

BEDRE BOLIGER

NYHEDSBLAD FRA GI

Nr. 1 • 2011

Direktør for Byg-
herreforeningen
skyder fra hoften:

**“Vi skal
satse på
renovering”**





Bygherrernes direktør Henrik Lindved Bang
fyrrer løs med synspunkter om renovering

Af kommunikationsmedarbejder Bo Bjerre Hansen

Renovering har kæmpe potentiale



Otte værktøjer er afleveret til branchen, og det markerer en milepæl i det årelange samarbejde mellem GI og Realdania under navnet Renovering 2010.

Læsere af dette blad har for længst stiftet bekendtskab med de fleste af værktøjerne, som beskrives nøjere på side 6 og 7.

Den mangeårige indsats med at skabe ny viden og samle eksisterende viden i anvendelige værktøjer viser sig at passe overordentlig godt med konjunkturerne. Nybyggeriet er gået i stå, og derfor vil der naturligt blive lagt flere kræfter i renovering af bygningsmassen.

Direktøren for Bygherreforeningen, Henrik Lindved Bang har ikke tidligere haft meget fokus på renovering. Men det har ændret sig. Det forklarer han i et interview her.

Jeg vil slå et slag for renovering

Henrik Lindved Bang repræsenterer de professionelle bygherrer, og det er dem der træffer mange af de afgørende beslutninger for Danmarks bygninger.

“Danmark har som marked en høj grad af modenhed med rigtig mange m² pr. person. På den måde, er stagnationen i nybyggeriet ikke så alvorlig. Det giver til gengæld plads til at renoveringsområdet kan udfolde sig.”, fortæller han

Henrik Lindved Bang har været med til mange initiativer i nybyggeriet, og kæmper i øjeblikket for projektet Værdiskabende Byggeproces, som skal tage fat i problemerne og udfordringerne i byggeriets kvalitet og organisering. Formålet er at udvikle en ny fælles praksis for ►



Henrik Lindved Bang

- Civilingeniør, Ph.D.
- Direktør for Bygherreforeningen
- 43 år

- byggeprocessen på tværs blandt byggeriets aktører, og projektet har deltagelse af byggeriets toneangivende organisationer. Se mere på www.vaerdibyg.dk.

“Renovering er den stille pige, som nu skal udfolde sig, og jeg kan se for mig, at vi inviterer GI til at udvikle et renoveringsspor i Værdibyg sammen med os”, lyder det fra Henrik Lindved Bang.

Øjenåbner

“Tidligere tænkte jeg ikke så meget på udviklingsprojekter inden for området renovering. Men jeg har fået åbnet øjnene bl.a. takket være kampagnen Renover.”

Henrik Lindved Bang opfordrer derfor kraftigt GI til at fortsætte kampagnen for renovering, så den kan blive bredt mest muligt ud. “Det er nødvendigt, for der bliver altså lavet mange forfærdelige løsninger derude. En dårlig udført renovering kan jo give negativ værditilvækst, og det er der ingen der har glæde af – tværtimod”, siger Henrik Lindved Bang, som nævner et eksempel på en vellykket renovering. Urbanplanen, som er et boligbyggeri på Amager. Her har en større renovering i tæt dialog med beboerne blandt andet givet bygningerne nye faca-



God renovering sætter en positiv udvikling i gang i nærområdet, og gør det lettere at tiltrække og fastholde ressourcestærke lejere. Det medfører en stor værditilvækst for ejeren, og det er en gevinst for det omgivende samfund.

der med bedre isolering, men også nyanlagte arealer mellem bygningerne, mener han.

Udvikling og uddannelse

Bygherrernes repræsentant mener også, at der bliver satset for lidt på udvikling på renoveringsområdet. Både hvad angår processerne i arbejdet (effektivisering), men også på uddannelserne hvor interessen hos de dygtigste traditionelt samles om nybyggeri. “Nye imponerende bygninger tiltrækker mest opmærksomhed, og de fleste kan også huske stribevis af spektakulære nybyggerier, men hvem husker spektakulære renoveringer?”, spørger han retorisk.

Koncepter

“Jeg savner opmærksomhed på koncepter, som er rettet særligt mod renovering, som fx præfabrikerede vådrum. Mange markedsaktører ser ud til at give renovering for lidt opmærksomhed,” siger Henrik Lindved Bang, som også mener, at det dækker over et uudnyttet potentiale. For øget opmærksomhed kan give bedre produkter, koncepter og kvalitet, som vil øge indtjeningen hos ejeren og give større komfort for beboeren.

Henrik Lindved Bang om værktøjer fra Renoverprojektet

“Jeg synes, at det er glimrende med denne stribe værktøjer til branchen, og jeg håber de vil blive brugt.

Selv har jeg hæftet mig særligt ved RISK, som handler om optimering af processer. Det emne optager mig meget, og her trænger vi i udpræget grad til forbedringer.

