

IGENBO

Faktatjek #5

Viden om
renovering

IGENBO IGE
GENBO IGEN
IGENBO



Selvom en omfattende renovering vil være en stor opgave for mange boligejere, viser undersøgelser også, at boligejere, der har erfaring med at renovere, oplever, at renoveringer forløber bedre end deres rygter.

Myte eller fakta:

”Renovering er svær at gennemskue”

Det er en udbredt forestilling, at renovering af huse er svært at gennemskue og svært at finde troværdig viden om. Det kan medføre, at flere vælger nedrivning og ny-byggeri som alternativ.

Faktatjek: Det kan være udfordrende for boligejere at gennemskue tilstand, kvaliteter og svagheder i et ældre hus samt hvilke muligheder, der ligger i en renovering. Boligejere oplever typisk, at det er svært at finde troværdig viden om renovering blandt de mange reklamer og andet, der findes på internettet, ligesom de ikke kender til kvaliteten af den viden, der findes i erfa-grupper om renovering af enfamiliehuse på sociale medier.

Selvom en omfattende renovering vil være en stor opgave for mange boligejere, viser undersøgelser også, at renoveringer af enfamiliehuse er meget forskellige, og at langt de fleste er overkommelige. Næsten halvdelen (48%) af de boligejere, der har gennemgået en større renovering, fandt det ikke så besværligt. Kun lidt over hver tiende (11%) fandt det meget besværligt [1]. Boligejere, der har erfaring med at renovere, oplever altså, at renoveringer forløber bedre end deres rygter.

Hvorfor faktatjekke myter om renovering?

I dag rives der 1100 enfamiliehuse ned om året for at give plads til nye. Antallet forventes at blive højere de kommende år. Samtidig er behovet for at bevare eksisterende bygninger afgørende af hensyn til klimaet og jordens ressourcer. I fem faktatjek undersøger vi de mest udbredte myter om renovering af enfamiliehuse i håbet om at påvirke boligejere til at overveje renovering en ekstra gang, inden de river deres enfamiliehus ned.

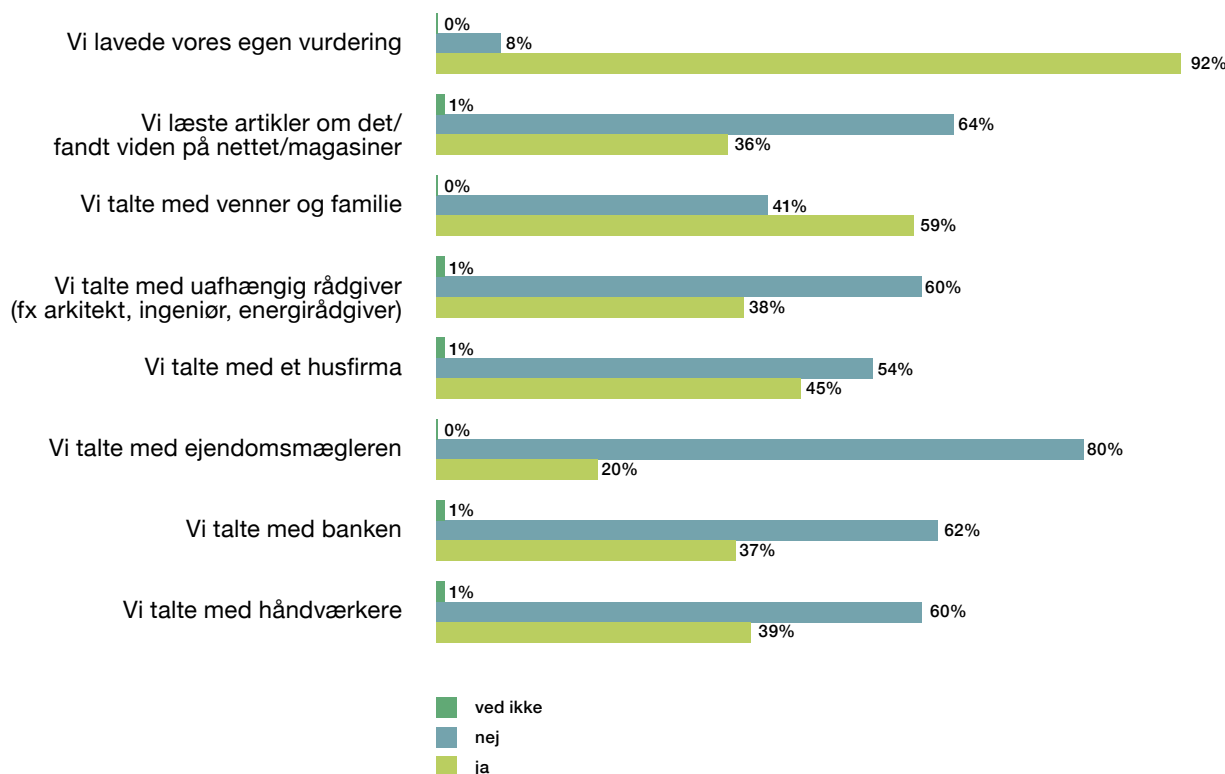
Metode:

