

Energirenovering er en jungle

Mange boligejere lever med kolde vægge, træk og dårligt indeklima, fordi de ikke kan overskue en energirenovering. Løsningen er, at de skal guides personligt, frem for at lancere endnu en virkningsløs kampagne, siger eksperter.

> Danskerne vil faktisk gerne energirenovere deres hus. 3 ud af 4 boligejere i Bolius Boligejeranalyse 2014 svarer, at de meget gerne vil i gang. I samme undersøgelse svarer cirka halvdelen, at de lever med træk og kulde, kolde vægge, fugt og skimmelsvamp i deres bolig.

Og selvom de færreste formentlig er i tvivl om, at de nævnte gener vil kunne afhjælpes med en eller anden form for energirenovering af boligen, så kommer de fleste boligejere ikke i gang.

Spørgsmålet er hvorfor. Hvis boligejerne gerne vil energirenovere og også døjer med et dårligt indeklima, hvordan kan det så være, at de alligevel ikke kommer i gang?

Skræmmende for boligejeren

Kendsgerningen er, at der er et gab mellem motivationen til at energirenovere og til at komme i gang. Gabet består af en jungle af teknisk fagviden, komplicerede løsningsmuligheder og store beløb.

"Det er skræmmende for boligejerne. De kan simpelthen ikke gennemskue, hvad der er den rigtige løsning for dem selv", mener Ole Michael Jensen, seniorforsker på Statens Byggeforskningsinstitut, SBI.

Han kan godt forstå, at mange boligejere "går døde" på de mange informationer, valgmuligheder, risici, vejledningsorganer, rådgivertitler, hjemmesider og kampagner.

"Der er mildt sagt en jungle af informationer derude – og en jungle af rådgivende instanser, sekretariater, videntcentre og alle mulige andre velmenende og gode initiativer. Men fra boligejerens synsvinkel er det som at finde vej i en labyrint i tåge. Det her er meget, meget kompliceret at overskue for mennesker, der ikke er fagligt funderet i al denne tekniske viden. Man kan simpelthen ikke gennemskue, hvad der er den gode og smarte løsning, hvor man skal sætte ind og investere, hvornår – og hvor man kan risikere at brænde fingrene. Den helt almindelige boligejer er helt tabt her", slår han fast.

"Den største hindring er det lille skub, man skal have for at turde kaste sig ud i det, der for boligejeren opleves som uoverskueligt, økonomisk risikabelt og ukontrollerbart. For selvom man får rådgivning, har en plan og et bud-

get foran sig, så er det stadig en stor mundfuld at gå i gang med. Så når man ikke kan overskue det, så handler det om usikre følelser, manglende tillid og overblik. Vi har brug for at blive taget i hånden", mener Ole Michael Jensen.

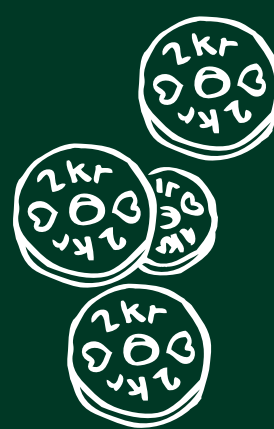
Han bakkes op Torben Kaas, der er direktør i Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter (BfBE) – energikonsulenternes brancheforening. Han vurderer også, at boligejerne simpelthen ikke ved, hvordan de skal gribe energirenovering an.

"Boligejerne vil selvfølgelig gerne gøre noget ved de her ting, men det er meget u håndgribeligt for folk. Hvor skal man starte, og hvad har man brug for? Ja, det trækker i mit hus, men hjælper det så, hvis jeg skifter vinduerne? Det aner mange boligejere ikke. Samtidig vil de heller ikke spille deres penge. Selvfølgelig skal man ikke undervurdere boligejerne, men jeg tror, at virkelig mange står tilbage med en usikkerhed over for, hvordan man skal gribe det hele an", siger Torben Kaas og tilføjer:

"Der skal virkelig noget til at starte på investeringer i den størrelsesorden, som ikke kan tjenes ind igen – heller ikke på varmeregningen. I sidste ende føler mange nok, at de får relativt lidt for de mange kroner livskvalitetsmæssigt, fordi de ikke kan forestille sig den markant forbedrede komfort. Og så er det bare meget mere in at få nyt køkken end at hulmursisolere, når man sidder

81 procent af alle, der har energirenoveret inden for det seneste år, vil anbefale andre at gøre det samme.

