

NYHEDSBLAD FRA GI

BEDRE BOLIGER

Nr. 4 / 2016

Rapport påviser
**Jeg kan
spare 75%
i varme**





Energieftersyn giver overblik

Udlejer Torben Jensen har fået et præcist overblik over mulighederne for energirenovering af sin ejendom med en screeningsrapport. Han vil gerne, men der er mange barrierer.

AF KOMMUNIKATIONSKONSULENT BO BJERRE HANSEN
FOTO: LARS AARØ

En gang boede her piger. Heraf navnet på facaden – Mariahjem. Pige hjemmet i Haderslev blev taget i brug i 1907. Sidenhen anvendtes bygningerne af de lokale logebrødre, men siden 1986 har den været indrettet med 18 lejligheder.

Ejeren Torben Jensen har ejet bygningen siden renoveringen i 1986, og han mener, at der går en grænse syd for Kolding. Haderslev befinder sig syd for den grænse, og her er der betydeligt lavere efterspørgsel efter lejemål, og overudbuddet af lejligheder betyder også, at det er vanskeligt at finde penge til at investere i fx energirenovering.

Energirenovering eller ej

– Jeg har idealistiske følelser omkring alt det med energi. Det handler jo om, hvad for en verden vi efterlader til børn og børnebørn. Og der ved vi jo, at oven slipper op, og at vi skal udlede mindre CO₂ ved at bruge færre fossile brændstoffer. Men hvem skal betale? Sådan fortæller Torben Jensen, mens han viser sit oliefyrr frem. Det er en gammel svend. Hvis den skulle bryde sammen, så må Torben Jensen ikke indsætte et nyt oliefyrr. Men at udskifte det nu til en moderne varmekilde, vil være en forholdsvis dyr affære. Måske for dyr.

– Jeg kan ikke få den investering finansieret. Lejerne har jo allerede varme, så der er ikke tale om en forbedring, selvom det vil koste mig



Torben Jensen er glad for sin screeningsrapport, som har givet ham et præcist overblik.

Energiscreening

Du kan købe en screeningsrapport til en ejendom af samme størrelsesorden som Torben Jensens til ca. 30.000,-. Er ejendommen mindre, bliver det billigere. Er der flere ejendomme, kan du få mængderabat. Det oplyser en af leverandørerne på markedet, som også påpeger, at energirådgiveren typisk skal være uddannet bygningsingeniør eller bygningskonstruktør, for at kunne yde ordentlig rådgivning, og leverandører kan typisk være et rådgivende ingeniørfirma. En energikonsulent, som dem der anvendes ved hushandler, kan ikke levere denne type rapporter.

Rapporten, som er illustreret, beskriver de konkrete energiforbedrende tiltag der kan udføres, og der udføres desuden beregninger, som viser hvor mange kWh og kroner der kan spares.



Nogle vinduer er udskiftet, og det sparer en del energi.



Et hurtigt og let tiltag var at isolere varmerøret ved oliefyret.

750.000 kroner. Jeg overvejer flere forskellige løsninger. Fjernvarme er naturligvis en mulighed, men jeg har mere lyst til at få installeret jordvarme, luft til luft varmepumpe eller måske et træpillefyr, lyder det fra Torben Jensen.

Screeningsrapport

Disse muligheder er skitseret i en screeningsrapport, som Torben Jensen har fået udført.

Det er sket som led i et projekt, der er udført af ProjectZero. ProjectZero er en organisation der arbejder for grøn omstilling i det sydlige Jylland, og i denne forbindelse har Torben Jensen modtaget nogle tilbud, som han kunne bruge.

Torben Jensen kom først med i et projekt, som har involveret i alt 34 sønderjyske udlejere i et læringsforløb. Det skete i regi af ProjectZero i Sønderborg, som også har udstedt et certifikat til deltagerne.

Af de 34 udlejere er Torben Jensen udvalgt som en af to udlejere, der har fået udført en energiscreeningsrapport. Rapporten gennemgår mulighederne for energigenerovering af bygningen i Haderslev.



Video med Torben Jensen

GI støtter ProjectZero, og det kan du se mere om i en video på GI's youtubekanal. Videoen hedder "Vejen til det fossilfrie samfund med ProjectZero".

