

Få oppslutning om oppgradering!

Veileder for styrer i borettslag og sameier





Veileder for beslutningsprosess om oppgradering

Hvordan ser det ut der du bor? Er bygningen i god stand? Er bygningen fin å se på og funksjonell i bruk? Er det elementer som preges av slitasje og behov for fornyelse? Trengs det å gjøre noe med energiforbruket?

En oppgradering innebærer å tilføre bygget nye og økte kvaliteter, i motsetning til rehabilitering eller renovering som gjenoppretter byggets opprinnelige standard. Gjennom å oppgradere boligselskapet kan man øke verdien på boligene, spare utgifter til oppvarming og vedlikehold, øke tilgjengeligheten, tryggheten og trivselen i boligselskapet. Borettslag og sameier kan stå overfor store utfordringer når bygningene trenger oppgradering. Det kan være vanskelig å få alle eierne og beboerne til å forstå viktigheten av å velge gode, helhetlige løsninger.

Denne veilederen gir styrer i boligselskap råd om hvordan de kan gå fram for å skape oppslutning om oppgradering.

Målet med veilederen er å gi klare anbefalinger om når og hvordan eierne og beboerne bør informeres og involveres, fra oppgraderingen er på idéstadiet til byggestart.

I denne veilederen er det lagt fokus på hvordan styret kan gi informasjon og kommunisere med eierne og beboerne. Veilederen er primært laget for boligselskap som ønsker å gjennomføre omfattende oppgraderingsprosjekter og energieffektiviserende tiltak. Prosessen styret skal igjennom og rådene som gis vil også kunne være nyttige for mindre oppgraderingsprosjekter.

Veilederen bygger på erfaringer fra boligbyggelag og boligselskaper.

Alle bildene av bygninger er fra Myhrerenga borettslag i Skedsmo, det første blokkprosjektet i Norge som er oppgradert etter passivhuskonseptet.

For mer informasjon om selve byggeprosessen, se for eksempel byggforskanvisningen om utbedring og ombygging i boligselskaper: Byggforskerien 622.017 (2010). Utbedring og ombygging i boligselskaper. Oslo, SINTEF Byggforsk.