Faktatjekket bygger på undersøgelser af:

- Boligejeres syn på, hvor man finder troværdig viden om renovering [1], [2] og [3]
- Undersøgelser af sociale mediers betydning i informationssøgning [4]
- Erfaringer blandt boligejere, der har lavet en større renovering af et enfamiliehus [5]

FIGUR 1

Resultaterne af en undersøgelse blandt danske boligejere om, hvilke informationskilder de bruger i forbindelse med valg mellem renovering eller nedrivning og nybyggeri



Boligejere har svært ved at finde troværdig information

Boligejere har svært ved at finde troværdig information i forbindelse med renovering. Figur 1 viser resultaterne af en undersøgelse blandt danske boligejere om, hvilke informationskilder de bruger i forbindelse med valg mellem renovering eller nedrivning og nybyggeri [1].

Figuren viser, at knap seks ud af ti rådfører sig med venner og familie, når de skal forbedre deres bolig. Omkring fire ud af ti benytter håndværkere, arkitekter eller andre byggefaglige personer som rådgivere, mens knap halvdelen har talt med et husfirma. Andre undersøgelser [2] viser ligeledes, at det ikke er alle informationskilder, boligejere stoler på eller er i stand til at levere relevant information i forbindelse med boligforbedringer [3].

En del af vanskelighederne ved at finde troværdig information hænger sammen med, at man i stigende grad skal finde sine informationer på internettet og sociale medier. Man taler om en "medialisering" [4], hvor digitalisering af information, viden og holdninger betyder,

at vores hjem og de beslutninger, vi tager, ikke kan adskilles fra den mediekultur, vi indgår i. Det gør informationsmængden meget større, og der kan opstå tvivl om, hvilken information, man egentlig kan stole på, da den kommer fra mange forskellige kilder: Rådgivere, håndværkere, producenter, byggefirmaer, influencere, finansielle rådgivere, private, myndigheder mm.

Eksempler på udsagn fra boligejere:

"Min bankrådgiver spurgte, om vi havde overvejet at opsætte solceller på taget. Det var vi interesserede i, men hun kunne ikke sige noget om sådan en investering. Det kunne være dejligt, hvis nogen havde vidst noget om det. Det eneste, vores bankrådgivere kunne sige, var "gå hjem og google det." [3]

"Når du googler, så kommer der tyve sider op med folk, der skriver noget – og meget forskelligt. Det er ikke altid korrekt, det der anbefales. Og hvis man tjekker de konkrete fagsider eller lovgivningen, så er det helt umuligt at gennemskue, hvad det betyder." [1]



En måde at kvalificere beslutninger, lette processen og undgå tvivlsom information på i forbindelse med en renovering er at benytte en professionel rådgiver, fx arkitekt eller ingeniør som man har tillid til, og som har referencer fra lignende projekter.