Stort potentiale

Det samlede besparelsespotentiale er hele 75 %. Tiltagene kan deles op i lavt- og højthængende frugter. Realistisk set er der ikke råd til det hele, mener Torben Jensen. Vinduesudskiftning er et eksempel på et tiltag, som Torben Jensen allerede har igangsat, og som han vil fortsætte med i mindre etaper. Isoleringen af loftrummet er en anden mulighed, som måske kan gennemføres. Udskiftning af varmekilden er den højthængende og dyre frugt.

Incitament

– Men hvor er incitamenterne? Jeg kan ikke se dem. Og jeg ved godt, at der findes ordninger, som måske kan hjælpe sådan nogle som mig på vej. Der er mange som mig, det ved jeg. Udlejere som egentlig gerne vil energigenerovere, men som løber sur i arbejdet med støtteordninger, fortæller Torben Jensen.

Torben Jensen har kastet sig ud i processen med at søge tilskud i ministeriets pulje, og havde fået et tilsagn.

– Men jeg gik kold på alle de mange ting, der skal opfyldes. Tidsplaner, skemaer, blanketter, rapporter, regnskaber godkendt af statsautoriseret revisor, skriftlige aftaler med lejere osv. For mig er det helt uoverskueligt, fortæller Torben Jensen, og påpeger at han jo er alene om arbejdet, og at han ikke har et sekretariat, som kan lave den slags.

– Måske kan sådan nogle som ProjectZero hjælpe? Sådan lyder budet fra Torben Jensen.

Forenkling

Adspurgt giver direktør for ProjectZero Peter Rathje dette bud. – ProjectZero vil gerne hjælpe udlejere til nemmere adgang til støtte, og vi er

på vej til at lægge forslag frem til forenkling af støtteordningerne. Jeg synes fx, at der er for mange steps. De opfattes bureaukratisk af mange udlejere, og hvis det bliver for vanskeligt, så går processen i stå. Mange udlejere i provinsen har ikke folk ansat og de er måske selv blot deltids udlejere med et lønnet arbejde ved siden af.

Peter Rathje mener, at hele dette lag af udlejere repræsenterer et stort energibesparelsespotentiale, som bør adresseres mere effektivt.

Med beliggenheden i Haderslev mener ejeren Torben Jensen, at der ikke er efterspørgsel nok til at udnytte tagrummet til tagboliger, men det kan isoleres.



Oliefyret er akilleshælen i Torben Jensens ejendom. Men udskiftning af det er også en dyr investering.

Noter

Nye film

GI har publiceret flere film om nogle af de projekter, som modtager støtte af GI. Filmene giver en hurtig indføring i projektets formål og fortæller hvordan det udføres. Du kan se hvordan forskerne og uddannelsesinstitutionerne arbejder, eller hvordan budskaber bringes tættere på målgrupperne.

750.000 har set GI's film

GI's har succes med sine film på youtube. Trekvart million visninger af 125 film, 14 film med over 10.000 visninger, 1100+ abonnenter placerer GI som førende på youtube, når det gælder spredning af uvildig viden om renovering og vedligehold af ældre bygninger og tilknyttede udviklingsprojekter.



Isolering uden skimmelsvamp

I et 1:1 forsøgshus prøves forskellige isoleringstyper med og uden dampspærre, for at kaste lys over under hvilke forhold, der opstår skimmelsvamp.
[youtube.com/ejendomsviden](https://www.youtube.com/ejendomsviden)



Unge og renovering

Bygningsingeniører, konstruktører og arkitekter skal arbejde sammen på byggepladserne. Men det lærer de ikke på uddannelsen. Nogle får dog chancen på en sommerskole, hvor unge fra de tre forskellige studieretninger arbejder sammen om et fiktivt renoveringsprojekt.
[youtube.com/ejendomsviden](https://www.youtube.com/ejendomsviden)



Project Zero

Denne film er også omtalt i hovedartiklen. Se den og få indsigt i, hvordan man arbejder for det fossilfrie samfund i Sønderborg.
[youtube.com/ejendomsviden](https://www.youtube.com/ejendomsviden)

ENERGISPRING



Bygningsejere går sammen med klimaet

22 bygningsejere, udlejere og andre aktører er gået med i partnerskabet; Energispring. Initiativet er taget af Københavns Kommune, og det handler om, at en række parter, som repræsenterer et samlet areal, der svarer til godt 40.000 lejligheder å 80 kvadratmeter, giver hinanden håndslag på at tage ansvar for, at bygningerne bliver mere bæredygtige, og at inspirere og lære af hinanden. GI deltager i partnerskabet.