10 suksesskriterier

for en vellykket beslutningsprosess

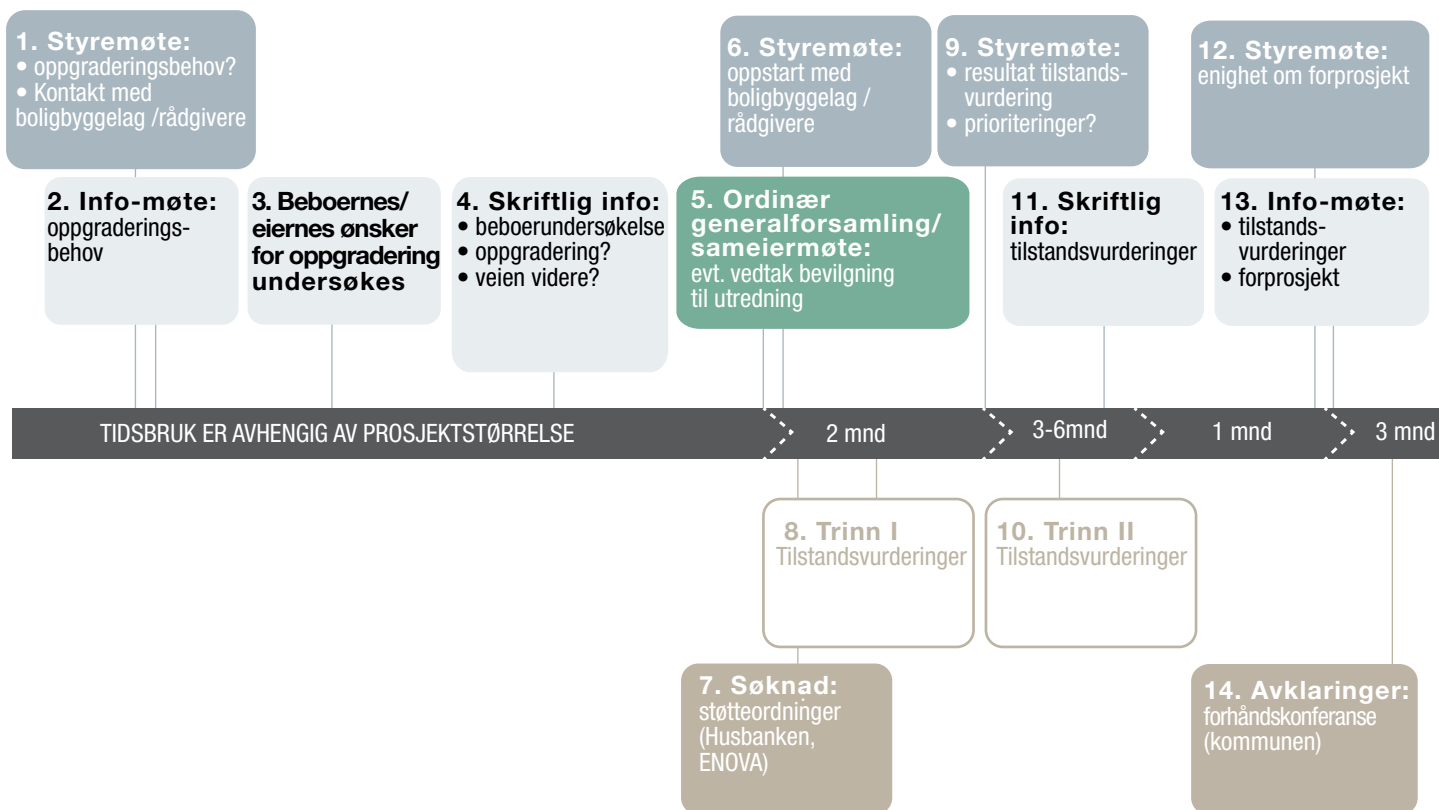
Erfaringer fra tidligere prosjekter viser at følgende er viktig å ha på plass for å få til en vellykket beslutningsprosess:

- 1** Vær åpen om planer. Gå tidlig ut med informasjon om behov for oppgradering, og legg til rette for god dialog med eierne og beboerne.
- 2** Sett av god tid. La prosjektet og beslutningene modnes.
- 3** Søk råd. Involver boligbyggelaget eller tilsvarende rådgivere tidlig i prosessen.
- 4** Samle styret om et felles forslag til oppgradering.
- 5** Bruk personer som kan skape entusiasme når prosjektet skal selges inn til eierne og beboerne.
- 6** La eierne komme til orde. Husk at behovet for informasjon blant eierne og beboerne er stort, og de må få mulighet til å komme med spørsmål, motforestillinger og nye innspill.
- 7** Ta eiernes og beboernes innspill på alvor. Dette er viktig for å skape tillit og forankre prosjektet.
- 8** Gi informasjon i små porsjoner, både muntlig og skriftlig. Bruk eksempler, bilder og et lettfattelig språk.
- 9** Sett opp regnestykker som viser økonomiske konsekvenser for den enkelte eier. Vis hvordan kostnader og besparelser påvirker månedlige felleskostnader over tid.
- 10** Vent med avstemning i ekstraordinær generalforsamling eller sameiermøte til man er sikker på at eierne er tilstrekkelig informert. Da vil det være større sjanse for å få oppslutning om prosjektet.

Oppgradering

fra idéstadiet til byggestart 1-3 år

Forberedelse og medvirkning



Forklaring aktiviteter

- Styret
- Beboere/eiere
- Generalforsamling/ Sameiermøte med vedtak
- Boligbyggelag og rådgivere
- Stat og kommune

En oppgraderingsprosess består av mange faser. I de fleste tilfeller vil styret være gjennom de ulike fasene eller milepælene som er vist i tidslinjen. I noen tilfeller vil prosessen være enklere enn den som er beskrevet her.