Desuden er energikoncept.dk interessant. Klima er jo i den grad på dagsordenen, og selve hjemmesiden har en fin googleagtig tilgang. Den er ikke så abstrakt og giver resultater med et minimum af input.”

Renoveringsbranchen får nyttige gaver

8 redskaber til fri anvendelse af ejere, rådgivere og udførende håndværksvirksomheder er overgivet til branchen. Giverne er GI og Real-dania, som har finansieret vidensarbejdet under navnet Renovering 2010.

Af kommunikationsmedarbejder Bo Bjerre Hansen

Renovering 2010 begyndte i 2006 med igangsættelsen af en række udviklingsprojekter, der alle havde som formål at fremme renovering i Danmark. Udviklingsprojekterne har resulteret i redskaber, som gavner renoveringsprocessen – enten ud fra et uddannelsesmæssigt aspekt eller som et konkret værktøj rettet mod professionelle i branchen.

Kampagnen Renover

De nye værktøjer overdrages til branchen med kampagnen Renover. På hjemmesiden renover.dk finder du overblikket over de 8 redskaber, som hjælper dig til en bedre renovering. Nogle er rettet mod bygningsejeren eller rådgiverne, andre er rettet mod håndværkeren og andre igen fokuserer på de unge, som er under uddannelse.

REDSKABSOVERSIGT



Benspænd

Med Læringsspillet Benspænd kan du se en byggeproces fra både dit eget og de andre fagfolks sted. Benspænd er et digitalt læringsprogram, hvor du kommer til at kende de problemer og udfordringer, som du og din kolleger typisk vil komme til at stå over for i et renoveringsprojekt. Dermed er du bedre rustet, når et renoveringsprojekt støder på problemer. Projektet afsluttes i løbet af 2011.

Dansk Byggeskik

Med hjemmesiden danskbyggeskik.dk har du direkte adgang til et digitalt bibliotek, om byggeteknikker og materialer anvendt ved opførelsen af etageboligbyggeriet i Danmark fra 1850 til 1970. Hjemmesiden gør det muligt at finde oplysninger om bygninger hurtigt, og hjælper dig dermed med at kortlægge forudsætninger for din renoveringsopgave.



Danske Bygningsmodeller

Med Danske Bygningsmodeller kan du nærstudere de skjulte detaljer i gamle etageboliger gennem 3D-tegninger. Modellerne gør det muligt at researche en bygnings konstruktioner hjemme fra pc'en. De viste detaljer er valgt ud fra, at konstruktionerne er særligt sammensatte – og derfor ofte består af komplicerede samlinger og materialesammensætninger.



Branchen fik redskaberne officielt

Ved en begivenhed den 25. januar 2011, fik 300 repræsentanter fra renoveringsbranchen redskaberne overdraget ved et officielt arrangement, hvor hvert redskab blev præsenteret på en stand.

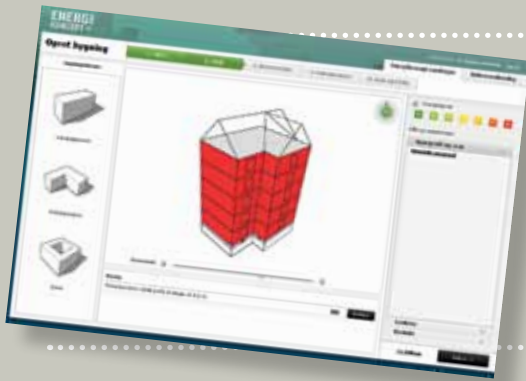


Repræsentanter for Bygherreforeningen, Arkitekterne, Dansk Byggeri og Foreningen af Rådgivende Ingeniører kvitterede for de nye redskaber med en spændende paneldebat.

REDSKABSOVERSIGT

Den Gode Håndværker

Den Gode Håndværker er eftertragtet og nødvendig for at føre fortidens værdier ind i fremtiden. Uddannelsesprogrammet styrker håndværkeren ved oplæring i de byggeteknikker og metoder, som ældre bygninger er bygget efter. Desuden får deltagerne en bred indsigt i, hvad der kræves af andre faggrupper.



Energikoncept

Med Energikoncept får du et hurtigt overblik over, hvor din bygning bruger mest energi, og hvordan din energirenovering bliver en god investering i fremtiden. Ved at indtaste stamdata på din bygning, prøver du dig frem i vores renoveringssimulator. Undervejs får du overslagsberegninger på energiforbruget og gode råd til, hvordan du renoverer mest energirigtigt.

Klik Et Håndværk

Med Klik et Håndværk kan du se, hvordan historiske byggeteknikker udføres korrekt. Hjemmesiden indeholder videoer, der illustrerer, hvordan de typiske renoveringsopgaver udføres mest respektfuldt og effektivt. Videoerne på Klik et Håndværk hjælper dig til at tage vare på den danske bygningskultur på en kvalificeret måde.



