

NYHEDSBLAD FRA GI

BEDRE BOLIGER

Nr. 3 / 2014

Aftalt grøn byfornyelse

Ny ordning åbner for
energirenovering af
ejendomme





.....
AF KOMMUNIKATIONSKONSULENT BO BJERRE HANSEN.



Aftalt Grøn Byfornyelse

En aftale giver sikkerhed og tryghed hos udlejer og lejer og baner dermed vejen for flere energirenoveringer. Tilskud fra energiselskab, forhåndsgodkendelse fra huslejenævn, energibesparelser, kommunal støtte og gratis rådgivning fra GI er nogle af ingredienserne i den nye ordning.

En energirenovering giver komfort for beboeren, øger bygningens værdi og bidrager til reduktion af CO₂ til atmosfæren. Win, win, win. Det er tanken bag det politiske forlig, som ligger bag den nye ordning: Aftalt grøn byfornyelse. Med de eksisterende tilskudsordninger kan det endda blive muligt uden de store ændringer i lejerens økonomi.

Flere trin

Men aftalen kommer ikke med et knips med fingrene. Der er mange led i processen, mange hensyn og ting at huske på.

For at komme i gang kan initiativtageren – ejer eller lejer – ringe til Grøn Byfornyelseslinje eller læse på hjemmesiden www.grønbyfornyelse.dk.

Inddrag beboerrepræsentanter tidligt, og få evt. en bygningssagkyndig til at vurdere mulighederne for energiforbedringer, og så skal du få et certificeret energimærkningsfirma til at afgive erklæring om arbejdernes energimæssige konsekvenser.

Udlejer lægger budget

Få tilbud fra håndværkere, så du kan lægge budget. Søg støtte inden for kommunens byfornyelsesramme,

måske er der penge at hente, og undersøg også tilskudsmuligheder fra energiselskaberne. Indgå aftale om tilskud, før du iværksætter arbejdet. Få nu huslejenævnet til at forhåndsgodkende lejeforhøjelsen, med mindre alle lejere har tilsluttet sig aftalen.

Aftaleblanket

Når alt dette er gjort, kan aftalen indgås på en autoriseret aftaleblanket fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Husk også varsling af lejerne om eventuel lejeforhøjelse.

Arbejdet kan nu gennemføres, og du kan herefter få udbetalt støtten



Varmeveksler



Solvarme vandbeholder



Udvendig isolering

Eksempler på energirenovering der er omfattet af ordningen



Solpaneler

Kort fortalt

Aftalt grøn byfornyelse er en aftale- og tilskudsmodel for energirenoveringer i privat udlejningsbyggeri i byfornyelsesloven. Aftalt grøn byfornyelse trådte i kraft den 1. juli 2014.

Hensigten med ordningen er bl.a. at øge incitamentet for udlejere og lejere i private lejligheder til at gennemføre energibesparende foranstaltninger. Aftalt grøn byfornyelse baseres på allerede eksisterende tilskudsmuligheder på energiområdet og i byfornyelsesloven.

Publikationer

Den hurtige og den detaljerede

GI har udsendt en let tilgængelig folder, som ved hjælp af korte tekster og illustrationer indfører læseren i alle væsentlige forhold omkring den nye ordning. Bestil folderen gratis på www.gi.dk.



Den omfattende og grundige vejledning

Vejledningen fra ministeriet kommer rundt om alle detaljer på alle områder med henvisninger til lovparagrafferne. Tøv ikke med at læse den, hvis du har behov for at vide alt om ordningen. Find begge publikationer på www.grønbyfornyelse.dk



fra kommune og energiselskabet. Resultatet skulle nu gerne blive bedre komfort for lejerne og energibesparelser.

Omfattede arbejder

Aftalen kan indgås for alle former for energibesparende arbejder som fx omfatter forbedring af varmeanlæg, el, vandinstallationer, klimaskærm og etablering af vedvarende energiformer.

Det kunne konkret være fx efterisolering af tag, vægge, gulv, varmeledende rør, udskiftning af vinduer, montering af forsatsruder og energiglas, udskiftning af tekniske installationer som fyr, installation af varmepumpe, etablering af solfanger og jordvarme.