De 27 nummererte boksene i tidslinjen viser hvordan og når eierne bør informeres i forhold til andre milepæler i beslutningsprosessen. Veilederen

er bygget opp rundt tidslinjen, og numrene i boksene tilsvarer numrene videre i veilederen.

Vi deler prosessen inn i tre faser:

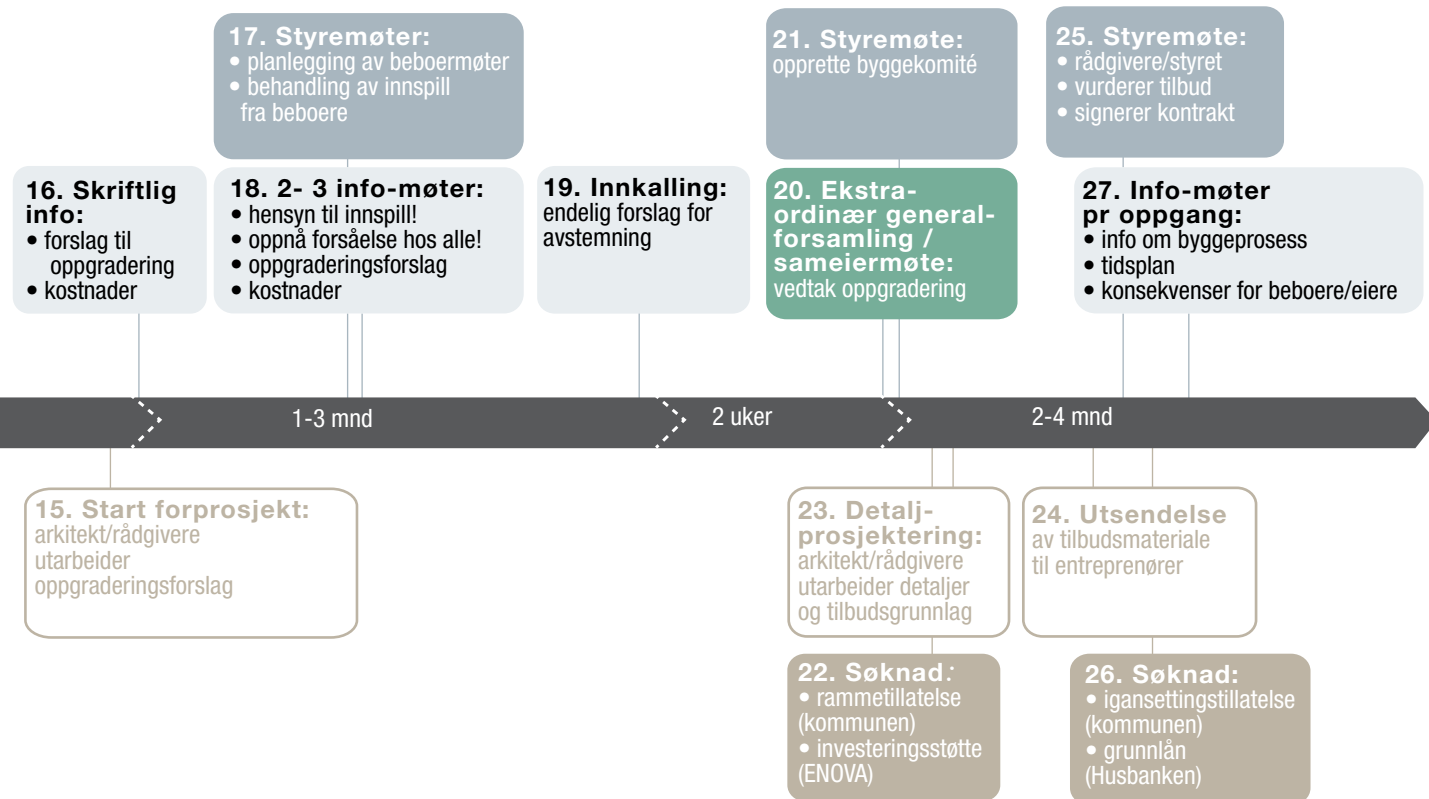
- Forberedelse og medvirkning
- Vedtak
- Byggestart

Disse fasene utgjør de neste kapitlene i veilederen.

