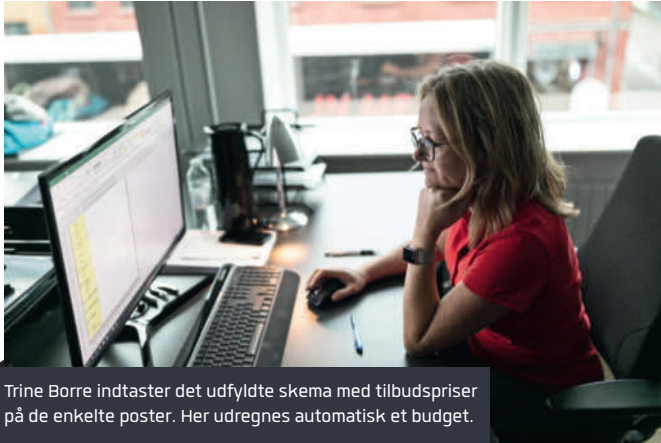
Trine Borre vil gerne have en strategi for den løbende vedligeholdelse. "Ejendommen har en god stand, men vi vil gerne vedligeholde bygningen løbende, så vi undgår større problemer."

Det nye værktøj PPV-light fungerer godt i den sammenhæng for Trine Borre, fortæller hun. "Det hjælper dig ved at gøre dig mere sikker på, at du kommer hele vejen rundt og husker det hele, så man kan tage tingene i opløbet".

Hun mener, at det er let at have med at gøre. "Det kan være med til at holde os til ilden, og jeg vil gerne have vores varmemester Flemming integreret i vores planlægning".







Trine Borre indtaster det udfyldte skema med tilbudspriser på de enkelte poster. Her udregnes automatisk et budget.



Under gennemgang af ejendommen udfylder Trine og Bo et printet skema til senere indtastning.

### GI's teknikerservice

Trine Borre er tilfreds med GI's gratis teknikerservice. "Jeg synes jo, at jeg kun møder hjælpsomme mennesker og imødekommenhed. Nu er der ikke så meget teknisk i dette PPV-light værktøj, men det er alligevel meget rart at høre,

..... hvad der ligger i det, for når man sidder med det alene, så kan det være svært at tage det første skridt."

..... Trine Borre låner også gerne til reno-  
..... vering i GI. "Det gør vi med stor glæde. Vi  
..... tænker altid GI indover, når vi har låne-  
..... behov."





GI's tekniker spotter en klump af mos. Det tyder på fugtproblemer med betonmarkiserne.

# Gennemgang af ejendommen

Trine Borre og GI's tekniker kommer rundt om mange detaljer i gennemgangen af ejendommen.

Trine Borre fortæller, at der er overvejelser om gårdarealet, som lige nu er en stor p-plads. Asfalten trænger visse steder til en kærlig hånd, og ejerkredsen overvejer, om p-pladserne skal ændres til skråparkerings i midten, så der kan blive plads til rekreative faciliteter.

"Når lejere flytter, og lejligheden stadig har de gamle installationer, så udskiftes køkken og bad typisk til nye og moderne," beretter Trine Borre, som viser et originalt køkken frem. Her har beboeren været lejer i over 40 år.

Tekniker Bo Lauritzen fra GI får øje på betonmarkiserne, som hænger uden for opgangsdørene. De står helt originalt fra 1963. Der er mosdannelser. "De har gjort det

godt, men nu skal de nok have et nyt vandtæt lag på oversiden, så vandet ledes lidt bedre bort. Mosdannelsen tyder på, at vandet ligger for længe," siger Bo Lauritzen og peger på en velnæret klump mos. Overfladerne er blevet ru gennem årene, så vandet ikke længere løber så godt af.

Vi i går ned i vaskerummet, hvor Trine Borre viser en stor industriel vaskemaskine til 50.000 kr. frem. Den gør det godt. Installationerne er i fin stand, så vi går videre til varmerummet.

## Varmerum

For nylig er varmeveksleren blevet repareret. "Vi ved, at når der først er blevet svejset på den, så har den



Et originalt køkken fra 1963, hvor de oprindelige skabe ses.



De nye køkkener er fra HTH.



Varmemesteren Flemming viser varmeveksleren, som vurderes til at leve på lånt tid.

normalt ikke så langt igen,” fortæller varmemesteren Flemming. Han viser varmeveksleren frem, og Trine Borre får den skrevet ind som en kommende udgiftspost i den næste 10-årige periode.

Vores opmærksomhed fanges af Flemmings opfindsomme brug af gamle syltetøjsglas.

Han skruer behændigt et glas med skruer af i en rask håndbevægelse og vi ser, at man kan sætte det ligeså hurtigt på igen.

“Det fungerer godt. Jeg kan gå afsted med de skruer, jeg skal bruge, og så bliver de gamle syltetøjsglas jo også brugt.”



Varmemesteren Flemming har med succes skabt et møde mellem skruer, søm og syltetøjsglas.

# Noter

## VIND RENOVER PRISEN 2019

Du kan indstille din renovering mellem 2. januar og 28. februar. Det gøres på [www.renovat.dk](http://www.renovat.dk). Alle kan indstille en renovering. Den behøver ikke være

din egen. Et valgkollegie på 70 personer fra byggebranchen stemmer om, hvem der vinder blandt 6 nominerede.



