

Gode råd

om vedligeholdelse og forbedring af mindre ulejningsejendomme



GI BEDRE
BOLIGER
BEDRE LIV





Gode råd

om vedligeholdelse og forbedring af mindre udlejningsejendomme

Denne pjece er et **værktøj** til dig, som ejer en lille eller mellemstor udlejningsejendom, og som står overfor at skulle vedligeholde eller renovere ejendommen.

Gode råd rummer GI's bud på nogle af de vigtige **overvejelser**, du skal gøre dig, inden du kontakter rådgivere og håndværkere.

Gode Råd er også et bud på nogle af de **beslutninger**, du skal træffe, inden du sætter arbejdet i gang. Det er altid vigtigt at begynde med slutningen, dvs. det resultat, du gerne vil opnå.



[byggeskik]



Huse er kulturarv

Pas på husets sjæl

Et gammelt hus skal behandles med respekt. Brug gerne samme materialer som de oprindelige, eksempelvis ved udskiftning af taget. Udskift tegl med teglsten i samme størrelse som de oprindelige.

Vær også opmærksom på overfladernes patina. Ved facadeafrensning kan tidens tand forsvinde.

Undgå at ændre på ejendommens detaljer. Nye nedløbsrør med forkerte bøjninger kan f.eks. have en afgørende betydning for, hvordan facaden opleves.



De gode gamle vinduer

Det kan ofte være bedre at renovere de gamle vinduer end at udskifte til nye. Som regel har nye vinduer ikke samme trækvalitet som de originale, derudover er ældre ruder uens i tykkelsen i modsætning til nye – og uens tykkelse giver et særligt spil i glasset som er en del af vinduets karakter.

Tilføj med respekt

Nogle gange er der behov for nyt. Og så er det er vigtigt, at du sikrer dig, at tilføjelsen eller ombygningen er udført med respekt for ejendommens arkitektur.



Få faglig bistand

Hvis der skal tilføres nye elementer, eksempelvis kviste, karnapper og trappetårne, bør du få en arkitekt til at projektere arbejderne. Det sikrer sammenhæng imellem nyt og gammelt og er den bedste garanti for arkitektonisk kvalitet.

GI's teknikere kan være behjælpelige, hvis ejendommens originalitet og arkitektur skal vurderes.

Her er kun nævnt nogle få overvejelser om ældre ejendomme og god byggeskik. Er du i tvivl, så spørg altid en rådgiver.

[plantægning]