RISK

Risk er et erfaringsforum, hvor en række faglige aktører i renoveringsbranchen har gennemgået et workshopforløb med fokus på risikohåndtering i renoveringsprocessen. Resultatet er samlet i en formidlingspakke, som giver dig inspiration til at reducere risikoen i renoveringsprojekter. Se rapport på www.renover.dk

BIPS beskrivelsesværktøjer

Beskrivelsesværktøjerne fra BIPS omfatter nu også renoveringsarbejder og giver dig en mere effektiv renoveringsproces og en mere klar kommunikation mellem parterne. Med beskrivelsesværktøjerne får kunder, rådgivere og leverandører et fælles sprog i renoveringsprocessen. Projektet afsluttes i løbet af 2011.



www.bips.dk

NÅR DET GÅR GALT



Rådskaide i bærende bjælke efter utætheder under køkkenbord



Uskadt bjælke

Det stille dryp

Af arkitekt MAA Peter Jakobsen

Trænedbrydende svampe i en bygning er ødelæggende og kan medføre en stor og kostbar genopretning til stor gene for beboerne.

Svampe har meget forskellige egenskaber og forekommer under forskellige betingelser, men de har en ting til fælles. De skal have adgang til vand. Udvendigt træværk som vinduer, døre beklædninger etc. er stærkt udsat for vand, men også tagværk og bjælkelag over fugtige kældre ses ofte udsat for vand, som har ført til svampeangreb.

Uønsket vand

Mere overset er, at det vand vi selv lukker ind i vores bygninger, kan være årsag til skader. Vi har varmt og koldt brugsvand, vand i opvarmningsanlæg samt spildevand. Derfor skal vandførende konstruktioner holdes i forsvarlig stand og jævnligt inspiceres ligesom bygningens udvendige dele. Sprængte rør, som mange har oplevet i denne vinter, giver tydeligt signal om behov for en omgående indsats. Det samme gør oversvømmelser i kældre, forårsaget af udefra kommende vand eller oversvømmelser pga. stoppede afløb.

Råd og svamp

Råd og svamp kan imidlertid også opstå på grund af små mængder vand, som langsomt siver, eller drypper fra kon-

dens på uisolerede koldtvarmsrør, defekte køkkenafløb eller defekte indmurede/skjulte faldstammer.

Når bygningstræ bliver opfugtet, starter der en biologisk nedbrydning. Et ofte overset risikoområde er køkken skabe, hvor installationerne er helt eller delvist skjult. Det er almindeligt, at man efter nedbrydning af et køkken i forbindelse med køkkenudskiftning støder på råd eller svamp i etageadskillelsen.

Ægte hussvamp

Det behøver ikke nødvendigvis at betyde de store udgifter til reparation for at retablere bjælkelagets bæreevne, men hvis det er ægte hussvamp, er det en helt anden sag. Det der gør ægte hussvamp særlig farlig er, at den er hurtigtvoksende, kan transportere vand og næringsstoffer over store afstande og derfor opfugte træ langt fra fugtkilden. Den trives i lukkede fugtige rum og gror bedst ved ca. 20 grader. Man bør derfor altid få analyseret en prøve for at sikre sig, hvilken type svamp der er tale om. Udbedringer af hussvampeskader er specialistarbejde og bør kun foregå under kyndig vejledning. Særlig vigtigt er at få vurderet omfanget, få udarbejdet en grundig beskrivelse og finde samvittighedsfulde håndværkere der følger den.



Bjælke angrebet af ægte hussvamp



Bjælke totalt ødelagt af ægte hussvamp.

Mange bruger gratis værktøj

GI Planlagt Vedligehold, som er et gratis værktøj til anvendelse i administration af ejendomme, bliver flittigt brugt. Værktøjet giver dig mulighed for, at få rapporter med vedligeholdelsesplaner med budgetter. Rapporten dannes på grundlag af en række indtastede oplysninger om ejendommen.

315 kontaktpersoner har valgt at åbne en profil, og der er oprettet 277 ejendomme med i alt 310 tilstandsregistreringer og rapporter.

Du finder værktøjet GI Planlagt Vedligehold på www.ejendomsviden.dk under menupunktet Vedligehold.



Mere selvbetjening på gi.dk

Nu kan ejere med lån i GI hente årsopgørelsen for 2010 på www.gi.dk. Det er også muligt samme sted at hente en indfrielsesopgørelse for lån.

Desuden kan du fortsat indberette udgifter for dine konti, hvis du ejer eller administrerer en bindingspligtig ejendom.

GI sætter renten ned

Pr. 8. december 2010 er renten på GI lån sat ned fra 4 % til 3,5 % p.a. Rentenedsættelsen gælder nye lånetilbud fra 8. december 2010. For allerede afgivne lånetilbud samt allerede udbetalte lån er renten uændret.

GI yder lån til finansiering af konkrete arbejder på en bindingspligtig ejendom inden for disse 6 områder:

1. Klimaskærm og fællesarealer på ejendommen
2. Energoptimering
3. Toilet og bad i boliger uden disse installationer
4. Nye tagboliger
5. Udearealer
6. Adgangsforhold