Disse arbejder hører i øvrigt ind under kriterierne for GI's långivning. Så du har mulighed for at optage GI-lån til aftalt grøn byfornyelse.

Hvem kan være med

Udlejere og lejere af boliglejemål i private udlejningsejendomme kan gøre brug af ordningen. Det gælder også andelsboliger, ejerlejligheder mv.

Penge fra energiselskaberne

Energiselskaberne er forpligtet til at realisere en vis mængde energibesparelser hvert år.

Selskaberne yder tilskud til gennemførelse af investeringer i energibesparende foranstaltninger. Energiselskaberne yder også generel og konkret rådgivning om energibesparende renoveringer.

Oplysninger om energiselskaber, der yder tilskud til energibesparende foranstaltninger i private udlejningsejendomme findes på www.energisparesiden.dk.



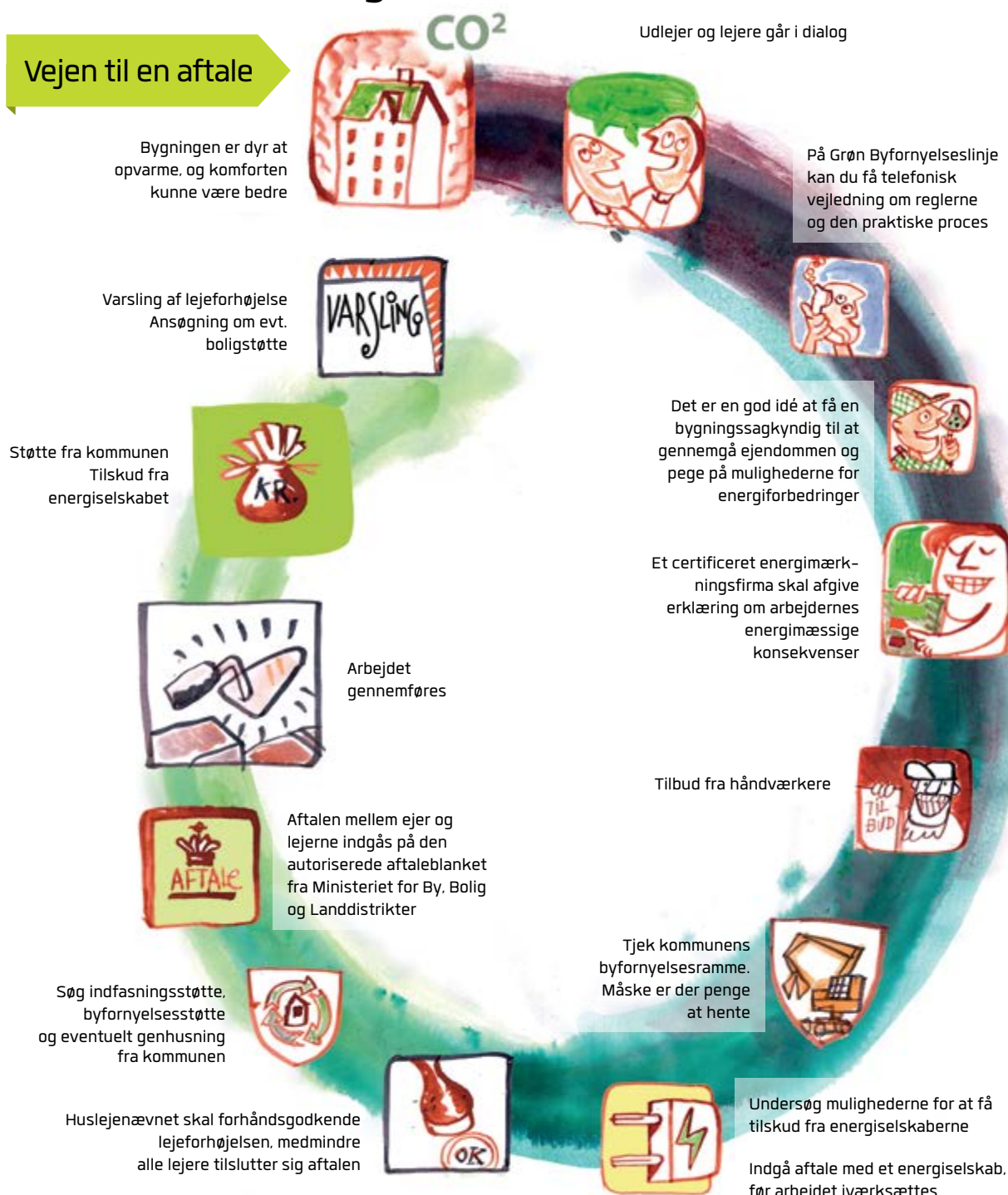
Eksempler på energirenoveringer



Klik ind på
grønbyfornelse.dk

Sådan kan det foregå

Vejen til en aftale





EKSEMPEL 1

Ejendom bygget 1941, København

4 etager, 70 lejligheder.

Fjernvarmeforbrug på 565,58 MWh kr. 395.904.

ENERGIRENOVERING

- Fladt tag, isolering øget fra 100 mm til 350 mm. Årlig besparelse 32 MWh kr. 22.400. Arbejdets pris kr. 558.000.
- Gårdfacaden isoleret udvendigt med 100 mm plus armeret facadepuds. Årlig besparelse 21 MWh, = kr. 14.700. Arbejdets pris kr. 705.000.
- Uisoleret gulv mod kælder efterisolert med 100 mm. Årlig varmebesparelse er 49 MWh, svarende til kr. 34.300. Overslagspris for arbejdet er kr. 136.000.
- 70'er-vinduer mod baggård udskiftet til nye lavenergi-vinduer med 3 lag glas, varm kant og gasfyldning. Døre mod baggård udskiftet. Årlig besparelse 31 MWh = kr. 21.700. Arbejdets pris kr. 1.600.000.