Boligejere, der har erfaring med renovering, oplever det ikke som svært

På trods af, at mange forud for en renovering har svært ved at finde troværdig information, betyder det ikke nødvendigvis, at de oplever renoveringsprocessen som uoverskuelig. I en spørgeskemaundersøgelse med svar fra 157 boligejere, der alle har gennemført en større renovering af et enfamiliehus, er der spurgt til erfaringer med, hvor let eller svært, de oplevede renoveringen [5]:

- 48% mente ikke, at *"Renoveringsprocessen var besværlig med mange håndværkere, man skal styre og koordinere"*. Kun 11% var helt enige i udsagnet. Der er således stor overvægt af boligejere, der har gennemført en større renovering, som ikke har fundet renoveringsprocessen vanskelig.
- 20% var helt enig i udsagnet om, at *"Renoveringen blev mere omfattende end forventet"*, men 40% opleve-

de ikke, at deres renovering blev mere omfattende end forventet.

- 29% var helt enige i udsagnet: *"Et nybyggeri kunne have givet mulighed for at starte helt forfra og undgå alle ulemper, der er ved det gamle hus"* – mens 15% var helt uenige.

Resultaterne af undersøgelsen understreger, at det både kan være en overkommelig – og i nogle tilfælde en meget stor opgave – at renovere et ældre hus. Renoveringsopgaven afhænger naturligvis af husets type og stand, ambitionsniveauet for ombygningen (herunder om det er en "let" eller "dyb" renovering), ejernes kompetencer og erfaringer fra tidligere projekter og brug af håndværkere og rådgivning.



Undersøgelser viser, at både de boligejere, der river ned og bygger nyt og de, der renoverer i dybden, har været i tvivl forud for deres beslutning. Tvivlen er altså gennemgående for de fleste, uanset hvad resultatet er endt med.



Troværdig viden

En måde at kvalificere beslutninger, lette processen og undgå tvivlsom information på i forbindelse med en renovering er at benytte en professionel rådgiver (fx arkitekt eller ingeniør), som man har tillid til, og som har referencer fra lignende projekter. Det vil koste noget i rådgiverhonorar, men det vil omvendt kunne spare unødige udgifter undervejs i renoveringsforløbet og skabe en større værdi af renoveringen, fx gennem bedre planløsninger og udnyttelse af rummene, i valget af tekniske løsninger og materialer, til byggestyring, administration (byggetilladelser) mm.

Desuden findes der en række troværdige kilder, som boligejere kan orientere sig i. Listen på følgende side er ikke udtømmende og svarer ikke på alle spørgsmål, men kan benyttes som en start.

Fordele og ulemper ved renovering

overfor nedrivning med efterfølgende nybyg

Undersøgelse viser, at både de boligejere, der river ned og bygger nyt og de, der renoverer i dybden, har været i tvivl forud for deres beslutning [1]. Tvivlen er altså gennemgående for de fleste, uanset hvad resultatet er endt med.

På side 7 er der samlet en række fordele og ulemper ved henholdsvis at renovere let, renovere dybt og rive ned og bygge nyt, baseret på forskellige undersøgelser og kilder, vi har refereret til i de fem faktatjek. Der er tale om generelle betragtninger, der oftest bygger på mange observationer og erfaringer, men ikke nødvendigvis gælder for det konkrete hus.

Netop derfor giver det mening af rådføre sig med en fagprofessionel, særligt når der er tale om større renoveringer, men også ved lettere renoveringer, fx om hvordan en renovering kan faseopdeles.

Forskellige typer renovering

Ifølge rapporten "Klimadata for renovering" omfatter en let renovering bl.a. levetidsforlængelse af vinduer og loftisolering, og en dyb renovering omfatter bl.a. efterisolering af loft/tag, nye vinduer samt udvendig efterisolering og ventilation med varmegenvinding [6].