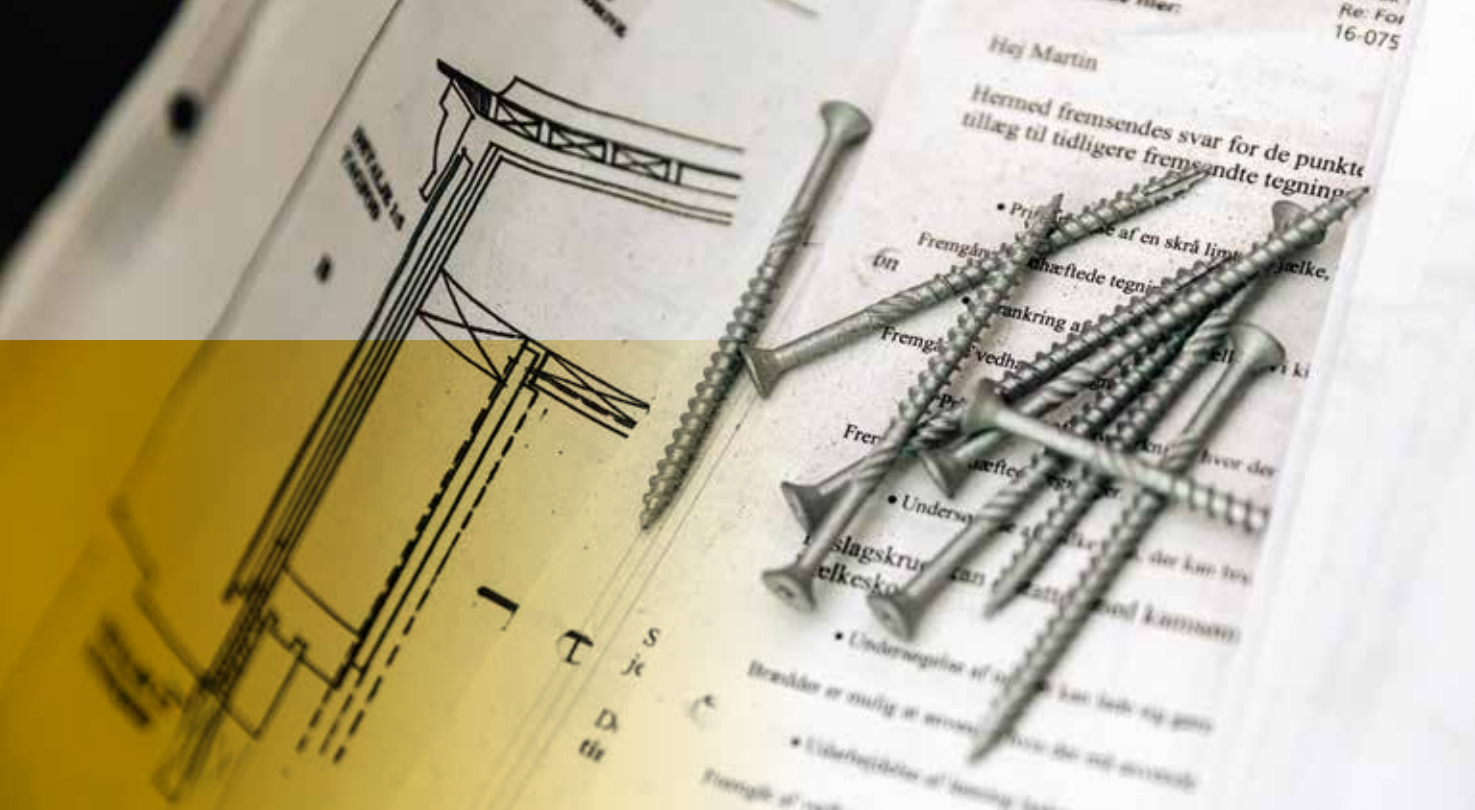


Kom problemerne i forkøbet

Lav en vedligeholdelsesplan

Uanset om du planlægger at udføre vedligeholdelse eller forbedring af din ejendom, bør du have en langsigtet plan for den løbende vedligeholdelse. En vedligeholdelsesplan er et lønsomt og tidsbesparende værktøj, der kan medvirke til, at din ejendom bliver ved med at være i god stand. I den forbindelse kan du med fordel anvende professionelle rådgivere.

Se også GI's vedligeholdelsesværktøj på gi.dk



Kombiner relevante arbejder

Du bør overveje, om der er besparelser ved at kombinere flere forskellige byggearbejder. Det kan f.eks. være, at fugerne i murværket trænger til at blive repareret, når stilladset alligevel er rejst for at male vinduer.

Vælg det rigtige tidspunkt

Vejret kan påvirke processen. Overvej derfor, om de planlagte arbejder bliver sat i gang på et hensigtsmæssigt tidspunkt af året. Sørg også for at have en realistisk tidsplan for arbejdet.

Lav skriftlige aftaler

Hvis du har valgt ikke at tilknytte en ansvarlig rådgiver, bør du indgå skriftlige aftaler med håndværkerne om at overholde tidsplaner, koordinere arbejderne og fastholde den fornødne kommunikation. Det er en god idé at anvende BYG's standardkontrakter som kan downloades fra www.danskbyggeri.dk.

Få hjælp fra GI's teknikere

GI's teknikere kan tilbyde vejledning i forbindelse med forberedelsen og planlægningen af et projekt.