NÅR DET GÅR GALT

### Livsfarlig skorsten

Denne skorsten er så nedbrudt, at løse mursten er faldet af den. I stormvejr kan de blæse over kanten, og liv kan være i fare. Afdækningen i beton skulle beskytte konstruktionen. Men den er nedbrudt og beskytter ikke mere. Indtrængende vand og frostsprængninger har ført til forvitrede og udvaskede fuger. Tilstanden er så slem, at skorstenen blot holder sig oppe ved sin egen vægt.

Når skorstenene ikke længere er i brug, kan nedbrydning ske hurtigere, fordi den varme røg ikke holder murværket tørt.

Denne skorsten er ikke til at redde. Murstenen skal pilles ned. Det bliver nemt, men så skal den bygges op igen. I dag vil man ofte lave en drypnæse på betonafdækningen. Typisk et præfabrikeret element i fiberbeton.

### Lån til renovering

Overvejer du renoveringsarbejder på din ejendom, så er der altid mulighed for at få uforpligtende vejledning fra en af GI's teknikere. Beslutter du at låne, så er den faste rente pr. 8. november 2018 på et 30-årigt lån 1,5 %. For tilpasningslån er renten 0,8 % med et 5-årigt tilpasningsinterval og 1,4 % for 10-årigt. Laver du energirenovering gives der 0,3 % i rabat.



## VÆRDIBYG

# Publikationsserie til bygningsejere

25 vejledninger dækker alle afskygninger af en renoveringsproces, som kan være ret kompliceret. Vejledningerne er gratis, og kan downloades på [www.vaerdibyg.dk](http://www.vaerdibyg.dk). Nogle af dem ses her!



## HVIDBOG OM DRIFT

Beskæftiger du dig med drift af bygninger, så er den helt nye hvidbog om bygningsdrift noget for dig. Hvidbogen præsenterer elementerne i bygningsdrift, etablerer det faglige begrebsapparat for området, og gennemgår de redskaber der er til rådighed i 2018. Den kan læses og bestilles gratis på [gi.dk](http://gi.dk)!



## GI PÅ VIDEO



Se film om BossLady 25-årige Amalie Maar på GI's youtube-kanal Byggeteknisk Viden.

# Få kvindelige håndværkere

Blot 9 % af håndværkerne er kvinder. Og om 10 år vil der mangle 17.000 faglærte. Så der er brug for flere piger derude på byggepladserne. Det mener organisationen Divers, som har fået støtte af blandt andet GI til at arbejde med den udfordring.

Projektet hedder BossLadies, og det drejer sig om at sende 40 BossLadies, unge kvindelige håndværkere, ud til Folkeskolerne og tale håndværksfagene op, således at flere unge piger vælger håndværksfagene, fremfor det mest udbredte valg, gymnasiet.

## Magasin om GI-projekter

GI uddeler årligt op mod 40 mio. kr. til projekter, som skaber ny viden og metoder inden for feltet bolig og renovering. I magasinet møder du de dygtige folk fra projekterne. Magasinet kan bestilles gratis på [gi.dk](http://gi.dk).



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

**Ansvarshavende redaktør:**  
Lars Axelsen  
**Redaktion:**  
Bo Bjerre Hansen, [bbh@gi.dk](mailto:bbh@gi.dk)  
**Forsidefoto:** Büro Jantzen  
**Design og produktion:** OTW A/S  
**Oplag:** 5.500

I Grundejernes Investeringsfond arbejder vi for at skabe bedre og sundere boliger. Vi administrerer penge til vedligeholdelse af private udlejningsejendomme, vi yder fordelagtige lån, og vi støtter projekter, der bidrager til bedre renovering af boliger i fremtiden. Alt sammen fordi vi tror på, at bedre boliger giver bedre liv.



# Venligt gårdareal

Ryesgade 25, Kbh

AF KOMMUNIKATIONSKONSULENT BO BJERRE HANSEN

Minihaver, elegante farver og lokal afledning af regnvand er nogle af elementerne i det fine gårdrum.

Projektleder Morten Heding Andersen er nu i mål. "Vi er færdige, det er lidt underligt efter al det arbejde, men det er dejligt". Morten Heding Andersen fortæller, at al vand afledes fra bagerste tag og gården. Vandet derfra ryger ikke i kloakken, men gennem en rensebrønd dækket af muld. Potentielt forurenende stoffer opsamles i bedet, som fx rester af zink fra tagrenderne. Jorden i bedet skiftes hvert 10. år.

En tank på 450 liter tager ca. 20 % af det resterende vand. Det kan ikke drikkes, men anvendes til at vande fællesarealerne.

## Stueetage

Stueetagen har fået mætteret folie til en højde af 170 cm på vinduerne, for at forhindre

Siden nr. 2 – 2016 har vi fulgt renoveringen af Ryesgade 25 på Nørrebro i København. Projektet er nu færdigt med gårdrummet som det sidste skridt.

Belægning på gangen er herregårdssten, på fællesterrassen teglsten og i de private små haver – granitsten. Borde og bænke er af den hårde træsort jatoba.

indkig. Men efterfølgende har 2/3 ønsket at få det fjernet. "De vil hellere have et klart vue ud i haven," fortæller Morten Heding. Han fortæller også, at beboerne er glade for det lille private areal med eftermiddagssol og den lette adgang til det fælles haveanlæg.

Bænke og græs bliver brugt rigtig meget i det gode vejr, og i løbet af den lange varme sommer, har beboerne fordelt sig fint. For der er ikke plads til alle på en gang hverken på den fælles tagterrasse eller i gården, fortæller Morten Heding.