Kilde: Bolius Boligejeranalyse 2014



Økonomisk kompensation virker altid

Ole Michael Jensen fra SBI mener, at økonomiske gulerødder kan være en vigtig faktor for at få boligejerne i gang med at energirenovere.

"Økonomisk er energirenovering sjældent en god forretning. Men alle vores undersøgelser viser, at blot en lille økonomisk opbakning, et fradrag på selvangivelsen, rabat på det første rådgiverbesøg eller et andet økonomisk incitament er det, der skal til. Så tager regeringen sine mål om energirenovering alvorligt, må den til lommerne. Den samfundsmæssige gevinst ved at omstille samfundet til et lavenergisamfund er stor. Folketinget burde, som når der investeres i vindmøller, give en skærv til omstillingen".

ved frokostbordet med kollegerne."

Charlie viste vejen

I Sønderborg er Charlie Lemtorp en kendt person. Siden 2009 har han i samarbejde med ProjectZero og det lokale energiselskab taget rundt til boligejere i kommunen for at give dem gratis rådgivning om, hvordan de kunne komme i gang med at energirenovere, og hvad der var den rigtige løsning for dem.

"Charlie er en ildsjæl, der vækker tillid, fordi han er lokalt funderet, bor i byen, kender alle håndværkere, bankrådgivere, folkene i energiselskabet og er respekteret af alle. Han kunne sætte sig ind i folks situation, nævne adresser på andre, der havde haft samme hus- og indeklimasituation, henvise til håndværkere og give så konkret og uvildig en rådgivning, at det var så let for boligejerne at sige ja", som Ole Michael Jensen udtrykker det.

Den store forskel mellem Charlie og den almindelige energirådgiver var, at Charlie fulgte op på problemerne og vendte tilbage til de folk, han havde rådgivet, hvis noget var kommet i vejen og havde standset processen. Læg her til peptalks, tilstedeværelse i bygge marker, møder på torvet og samtaler med Gud og hvermand om fordelene ved energirenovering.

Administrerende direktør for Sønderborgs ProjectZero Peter Rathje oplyser til BEDRE HJEM, at Charlie Lemtorp

fik cirka to tredjedele af dem, han rådgav, i gang med at gøre noget ved boligen.

"Over de 2 ½ år, projektet kørte, blev der besøgt 1.108 husstande, og 62 procent er gået videre med en eller flere tiltag. I gennemsnit har husstandene investeret 155.000 kr. i et eller flere tiltag i boligen, hvilket i alt løber op i over 100 millioner kr. Projektet har flyttet folks fokus fra kortsigtet økonomi til langsigtet komfort populært sagt. De bedste eksempler har sparet op til 50 procent af deres energiforbrug – den typiske besparelse ligger på ca. 30 procent – og det har givet genlyd i hele kommunen og oplandet. Energirenovering er blevet et stort tema hernede, og det smitter også nabo, moster og børn", forklarer han.

I forlængelse af succesen i Sønderborgområdet undrer det Ole Michael Jensen, at andre kommuner eller regioner ikke kopierer modellen og finder en "Energi-Ole" i Rødovre eller en "Spare-Søren" i Randers og får sat skub i energirenoveringsvognen. Han mener, at netop det personlige møde og det at tage boligejerne næsten fysisk i hånden gennem processen vil få energirenoveringslavinen til at rulle.

Ældre huse bedre end nyere

Der findes ikke opgørelser over, hvor mange huse i Danmark der er energirenoveret. Men SBI vurderer, at huse opført før 1973 for de flestes vedkommende er moderat forbedret,

fx hulmursisoleret, men også, at disse huse langtfra lever op til nutidens energistandard.

Huse opført efter 1973 – med undtagelse af vinduesudskiftninger – er derimod generelt ikke energirenoveret, fordi "ejerne ikke er klar over, at deres huse er 'elendige' og har et energiforbrug, der er flere gange højere end i et tidssvarende hus". <

Bolius viser vej gennem junglen

Synes du også, det er svært at overskue en energirenovering fra ende til anden? Så skulle du tage med på en af Bolius' 9 gratis inspirationsaftner om energirenovering. Her bliver du klogere på isolering, varmepumper, facadeisolering osv.