[Løsninger]

**Billigt kan
blive dyrt**





Overvej alle løsninger

En opgave har ofte flere løsninger. Overvej, om det pågældende arbejde kan løses på andre måder.

Træk på andres erfaringer, når de forskellige muligheder vurderes. GI's teknikere har en god, alsidig erfaring, som det kan være nyttigt at bruge i planlægningsfasen.

Det kan være bedre at rovere end at udskifte. Og er den pågældende konstruktion særlig udsat, kræver det måske en ganske særlig løsning.



Vælg løsninger med lang levetid

En bygning er et komplekst og sammensat hele, hvor forskellige bygningsdele har varierende levetider. Det er vigtigt at sammenholde pris med konstruktionens levetid, og der bør være sammenhæng mellem forskellige konstruktioners indbyrdes levetid. Det kan være, at den billigste løsning her og nu er den dyreste i længden.

Et undertag bør f.eks. have lige så lang levetid som den færdige tagbeklædning, da det er dyrt at udskifte undertaget efter 20 år, når tagstenene har en levetid på 60 år.

[udførelse]



De vigtige aftaler

Få økonomien på plads

Finansieringen af arbejderne skal være på plads, inden håndværkerne går i gang. Det samme gælder faste aftaler om den løbende betaling. Det er altid fornuftigt at vurdere, om dine betalinger svarer til det udførte arbejde.

GI-lån skal søges før arbejderne sættes i gang. Du kan søge om et GI-lån, når du kender projektet, og allerede inden der er indgået aftale med håndværkere og rådgivere. Lånet bliver udbetalt, når arbejdet er udført.

Byggecredit

Der er mulighed for at etablere en byggecredit i GI. Så er projektet finansieret under udførelsen.



Lav skriftlige aftaler

Indhent priser fra flere håndværkere, når det endelige projekt er fastlagt, tidsplanen udarbejdet, og starttidspunktet er besluttet. Sørg også for at udarbejde en detaljeret beskrivelse som grundlag for håndværkerens tilbud og en skriftlig kontrakt med håndværkerne og eventuelle rådgivere. Det mindsker risikoen for ubehagelige ekstraregninger og uheldige resultater.

Forebyg uenigheder

Gennemgå altid materialet sammen med håndværkerne, når der er afgivet pris. Få misforståelser ryddet af vejen og undersøg, om alle arbejder er med i tilbuddet. Præciser at eventuelle ekstraarbejder altid skal godkendes inden de udføres, og sørg for, at der altid er skriftlige aftaler om ekstraarbejderne.

Få relevant rådgivning

Du kan med fordel ansætte en rådgiver til at udarbejde tilbudsmateriale og til at sikre kvaliteten under udførelsen.

[GI tilbyder]