Vi tar utgangspunkt i en situasjon hvor styret i boligselskapet har fullmakter i henhold til lovverket (Lov om eierseksjonssameier og Lov om borettslag). I praksis vil noen boligselskap velge å organisere arbeidet annerledes.

Vedtak

Byggestart





1. Styremøte: Diskusjon om behov for oppgradering og kontakt med boligbyggelag/rådgivere

Styret blir enige om at en oppgradering er nødvendig, og tar den første kontakten med boligbyggelaget eller tilsvarende rådgivere om hjelp i prosessen. Bakgrunnen kan være behov avdekket ved planlagt periodisk vedlikeholdsanalyse (PPV-plan), innspill fra eiere eller beboere, eller at styret selv har sett at oppgradering er nødvendig.

2. Informasjonsmøte: Oppgraderingsbehov

Når styret vurderer at en oppgradering er nødvendig eller ønskelig, bør eierne eller beboerne informeres på et tidlig stadium. Åpenhet er viktig for å opparbeide tillit, og for at alle skal oppleve at de blir tatt med i prosessen.

3. Beboerundersøkelse: Eierne og beboernes ønsker for oppgradering undersøkes

Det er en fordel om styret gjør en undersøkelse av beboernes ønsker for oppgraderingen. I mindre boligselskap kan man ta en besøksrunde, og registrere beboernes meninger. I større boligselskaper kan man sende ut en skriftlig undersøkelse (for eksempel en spørreskjemaundersøkelse). Denne trenger ikke å være så omfattende.

Det er viktig å kartlegge:

- Hva slags ønsker og behov har eierne og beboerne for oppgradering?
- Er beboerne villige til å godta en økning i felleskostnadene for å oppnå dette?

Gode råd om hvordan styret kan informere eierne og beboerne

Gi informasjon i små porsjoner og i et enkelt språk

En hovedregel er at informasjon bør gis i mindre porsjoner. Sørg for at alle har fått informasjon om hva som skal skje, før man går videre og presenterer nye ting. Generell informasjon om prosjektet bør gis skriftlig, men på detaljnivå kan det være behov for muntlig tilleggsm informasjon. De som presenterer må bruke

et enkelt og tydelig språk. Informasjon ansikt til ansikt har best effekt for å oppnå forståelse og engasjement.

Gi felles informasjon

Sørg for at den første informasjonen om prosjektideene gis til beboerne i fellesskap. Dette for å sikre at alle får den samme

Fordeler ved en beboerundersøkelse:

- Den bidrar til åpenhet
- Alle får eierskap til oppgraderingsprosessen
- Styret får informasjon om hva eierne og beboerne ønsker
- Styret blir bedre rustet til å takle de utfordringene de evt. kan se antydningene til i beboerundersøkelsen

4. Tilbakemelding om resultatene av beboerundersøkelsen og planer for veien videre

Eierne og beboerne vil være nysgjerrige på resultatene fra beboerundersøkelsen. Å gi en tilbakemelding om resultatene er et viktig ledd i en modningsprosess fram mot beslutning om oppgradering. Det er også viktig å beskrive veien videre, slik at eierne og beboerne vet hva som er neste skritt i prosessen.