Tilmeld dig her: bolius.dk/events

Hvis du ikke kan vente, kan du tage fat i en af Bolius' **uvildige energirådgivere**, som dækker hele Sjælland. Ring på **70 23 63 13**

Boligejere misforstår energimærket

Mange huskøbere bliver frustrerede og vrede, når de opdager, at forslag til energiforbedringer i energimærkningsrapporten er dyrere end anført eller umulige at gennemføre. Men energimærkningen er en overordnet vurdering af huset, fastslår Energistyrelsen.

> ”Jeg har købt et hus med en energimærkningsrapport, der anbefaler isolering af krybekælder og solceller som rentable investeringer, hvilket har vist sig umuligt, da krybekælderen ikke er tilgængelig, og taget er et understrøget tegltag og derfor uegnet til solceller. Hvad gør jeg?”

Sådan skriver Hanne E. til Spørg Eksperten. Og hun er ikke den eneste. Flere boligejere misforstår nemlig den energimærkningsrapport, der følger med det nye hus, de køber. Boligkøberne tager alle forslag til energiforbedringer, priserne på tiltag og mulige energibesparelser for gode og præcise varer, der passer til netop dem og deres hus.

Det er et problem, som flere energikonsulenter og byggerådgivere, som BEDRE HJEM har talt med, jævnligt støder ind i.

”Jeg må tit stå og forklare boligejere, at deres energimærkningsrapport er fyldt med informationer, der slet ikke giver et realistisk billede af, hvad der er den rigtige energiløsning for deres hus med deres individuelle behov for komfort, renovering m.m. Men nu er huset købt, og så fanger bordet. Og boligejeren har så ofte – ud fra realistiske prisoverslag – hverken råd til at energirenovere eller råd til at lade være. Rigtig mange bliver overraskede, frustrerede og virkelig økonomisk presset på grund af det her”, konstaterer Marianne Zabell, der er uvildig byggerådgiver og sidder i Bolius' ekspertpanel.

Ifølge Marianne Zabell er boligejere

ofte forvirrede over energimærkningsforslag til energiforbedringer, for det her er så kompliceret et område, at man som menigmand ingen chance har for at danne sig et overblik over eller gennemskue, at energimærkningsrapportens indhold er så generelt, at det ofte ikke holder i virkeligheden. Og derfor bliver rapporten for mange direkte vildledende, fortæller Marianne Zabell.

Jesper Stensen fra m3 Arkitekter har ud over års erfaring i at udfylde de omtalte energimærkningsrapporter for boligejere desuden behandlet mange klagesager som energikonsulent.

”I mange tilfælde bliver boligejeren bare forvirret, lægger rapporten væk og bestiller en rådgiver, når han skal energirenovere, fordi han ikke forstår rapportens indhold. Men hvad med alle de danskere, der ikke gør det – som tager indholdet for gode varer og går i gang? Dem er der mange af – og de risikerer at brænde fingrene på det her”.

Både Jesper Stensen og Marianne Zabell undrer sig over, at der ikke er skrappe krav til udformning, præciseret indhold og udregninger på baggrund af konkrete forbrugsmønstre. Begge understreger de dog, at de mener, at en energimærkning er en god ide, men de opfordrer til, at der strammes op på energimærkningsrapporterne, så indholdet bliver brugbart og realistisk.

”Jeg – og mange af mine kolleger i branchen – oplever desværre disse eksempler hver dag. Energimærkningsrapporter, der giver så generelt og overfladisk et billede af huset, at de

“
Energimærkningsrapportens indhold er så generelt, at det ofte ikke holder i virkeligheden. Og derfor bliver rapporten for mange direkte vildledende.

Marianne Zabell,
uvildig byggerådgiver,
medlem af Bolius' ekspertpanel

færreste reelt kan bruge det til noget. I bedste fald forstår boligejerne ikke rapporten og søger individuel rådgivning, inden de køber huset eller går i gang med energitiltag. I værste fald kan det blive rigtig, rigtig dyrt for boligejeren”, mener Marianne Zabell.

Bag rapportens udformning står Energistyrelsen, og det er også Energistyrelsen, der står for at udføre stikprøvekontroller af rapporterne for at tjekke kvaliteten.

”Vi går rigtig meget op i at sikre, at boligkøbere forstår, hvad de kan bruge energimærkningsrapporten til, og hvad de ikke kan bruge den til. Ener-



Sådan klager du

Hvis du vil klage over energimærket, skal det ske inden for 1 år efter udarbejdelsen af energimærket. Hvis du køber et hus med energimærkningsrapport, skal klagen indgives senest 1 år efter overtagelsen af huset.