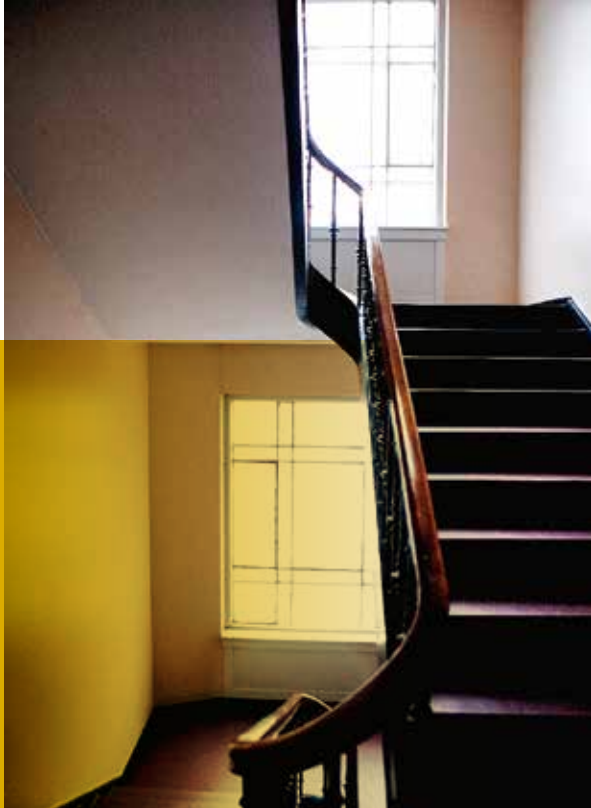
Billige lån og gratis vejledning

Udnyt mulighederne i GI

GI yder lån til vedligeholdelses- og forbedringsarbejder til ejere af ejendomme med konto i GI. Lånet ydes med en fordelagtig og fast forrentning. Som et alternativ kan du få lån med variabel rente. Se hvilke arbejder, der ydes lån til på gi.dk

Energilån

Der findes et særligt billigt lån til energiarbejde. GI tilbyder at give byggeteknisk vejledning og inspiration i den indledende fase. GI tilbyder bl.a. hjælp til udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan.



Sådan vurderes bevaringsværdien

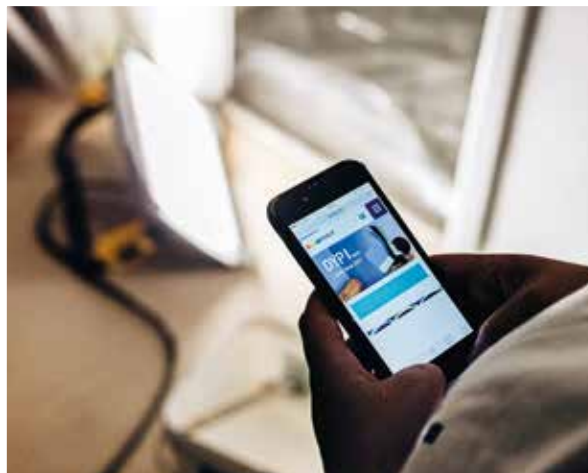
Bevaringsværdien vurderes i forhold til ejendommens arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdi, samt originalitet og tilstand. For hver vurdering tildeles en karakter på en skala, der går fra 1 til 9, hvor 1 betegner den højeste karakter.

Hvis ejendommens samlede vurdering ligger på værdien 4 eller bedre, tilbyder GI fuld belåning.

Pas på din ejendom

Kommunen kan normalt oplyse, hvilken bevaringsværdi ejendommen har. I de tilfælde, hvor myndighederne ikke har vurderet bevaringsværdien, foretager GI vurderingen ved ansøgning om lån. Det kan være risikabelt at svække bevaringsværdien, når man udfører arbejder på bygningerne. Ejendommen kan i værste fald få en lavere handelsværdi, og det kan have betydning for, hvilket lån GI kan tilbyde.

[mere viden]



Publikationer

Brug internettet

GI har udgivet en række byggetekniske publikationer med information og gode råd til bygningsejere. Publikationerne kan ses, downloades og bestilles fra GI.dk

BEDRE
BOLIGER

BEDRE
BOLIGER

BEDRE
BOLIGER

don
er op i
lderen
Hvad kan
du gøre ved
problemet



Mine
mulighe
som
Hvad kan jeg bruge Gru
Investering



Flot

Sådan dæmper du støj
20 undersøgte lejligheder - her er viden
til gratis Aftalestøtningen

20%
af lejligheder
er generet
af støj

GI

VAR VI

Gode altanløsninger



GI



Standning af grundfugt
i ældre ejendomme



atorer



GI



GI



Når
enslen
vinges
Det skal
helst gå
godt, men
meget kan
gå galt

BEDRE
BOLIGER

Bedre vinduer



GI

Byggeteknisk
viden



GI

Projektkatalog
Oversigt over igangvarende
Gstøttede projekter
2019

BEDRE
BOLIGER

BEDRE
BOLIGER

Ny Kongensgade 15
1472 København K
Telefon 82 32 23 00
E-mail gi@gi.dk



www.gi.dk

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.