Troværdige kilder, som boligejere kan orientere sig i

Navn	Link	Beskrivelse
Byg-Erfa	www.byg-erfa.dk/	Brug Byg-Erfa-bladene, når du planlægger din renovering. De fleste generelle konstruktionsforhold og kendte problematikker er beskrevet i de forskellige erfaringsblade, som er kvalitetssikret af eksperter med stor praksiserfaring.
Bygningsguiden	https://sparenergi.dk/privat/faa-hjaelp-til-renovere-din-hustype	Energistyrelsen står bag SparEnergi, der tilbyder gratis rådgivning om energirigtig adfærd, renovering og opvarmning.
Historiske Huse	https://historiskehuse.dk/forebyggelse/tjeklister/	For ejere med et bevaringsværdigt eller fredet hus
Videnscenter for energibesparelser	https://byggeriogenergi.dk/enfamiliehuse	Her finder du løsninger til planlægning og udskiftning af større dele af husets klimaskærm fx tag mm. så du kan sikre dig, at arbejdet udføres fugtteknisk forsvarligt og med bedst mulig isoleringsevne. Du kan også finde viden om udskiftning af varmekilde.
SBI-anvisninger	https://www.anvisninger.dk/oversigt	SBI-anvisninger er forskningsbaserede publikationer, der vejleder i løsningen af byggeopgaver efter god praksis.
Videnscenter Bolius	https://www.bolius.dk/	Bolius formidler viden om det byggede miljø og har mange artikler og viden om bl.a. ombygninger og energiforhold i enfamiliehuse
Træinfo	https://traeinfo.dk/	TRÆ-håndbøgerne giver løsninger på, hvordan konstruktioner bedst muligt kan udføres, så de opfylder Bygningsreglementets krav. Træinformation fokuserer på trækonstruktioner og det lette byggeri.
Mur og Tag	https://www.mur-tag.dk/	Anvisningerne beskriver murværkskonstruktioner og løsningsdetaljer. Kan bruges ved planlægning af renovering
Danske Boligarkitekter	https://www.danskeboligarkitekter.dk/	Sekretariatet Danske Boligarkitekter, forbinder dig med boligarkitekter, der kan rådgive om potentialerne i et hus.
Byggesagkyndige	https://danske-bygnings-sagkyndige.dk/	Sekretariat for bygnings-sagkyndige, energikonsulenter og elinstallatører, der udfører byggetekniske opgaver. Her kan du finde rådgivere, der kan hjælpe dig med at klarlægge, hvilke opgaver, der kræver supplerende projektering eller yderligere teknisk rådgivning.

Fordele og ulemper ved henholdsvis at renovere let, renovere dybt og rive ned og bygge

ENERGI

	Let renovering	Dyb renovering	Riv ned og byg nyt
Positivt	Sparer betragteligt på CO ₂ -aftrykket, da materialer ikke udskiftes.	Sparer betragteligt på CO ₂ -aftrykket, men større materialeforbrug end ved let renovering Kan renoveres op til bedre energimærke (lavere varme-forbrug).	Godt energimærke (lavt varmekonsum).
Negativt	Dårligere energimærke (højere varmekonsum), medmindre forbedringer omfatter energioptimering.	Ikke så godt energimærke som ved nybyg Reel energibesparelse er ikke altid som forventet.	Stort CO ₂ -aftryk, da alle materialer til huset er nye Reel energibesparelse er ikke altid som forventet.

HUSETS TILSTAND

	Let renovering	Dyb renovering	Riv ned og byg nyt
Positivt	Kan iværksættes over tid Kan prioriteres, så de vigtigste forhold afhjælpes først.	Alt kan fikses med de rette rådgivnings- og håndværks-kompetencer.	Begrænset vedligeholdelse de første år.
Negativt	En let renovering er ikke altid tilstrækkeligt, dvs. afhjælper ikke mulige grundlæggende problemer i huset Løbende renovering er nødvendigt.	Processen kan forekomme uoverskuelig.	Nye materialer kan være af dårligere kvalitet end ældre, hvis de ældre renoveres (eks. nye vinduer overfor ældre af kernetræ).

FUNKTIONALITET OG ARKITEKTUR

	Let renovering	Dyb renovering	Riv ned og byg nyt
Positivt	Bevarer husets originale udtryk Bevarer kvarterets eksisterende udtryk De eksisterende løsninger er velafprøvede, og der er ofte kvaliteter i det bestående som ikke fås ved nybyg.	Huset kan delvist designes til boligejers individuelle ønsker Bevarer husets originale udtryk samtidig med, at individuelle ønsker tilgodeses Bevarer kvarterets eksisterende udtryk.	Huset kan designes til boligejers individuelle ønsker.
Negativt	Plan og udtryk svarer ikke nødvendigvis til individuelle ønsker.	Ikke opnå individuelle ønsker i helt samme omfang som ved nybyg.	Kan opleves sjælsforladt Stikker ud i forhold til kvarterets øvrige boliger.