Trin 1:

Klager over energimærkninger rettes i første omgang til det certificerede energimærkningsfirma, som har udarbejdet energimærkningen. Firmaet er forpligtet til at tage stilling til klagen og at svare inden for 1 måned.

Brug dette klageskema: kortlink.dk/ern3

Trin 2:

Hvis du ikke er tilfreds med firmaets afgørelse, kan du klage til Energistyrelsen inden for 4 uger, fra du har modtaget afgørelsen. Brug dette klageskema: kortlink.dk/ern6

Erstatning:

Energistyrelsen kan kun afgøre, om der er fejl i din energirapport. Men får du medhold i din klage, vil du som udgangspunkt få tilbudt en berigtiget energimærkning. I helt særlige tilfælde kan Energistyrelsen beslutte, at du skal have pengene tilbage for den forkerte energimærkning – i stedet for en berigtiget energimærkning. Energistyrelsen kan herudover give en påtale til det certificerede energimærkningsfirma. Mener du, at fejlene i rapporten har givet dig økonomiske tab, skal du gøre kravene gældende over for det certificerede firma, der har udstedt din energimærkning, efter almindelige erstatningsregler.

Afgørelse:

Spørgsmål om erstatning afgøres af domstolene eller Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed.

Bemærk!

Energimærkningsrapporten, du klager over, må ikke være over 1 år gammel. Klageadgang og tidsfrister er beskrevet i § 37 og fremefter i bekendtgørelse om energimærkning af bygninger.

Kilde: Energistyrelsen og boligejer.dk

gimærkningsrapporterne skal give et samlet billede af husets energiforbrug og energiforbedringsmuligheder”, udtaler Mette Odgaard Mylin, kontorchef for Byggeri og energieffektivisering i Energistyrelsen.

Hun anerkender, at ’kvaliteten af energimærkningerne tidligere ikke har været god nok’. Hun mener dog også, at det har ændret sig. Hun peger på strengere kvalitetskrav omkring den certificering (ISO9001, red.), virksomhederne skal have for at en energikonsulent kan udstede energimærket – og hun forklarer også, at Energistyrelsen fører løbende tilsyn med mærkningernes kvalitet, bl.a. via stikprøver,

kurser for energikonsulenterne og opdateringer af den håndbog, som energikonsulenterne skal forholde sig til i deres vurdering.

Mette Odgaard Mylin understreger, at rapporten ikke er et billede af det faktiske energiforbrug i huset, og at dette heller ikke er formålet med rapporten. Og der står da også i energimærkningsrapporten, at tallene i rapporten er beregnet ud fra ”standardbetingelser”, og at rapporten siger noget om bygningens energikvalitet og ikke om, hvordan den bruges. Og derfor kan man heller ikke lægge besparelserne i de forskellige forslag sammen og regne med, at det giver et billede af en samlet mulig besparelse.

”Den rapport, der følger med energimærket, siger intet om, hvorvidt vinteren var kold eller mild i det år, hvor mærkningen blev foretaget, hvordan forbruget er hos dem, der bor der, eller hvad der konkret vil være det bedste energimæssige tiltag. Energimærkningen giver et billede af bygningen, du kan bruge til sammenligninger med andre bygninger. Og det er pointen med mærkningen: at få et fair sammenligningsgrundlag”, forklarer hun og minder om, at der allerede i starten af året blev lagt en ”stærkt forenklet version af energimærkningsrapporterne online, som er nemmere at overskue for boligejerne”. <

Guide til energirenovering

Mange boligejere lever både med kulde og træk og en stor varmeregning. En energirenovering kan nedbringe varmeudgifterne væsentligt og give et bedre indeklima og øget komfort. Denne guide giver dig et overblik over, hvordan du skal gribe en energirenovering an, hvilke elementer der kan indgå, og hvor meget du cirka kan spare på de enkelte tiltag.

Før du går i gang

1. Få styr på dine behov

Om du er single, senior eller en børnefamilie har stor indflydelse på kravene til en energiforbedring. Flytter børnene snart hjemmefra, rejser du hele vinteren, tager du lange varme bade osv.

2. Hvad er husets tilstand?

Et dårligt indeklima med kulde, træk og fugt kan fikses med en energirenovering. Jo ældre huset er, jo mere er der typisk at hente på en renovering.