- Alle vinduer, døre og ruder mod gaden udskiftet til nye energiruder med varm kant. Beregnet årlig besparelse er 54 MWh, svarende til kr. 37.800. Overslagspris for arbejdet er kr. 700.000.
- Brystningspartier under vinduer mod gade isoleret indvendigt med 100 mm. Årlig besparelse 24 MWh = kr. 16.800. Arbejdets pris kr. 1.030.000.
- Brugsvandsrør og varmeveksler isoleret. Årlig besparelse 28 MWh = kr. 19.600. Overslagspris for arbejdet er kr. 40.000.
- Solvarmeanlæg til varmt brugsvand. Årlig besparelse 107 MWh = kr. 74.900. Arbejdets pris kr. 850.000.

Samlet årlig besparelse på 346 MWh = kr. 242.200. Ejendommens CO₂-udledning reduceret med 47,04 ton.



EKSEMPEL 2

Ejendom bygget 1890, København

6 etager, 18 lejligheder. Varmeforbrug på 299,3 MWh kr. 209.510.

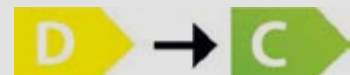
ENERGIRENOVERING

- Termoruder fra 70'erne erstattet med nye energiruder med varm kant. Gadedøre skiftet til nye isolerede. Årlig besparelse 41 MWh = kr. 28.700. Arbejdets pris er kr. 210.000.
- Etageadskillelse over port isoleret fra 100 mm til 300 mm. Årlig besparelse 0,4 MWh = kr. 280. Arbejdets pris er kr. 4.000.
- Installation af mekanisk ventilationsanlæg med varmegenvinding i alle lejligheder. Årlig besparelse

24,1 MWh = kr. 20.100. Arbejdets pris kr. 1.200.000.

- Solcelleanlæg på taget. Årlig besparelse 6,6 MWh = kr. 14.900. Arbejdets pris kr. 220.000.
- Cirkulationspumpe til brugsvand udskiftet til A-mærket pumpe. Årlig besparelse 0,8 MWh = kr. 1.800. Arbejdets pris kr. 5.000.

Samlet årlig besparelse 72,9 MWh = kr. 65.800. Ejendommens CO₂-udledning reduceret med 13,2 ton.