Beregn god tid – prosjektet må modnes hos eierne og beboerne

Det kan gå fra 1 til 3 år fra et boligselskap har ideer om oppgradering til arbeidet settes i gang. Prosjektet må modnes hos eierne og beboerne, som må forstå nødvendigheten av oppgraderingen for å stemme for prosjektet. Å skape eierskap til prosjektet tar tid! Gå derfor tidlig ut med informasjon.

informasjonen samtidig. I større boligselskap kan det etter hvert være en fordel å dele inn eierne/beboerne i ulike grupper. For å få til dialog, er det best med grupper som ikke er større enn ca. 20 deltakere.

Eierne og beboernes innspill må tas på alvor

Styret må legge til rette for at eierne og beboerne kan komme med sine innspill. Styret eller rådgivere må være fleksible slik at de kan endre kurs etter tilbakemeldinger.

Dette er viktig for å oppnå tilslutning blant eierne og beboerne, og for å sikre at oppgraderingsprosjektet blir i tråd med deres ønsker.

Selgerkompetanse er viktig

Et oppgraderingsprosjekt må "selges inn". Eierne og beboerne må få kunnskap om hva det vil bety for dem. Dette vil også si at "selgeren" av prosjektet har mye å si. Eierne og beboerne trenger saklig, direkte og tillitsvekkende informasjon.



Myhrerenga for oppgradering. Foto: Arve Brekkaus/Byggeindustrien

5. Ordinær generalforsamling/sameiermøte: Vedtak om bevilgning av midler til tilstandsvurdering og utredning for oppgradering

Hvis utredning og/eller forprosjekt vil koste mye, skal det gjøres et vedtak om bevilgning av penger til dette. Det kan f.eks. gjøres på den ordinære generalforsamling eller sameiermøte når årsbudsjettet godkjennes. Sørg da for at styret har penger til å foreta en utredning/forprosjekt. Tiltak som kan karakteriseres som vedlikehold, er innenfor styrets mandat.

6. Innledende møter med boligbyggelag/rådgivere: Lag en framdriftsplan

Når styret har bestemt seg for å utrede ulike muligheter må det lages en framdriftsplan for prosessen. Sammen med

boligbyggelaget eller tilsvarende rådgivere lager styret et opplegg med videre framdrift for å få igangsatt oppgraderingen. Det vil være ulikt hvor mange møter med boligbyggelaget eller rådgivere det er behov for, avhengig av kompleksiteten i planene.

7. Søknad om tilskudd til tilstandsvurderinger fra Husbanken/Enova

Gode grunnlagsdata er en forutsetning for et godt oppgraderingsprosjekt. Et styrevedtak om oppgradering kan bygge på grunnlagsdata samlet inn via PPV-verktøy, Husbankens tilstandsvurdering trinn I og trinn II, samt konkrete undersøkelser som termografering, trykktesting osv. Boligbyggelaget eller andre rådgivere er hjelpelige med søknader om tilskudd fra Husbanken til tilstandsvurdering.

Gode råd om hvordan styret kan informere eierne og beboerne

Bruk tillitsvekkende rådgivere på beboermøter

Det er ikke uvanlig at de som har størst motforestillinger til oppgraderingsplanene er de som snakker høyest på beboermøter. De som er positive er stille. Mange sitter på gjerdet og venter fordi de er usikre på hva de skal mene om saken. Gode rådgivere med høy troverdighet, som kan svare på kompliserte spørsmål, kan bidra til et mer positivt fokus.

Betydningen av oppgraderingen for beboernes hverdag må fremheves

Det som er viktig for beboerne, er oftest hvilken betydning oppgraderingen vil ha for deres egen hverdag. De synlige, praktiske endringene må presenteres. Fokus på bedre inneklima og jevnere innetemperatur er sentralt ved energieffektiviserende oppgraderingsprosjekt.



Myhrerenga etter oppgradering. Foto: SINTEF Byggforsk

Se www.enova.no og www.husbanken.no for informasjon om mulige støtteordninger til tilstandsvurdering og rådgivning. Trinn I av Husbankens tilstandsanalyser inneholder en beboerundersøkelse.