3. Hvad har du råd til?

Energirenovering er dyr. Gør dig klart, hvad du har råd til. Hvis du fx planlægger nyt tag, tilbygning e.l. kan du med fordel energirenovere samtidig.

4. Få fat på en uvildig energirådgiver.

Energirenovering er kompliceret og kræver rådgivning. Sørg for at finde en uvildig rådgiver; se side 54.

5. Læg en plan

Kun få har råd til at forbedre det hele på én gang. Læg derfor en plan sammen med rådgiveren for hele forløbet, sådan at du får gjort de rigtige ting først.

1 ISOLERING AF VARMERØR

Rørisolering er let at udføre selv, men vær forberedt på, at nogle rør løber i skunkrum, krybekælder osv.

Eksempel: Fra ingen til god isolering på varmerør.

Besparelse: 181 kr./år/meter
Udgift: ca. 10 kr./meter

2 TERMOSTAT

Termostater med forindstilling sikrer, at gratis varme fra sollys, elinstallationer osv. ikke går til spilde.

Eksempel: 'Smarte' radiatorventiler skiftes til termostater med forindstilling.

Besparelse: ca. 154 kr./år/stk.

Udgift: ca. 170 kr./stk. ex. montage.

3 HULMURISOLERING

Isolering af hulmur er også et af de nemme og relativt billige tiltag.

Eksempel: Indblæsning af 80 mm papiruld i hulrum, samlet areal 144 m²

Besparelse: ca.: 7.800 kr./år

Udgift: ca. 12.000-17.000 kr.

inkl. montering.

4 LOFTISOLERING

Nemt og billigt tiltag, som giver en relativ stor besparelse i forhold til udgiften.

Eksempel: På uisolert loft på 130 m² indblæses 200 mm papiruldsisolering.

Besparelse: ca. 5.400 kr./år

Udgift: ca. 15.000-20.000 kr.

inkl. indblæsning.

5 UDSKIFTNING AF FYR

Oliefyret er især til dig, der ikke har andre muligheder.

Nemt at installere.

Eksempel: Udskiftning af oliefyret fra før 1977 til nyt kondenserende oliefyret.

Besparelse: 6.600 kr./år

Pris for nyt kondenserende oliefyret: 35.000-50.000 kr.

OBS: Oliefyret skal opfylde BR10 og skal have en nyttevirkning på mindst 93 pct. ved fuldlast og 98 pct. ved delast.

6 VINDUE

Energivinduer øger komforten, fordi man kan sidde tæt ved vinduet om vinteren uden at fryse.

Eksempel: Vindue med ældre 2 lags termorude med kold kant udskiftes til A vindue.

Besparelse: 186 kr./år/m²

Udgift: ca. 6.500 kr. pr. vindue

inkl. montering.

Rækkefølgen er vigtig

Det nytter ikke fx at udskifte oliefyret med en varmepumpe, hvis dit hus ikke er tæt og velisolert. Energirenovering skal foretages i den rigtige rækkefølge. Start med de nemme og billige.

Her er en prioritetsliste:

1. Isolér varmerør
2. Udskift termostater
3. Isolér hulmur
4. Isolér loftet
5. Udskift fyret
6. Udskift vinduer
7. Udvendig isolering
8. Isolér gulve

Forudsætninger:

Alle beregninger er foretaget med udgangspunkt i et etplanshus fra 1930 på 130 m², uden kælder, opvarmet med et gammelt oliefyret til en oliepris på 11 kr./l. Priser på energiforbedringer er baseret på vurdering af Bolius' eksperter.

Eksemplerne på energiforbedringer og de afledte besparelser er hentet fra Energistyrelsens 'Standardværdikatalog for energibesparelser'. Her kan du også se alle de andre muligheder for energiforbedringer: kortlink.dk/er9w

Hvis du fx har isoleret loft, hulmur og udskiftet vinduer, skal du regne med, at gevinsten ved fx at udskifte oliefyret bliver mindre end angivet, fordi det nye oliefyret skal nu bruge mindre energi på at varme boligen op.

8 GULVISOLERING

Isolering af gulv sparer varme og forhindrer træk og gener fra kolde gulve.

Eksempel: Isolering af 130 m² trægulv over betonfundament med 150 mm faste bats.

Besparelse: ca. 7.600 kr./år.

Udgift: ca. 234.000 kr.,
(ca. 1.800 kr./m²) inkl. montering

7 UDVENDIG FACADEISOLERING

Er meget effektivt mod kuldebroer og utætheder, men ændrer husets udseende.