EKSEMPEL 3

Ejendom bygget 1904, Frederiksberg

5 etager, 10 lejligheder. Fjernvarmeforbrug 155,6 MWh kr. 108.920.

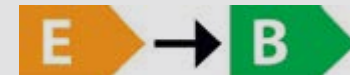
ENERGIRENOVERING

- 70'er vinduer udskiftet til lavenergi-vinduer med 3 lag glas, varm kant og gasfyldning. Hoveddør udskiftet. Årlig besparelse 23,4 MWh = kr. 16.400. Arbejdets pris kr. 710.000.
- Baggårdsfacade isoleret udvendigt med 150 mm armeret facadepuds. Årlig besparelse 18,5 MWh, = kr. 13.000. Arbejdets pris kr. 630.000.
- Brystningspartier under vinduer mod gaden isoleret indvendigt med 100 mm isolering. Årlig besparelse 4,5 MWh = kr. 3.100. Arbejdets pris kr. 280.000.
- Etageadskillelse isoleret. Årlig besparelse 23,9 MWh = kr. 16.700.

Arbejdets pris kr. 80.000.

- Radiatorer udskiftet, varmedelingsrør isoleret og cirkulationspumpe udskiftet. Årlig besparelse 3,8 MWh = kr. 3.700. Arbejdets pris kr. 720.000.
- Brugsvandsrør isoleret og cirkulationspumpen udskiftet. Årlig besparelse er 10,5 MWh = kr. 8.300. Arbejdets pris kr. 19.000.
- Udsugningsanlæg udskiftet med mekanisk ventilationsanlæg med varmegenvinding. Årlig besparelse 12,5 MWh = kr. 7.800. Arbejdets pris kr. 770.000.

Samlet årlig besparelse 97,1 MWh = kr. 70.000. Ejendommens CO₂-udledning reduceret med 13,6 ton.



Noter



Tidligere andelsboligforenings ejendom bliver bindingspligtig

En ejendom ejet af en andelsboligforening, som 1.1.1995 udlejede færre end 7 lejligheder, kan ikke længere betragtes som et småhus, når ejendommen sælges og bliver privat udlejningsejendom. Det fastslår en ny højesteretsdom. Ejendommen bliver dermed også bindingspligtig. Det er værd at vide, hvis man fx beskæftiger sig med køb og salg af ejendomme.

Se mere på gi.dk/Ejendom skifter ejer.

GRATIS KURSER

København – den 8. oktober 2014

Odense – den 22. oktober 2014

Århus – den 6. oktober 2014

Hvis du ikke ved ret meget om bindingskontoen efter § 18 b, men har brug for det i din hverdag, eller bare af og til, så er dette kurset for dig.

København – 24. november 2014

Middelfart – 10. november 2014

Dette er kurset for dig, som har en særlig interesse i at vide, hvilke udgifter der kan medtages over vedligeholdelseskontoen, også kaldet § 18 og 18 b kontoen. Vi går i dybden med alle typer af udgifter på en ejendom og gennemgår, hvor de efter retspraksis skal dækkes/konteres med henblik på at finde ud af, hvilke udgifter der er vedligeholdelse.



Brandsikring af din ejendom

På en ny hjemmeside kan du få læring om, hvordan du brandsikrer din ejendom. Det sker med udgangspunkt i 5 forskellige tagkonstruktioner, der samlet repræsenterer dansk bygningstradition inden for etageboligbyggeriet. Udover tekster får du 3D-tegninger, film og en stor vejledning, som kan downloades gratis.



Arbejdsmiljø-hotline

Byggerreansvaret i forbindelse med renovering er mere omfattende end mange bygningsejere er klar over. En ny gratis hotline giver mulighed for hurtige svar på spørgsmål om arbejdsmiljø, ansvar, regler etc. Den ny hotline står Branchearbejdsmiljørådet for Bygge & Anlæg bag.

Vil du ringe, så er nummeret **40 80 14 00**



BILLIGERE GI-LÅN

Det koster nu blot 2.5 % i rente, at låne hos GI til forbedrings- eller vedligeholdelsesprojekter. Desuden kan man som noget nyt nu også låne til arbejder, der indgår i den nye ordning: aftalt grøn byfornyelse. Du kan fortsat få gratis teknikerservice, der er ingen gebyrer, kurstab og administrationsbidrag, og du kan få afdragsfrihed i de første 5 år.