Tidlig kontakt med Enova og Husbanken er også viktig for å avklare muligheter for investeringsstøtte og forutsetninger for lån.

8. Gjennomføring av tilstandsvurdering og innhenting av grunnlagsmateriale

Boligbyggelaget eller andre rådgivere som styret har engasjert igangsetter og gjennomfører tilstandsvurdering og innhenting av annet grunnlagsmateriale.

Gode visuelle virkemidler er viktig

Visuelle virkemidler er sterke, og hjelper eierne og beboerne å se for seg endringene og hvilken betydning de har for deres hverdag. Derfor er det viktig med gode illustrasjoner. Eksempler på dette kan være:

- Før- og etterbilder fra andre boligselskap som har fått til gode oppgraderinger
- Bilder som viser eventuelle byggtekniske skader
- Bilder fra termografering kan være utslagsgivende for å få igangsatt etterisolering av fasader

9. Resultater fra tilstandsvurdering vurderes på styremøte

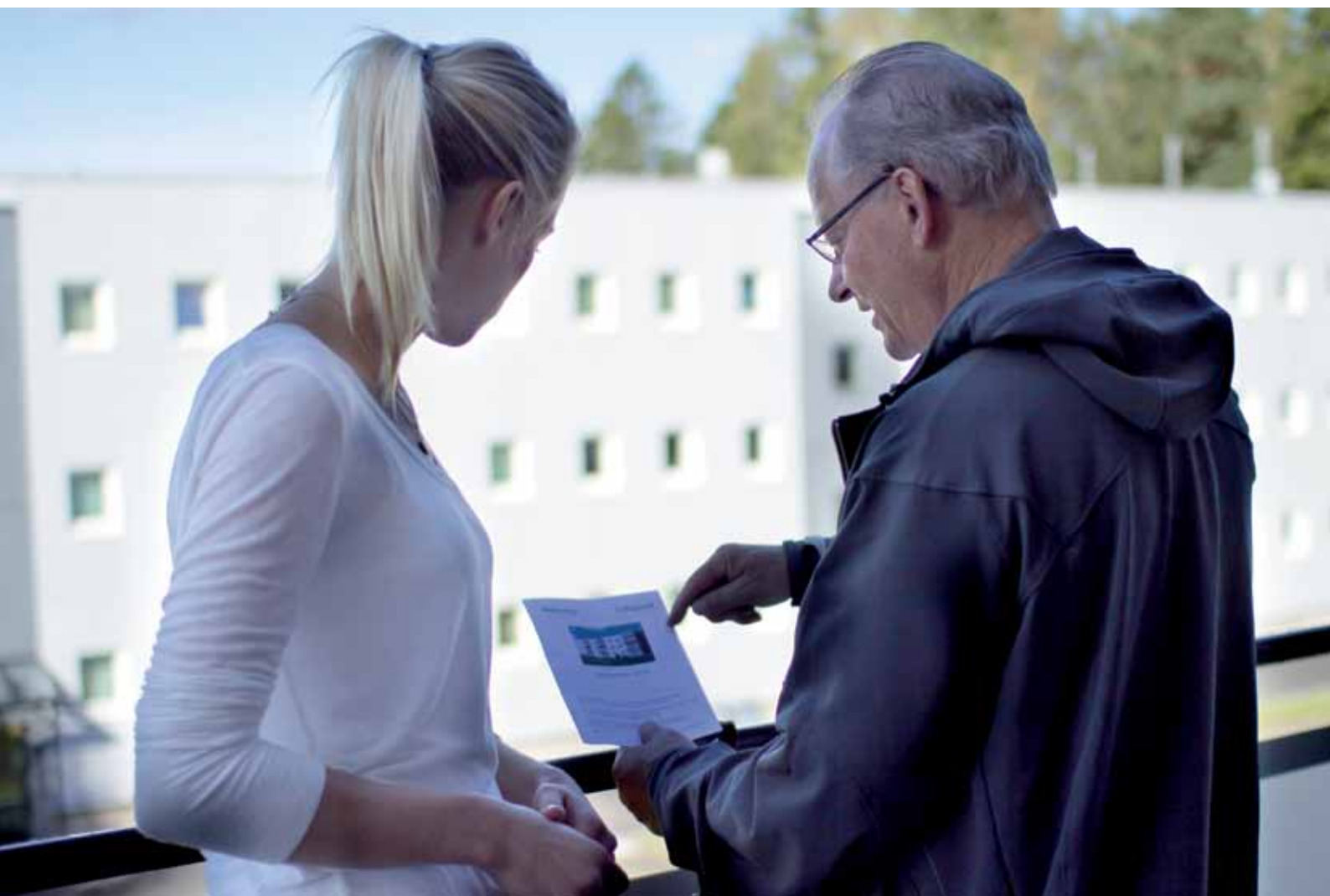
Sammen med styret går boligbyggelaget eller rådgiverne igjennom tilstandsvurderingen og kommer fram til egnede tiltak. Hvilke tiltak skal prioriteres? Er det områder som vil trenge videre utredning for å finne fram til best mulige løsninger?