FÅ STØTTE TIL DIN RENOVERING

Er din bygning fra før 1960 og nedslidt, mangler den bad, toilet eller har du en fået udarbejdet forslag til energiforbedringer efter energimærkning, så kan du faktisk få støtte fra den statslige pulje til byfornyelse. Læs mere om hvordan du gør i en ny publikation fra ministeriet. Du finder den på gi.dk. Desuden findes ordningerne Aftalt Grøn Byfornyelse og den såkaldte Orange Byfornyelse.





Vinderprojektet får plakette

Vinderen af RENOVER prisen 2016 blev Konstabelskolen i København. Offentligheden var indbudt til besøg, og de mange fremmødte overværede blandt andet afsløringen af vinderplaketten.

Vinderholdet har fået 100.000 kroner til en fest, og de har besluttet, at lade de godt 100 unge beboere på kollegiet få hele summen til et brag af en fest.

Mere støtte til skimmelsvamp

Driften af skimmel.dk fortsættes med støtte fra Landsbyggefonden og GI's udviklingsmidler. Desuden er der bevilget midler til en række delprojekter, som blandt andet skal tilvejebringe ny viden. Et måleinstrument skal efterprøves, der kigges nærmere på skimmel dna-test af støvsugerposer, der laves en ny SBI anvisning og forsegling af skimmelsvamp undersøges nærmere.

Øg husk, vi har stadig gratis materiale til dig og dine lejere.



Du finder viden på skimmelsvamp.dk



NÅR DET GÅR GALT

Frossen tagrende ødelægger

Når en tagrende fryser til, fungerer den ikke. Når det tør bare en lille smule, løber smeltevandet ud over kanten og danner istapper. Og de kan styrte mod jorden med op til 50 km/t.

Smeltevandet kan også trænge ind i murværket og beskadige det.

Ifølge ordensbekendtgørelsen skal du sørge for at advare forbigående og opsætte forsvarende afspærringer, hvis der er fare for, at sne, istapper, tagsten el.lign. kan falde ned fra husets tag.



Det er ikke mange, som hyrer en stukkatør, men i dette projekt prioriteres det gamle håndværk.



Elevatortårnene er nu hejst ned i skaktene.

Kæmperenovering skrider fremad

Rymsgade 25, Kbh

Elevatorene er nu monterede og halvdelen af taget kan snart lukkes

.....
AF BO BJERRE HANSEN, KOMMUNIKATIONSKONSULENT

Sidste besøg blev skildret i Bedre Boliger nr. 3 – 2016. Der er sket meget siden da, men der er fortsat lang vej endnu.

Mange typer håndværk

VVS'ere, Stukkatør, murere, tømrere udøver deres håndværk i en stemning af organiseret kaos. Der sker noget hvor end man kigger. Men fornemmelsen af kaos er falsk, der er planer for det hele, og alt er koordineret.

Stuk med logo

Bygningens historie ligger bygherren meget på sinde. Derfor renoveres lejlighederne dels med bevarelse af stuk og opbygning af ny stuk. I den forbindelse har man fået den ide, at lade bygherren Drost Fondens logo være model for de nye rosetter.

Stukkatøren er nået langt, men er stadig i fuld gang. Resultatet giver et stateligt præg, og taler til et segment, som værdsætter godt håndværk og det bygningskulturelle og historiske i en bygning.

Taget

Hvor de omprogrammerede lejligheder, som bliver større end tidligere, kommer til at ligne ældre lejligheder, så bliver billedet et andet oppe på toppen. Her kommer de nye tagboliger til at ligne det de er. Eksklusive nybyggede penthouse lejligheder. Private tagterrasser, fælles tagterasse, elevator og store vinduer mod gården kommer til at gøre et imponerende indtryk.



De nye præfabrikerede baderum er monteret i de nye tagboliger

Et mantra fra projektets leder er, at man skal gøre tagboligers vægge så lodrette som kommunen tillader. Det er også sket her, og blot mod gaden bliver der et let skråning, som næsten ikke vil kunne mærkes.

Elevator og bad

Man ser, at elevatortårnene er hejst ned i skaktene, og de står nu som perfekte perler i en rodebutik. Med de færdige badeværelser i tagboligerne er det samme historie. De præfabrikerede kasser er placeret, rummene indeni ser perfekte ud, men omgivelserne er endnu ikke på plads. Man mærker dog, at det alt sammen er stærkt på vej.