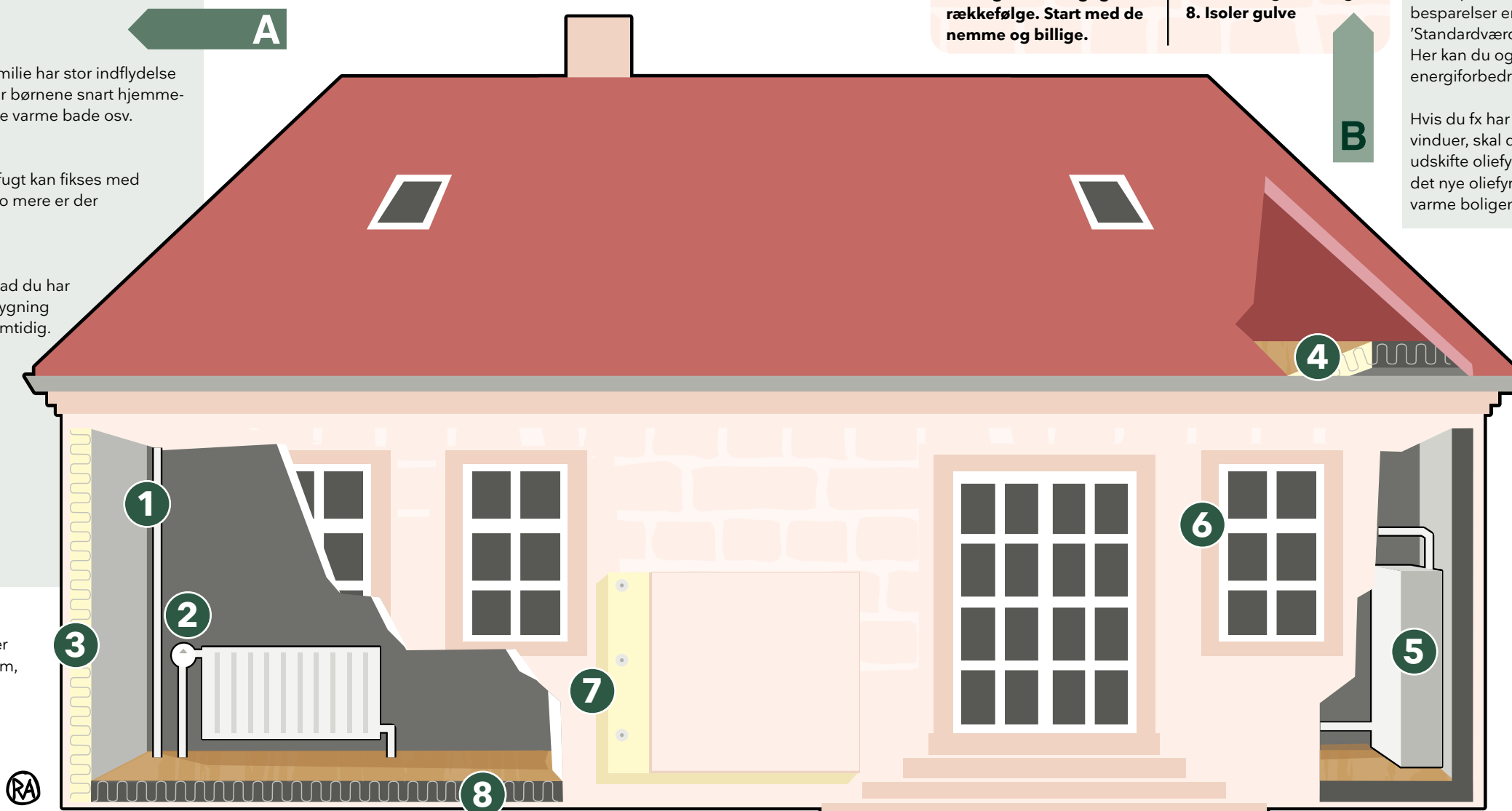
Eksempel: 144 m² ydervæg isoleres på ydersiden med 200 mm papiruld i træskelet.

Besparelse: ca. 12.000 kr./år

Udgift: ca. 180.000 kr.

(ca. 1.250 kr./m²).

Vigtigt: Bolius anbefaler ikke indvendig isolering, på grund af risiko for skimmelsvamp.



Grafik: Rikke Ahm