Nye film på byggefilm.dk

Endnu fem film bringer porteføljen af film om gamle håndværksmetoder på byggefilm.dk op på 34 stk. De nye film omhandler vinduesudskiftning, udskiftning af kobber- og zinktag, ådring, udskiftning af blyindfatninger i rudepartier og farveundersøgelser (konservatormetoder).

Filmene, som er optagelser fra aktive byggepladser, er instruktive og velegnede til undervisningsbrug. Byggefilm.dk har to gange vundet en pris på den internationale world media festival.



Vedvarende energi til din bygning

Ny rapport gennemgår blandt andet forskellige former for vedvarende energiformer. Solvarme, solceller, varmepumper, fjernvarme og biomasse. Rapporten kommer også omkring bygningstyper og regelsæt på området vedvarende energiløsninger.

Det danske energiforbrug i bygninger skal være CO₂-neutralt i 2035, så derfor må man forudse en masse fremtidig aktivitet på området. Rapporten skal give et bedre overblik og beslutningsgrundlag for bygningsejere, der ønsker at investere i vedvarende energiløsninger på matrikulært niveau.

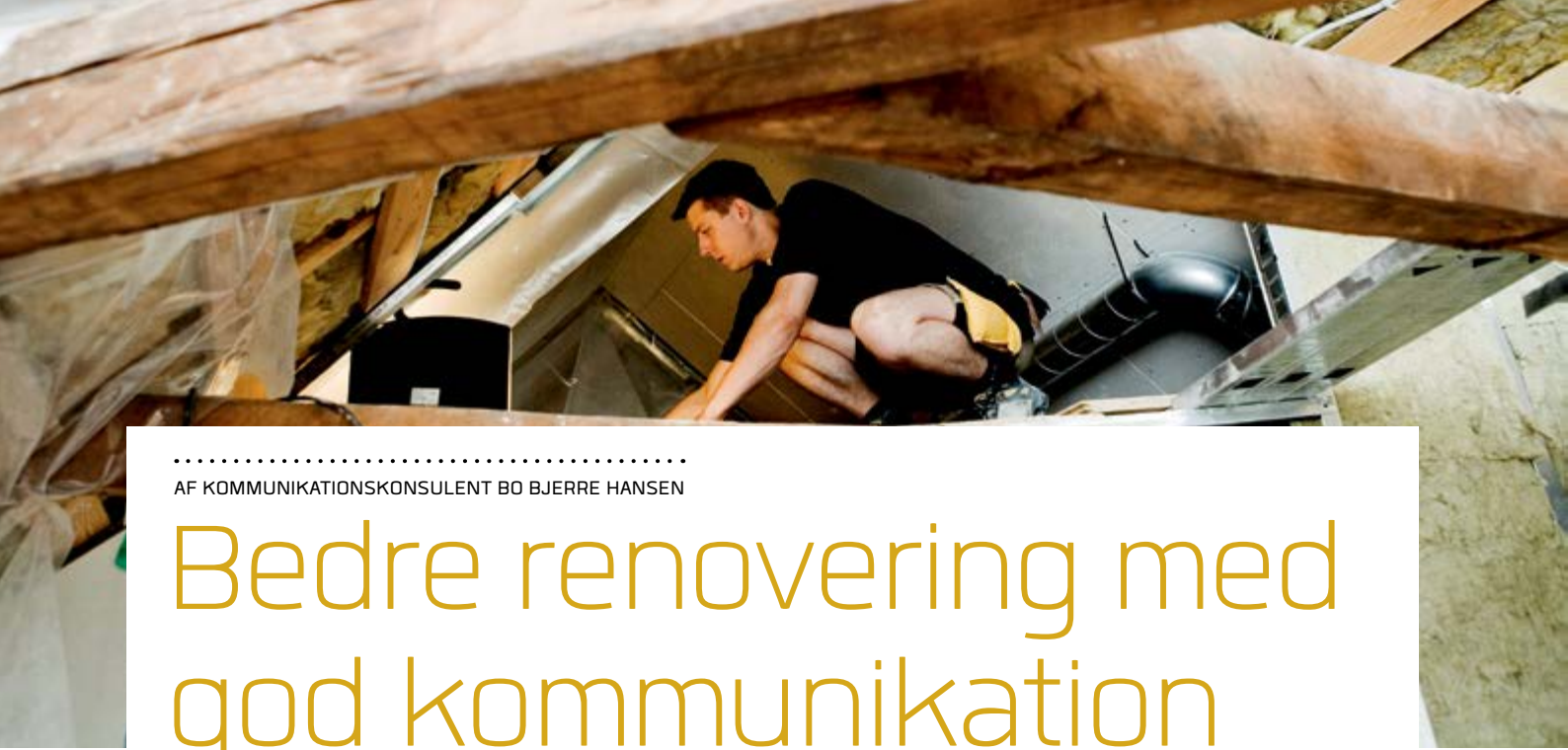
Den kan bestilles gratis på gi.dk eller downloades som pdf-fil..