ØKONOMI

	Let renovering	Dyb renovering	Riv ned og byg nyt
Positivt	Overskuelig Kan i nogle tilfælde bringe husets værdi op tilsvarende eller dyrere end et ny-bygget hus Kan gennemføres i etaper Gør-det-selv-arbejde kan reducere omkostninger.	Kan i nogle tilfælde bringe husets værdi op tilsvarende eller dyrere end et ny-bygget hus Gør-det-selv-arbejde kan reducere omkostninger.	Fast pris og færre uforudsete udgifter Værdiforøgelse, hvis grunden ligger godt Færre udgifter til energi i løbende drift.
Negativt	Flere udgifter til løbende vedligehold og udskiftninger I nogle tilfælde dyrere i varmeudgifter.	Sværere at overskue det samlede udgiftsniveau, hvis ikke der benyttes totalentreprise og fast pris Kan trække ud.	Forudsætter ofte større egenfinansiering i forbindelse med låntagning.

KLIMABELASTNING

	Let renovering	Dyb renovering	Riv ned og byg nyt
Positivt	Producerer mindre affald Begrænset forbrug af nye ressourcer Bevarer eksisterende byggematerialer og derved lavt CO₂-aftryk.	Producerer mere affald end let renovering, men mindre end nedrivning Bruger flere nye ressourcer end let renovering men færre end nybyggeri Bevarer eksisterende byggematerialer samtidig med, at varmetabet kan blive lavt.	Lavt varmemeforbrug og dermed lavt CO₂ aftryk i driften.
Negativt	Større CO₂ aftryk i driften pga. større varmemeforbrug (med mindre den lette renovering omfatter energioptimering)	Opnår sjældent samme energimærke som ved nybyggeri, dermed større energiforbrug til opvarmning.	Producerer store mængder affald Stort forbrug af nye ressourcer til byggematerialer Stort CO₂ aftryk til produktion af nye byggematerialer.



Vigtige overvejelser for boligejere: Stil jer selv følgende spørgsmål:

1. Har vi den viden, der skal til for, at vi kan træffe en god beslutning?
2. Har vi overblik over, hvilke kriterier, vi bør have med i vores overvejelser, når vi træffer beslutninger? Fx overvejelser om klima, økonomi, tid, planlægning mv.
3. Har vi tilstrækkelig viden til, at vi kan danne et overblik over tid, økonomi, ansvar og bygge-design for det byggeprojekt, vi overvejer?
Og hvis ikke, hvad der skal til for, at vi får det?

Kilder

- [1] Mechlenborg, Mette., & Jensen, Jesper Ole (2024). Delanalyse 1 IGENBO: En analyse baseret på survey og interviews med boligejere, der har revet ned og bygget nyt, 2. udgave., 53 s.
- [2] Gram-Hanssen, K., & Christensen, T. H. (2011). Improving the energy labelling scheme: Findings and recommendations for Denmark. SBI forlag. SBI Vol. 2011 No. 23
- [3] Landdistrikternes Fællesråd (2024) Grøn boligrotation: børnefamiliers overvejelser om energirenovering.
- [4] Mechlenborg, Mette (2024) Klimavenlig omdannelse frem for nedrivning af parcelhuset – hvilken rolle spiller medierne? Upubliceret notat, BUILD.
- [5] Jensen, J. O., Mechlenborg, M., Kragh, J., & Egsgaard-Pedersen, A. (2022). Nedrivning af enfamiliehuse: Omfang og årsager. Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet. BUILD Rapport Bind 2022 Nr. 36 <https://build.dk/Pages/Nedrivning-af-enfamiliehuse-Omfang-og-aarsager.aspx>
- [5] Realdania (2024) Klimadata for renovering.

Responsible Assets*



BUILD
BYGGERI, BY OG MILJØ

AALBORG
UNIVERSITET



TEKNOLOGISK
INSTITUT

Finansieret af

Forenet
Kredit