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

Ansvarshavende redaktør:
Lars Axelsen
Redaktion:
Bo Bjerre Hansen, bbh@gi.dk
Design og produktion:
Datagraf Communications
Oplag: 5.000

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.



.....
AF KOMMUNIKATIONSKONSULENT BO BJERRE HANSEN

Bedre renovering med god kommunikation

Kommunikation med de involverede i en renoveringsproces er arbejdskrævende. Men nu får du gratis værktøjer som hjælp, og din kommunikation kommer til at se professionel ud.

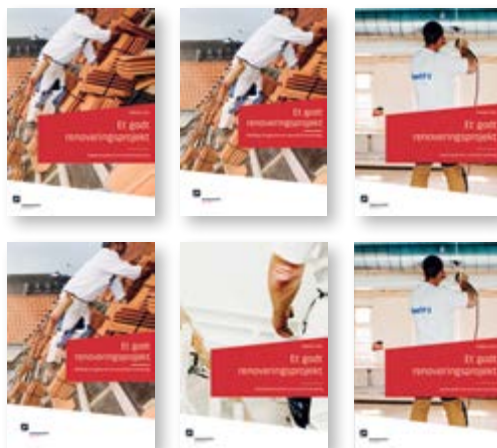
De nye værktøjer kan hjælpe til at fremme en god renoveringsproces. Opslag som du kan udfylde og printe samt guides og film. Helt gratis. Det hele er udarbejdet af Teknologisk Institut.

Værktøj

Sæt dit logo og egne oplysninger ind i designede standarddokumenter og print resultatet. Så har du opslag og breve til fx beboerne i en renoveringssag.

Alle, der er involveret i et renoveringsprojekt, ønsker et succesfuldt resultat. Ejeren, som gerne vil vedligeholde og sætte sin ejendom i stand, så den bevarer og måske forøger sin værdi, lejereren, som gerne vil have et funktionelt og pænt hjem, og håndværksfirmaet som gerne vil udføre sit arbejde ordenligt på en måde, som både bygherre og lejer sætter pris på. Værktøjerne kan hjælpe det hele på vej. God kommunikation forebygger forsinkelser og uønskede udgifter.

Sæt dine egne oplysninger og måske logo ind i indkaldelser, dagsordener, referater etc. Med lille indsats har du designede dokumenter, som du kan printe og anvende.



Du kan downloade guides og håndbøger på ejendomsviden.dk og bestille en trykt udgave af en eller flere guides.

Guides

I tre guides og tre mere dybdegående håndbøger får du indsigt i processerne bag en renovering. Brug dem, hvis du trænger til en brush-up på renoveringsprocessen, eller hvis du er ny på området.

Du kan se dem i pdf-format eller bestille dem i trykt udgave gratis på www.gi.dk.

Film

Få en hurtig introduktion til emnet ved at se filmen "God renovering" på youtube-kanalen Ejendomsviden. Eller brug filmen, hvis du vil have dine kolleger eller andre til at anvende de gratis værktøjer.



Ejendomsviden.dk

digitale
redskaber

et godt
renoveringsprojekt