10. Videre tilstandsvurderinger på utvalgte områder

Eventuelle mer spesifikke tilstandsvurderinger eller utredninger utføres.

Gå på en rundtur i boligselskapet

Ta med eierne og beboerne på en spasertur rundt i boligselskapet slik at man sammen kan se på hvordan det ser ut i dag. Beskriv hvordan det kan bli etter en oppgradering. I en slik sammenheng kan styret enklere komme i dialog med eierne og beboerne. Det vil også være nyttig å ha ulike rådgivere med seg på en slik rundtur.



Hvordan presentere økonomiske konsekvenser

Legg vekt på boligselskapets ansvar for vedlikehold

Å eie en bolig innebærer å ha råd til å holde boligen og eiendommen ved like. At bygningen over tid uansett må vedlikeholdes, er viktig å kommunisere.

Vis bokostnader pr måned pr leilighet

Et regnskap over boligselskapets fellesutgifter sier lite om konsekvensene av et oppgraderingsprosjekt for eierne og beboernes hverdagsøkonomi. Kostnader for oppgraderingen må presenteres brutt ned til bokostnader pr mnd pr enhet. Dette kan man gjøre for alle alternative oppgraderingsprosjekter det skal stemmes over, og for de ulike leilighetsstørrelsene, og

på ulik antall års nedbetalingstid. Hvis økningen i fellesutgiftene er svært høy, kan det skyldes at fellesutgiftene lenge har ligget for lavt. Dette må det informeres om. Når det presenteres felleskostnader som over tid øker, er det viktig å påpeke og beskrive den generelle pris- og inntektsutviklingen. Når man presenterer bokostnader er det også relevant å opplyse om at Husbanken kan gi bostøtte til personer som har høye bostøtte og lav inntekt.

Lag lønnsomhetsberegninger og energibruksrapport

Lønnsomhetsberegninger er viktige for å forstå betydningen av en oppgradering og hvilke økonomiske besparelser det

11. Skriftlig informasjon om byggets tilstand og anbefalte tiltak

Eierne og beboerne må informeres om tilstandsrapporter og anbefalte tiltak. Den skriftlige informasjonen bør være kortfattet, enkel, og språket må ikke være for teknisk. Styret kan også legge fram brosjyrer om suksesseksemplere av oppgraderte boligselskaper. Se www.nbbl.no for inspirasjonsbrosjyrer. Skriftlig informasjon kan gis gjennom rundskriv, oppslag, nettside eller internavis. Gode referat fra alle møter og generalforsamlinger er viktig, og bør være tilgjengelige for beboerne i ettertid.

Skriftlig informasjon er viktig fordi:

- Alle må ha fått den viktigste informasjonen
- Ikke alle stiller opp på informasjonsmøter
- Ikke alle har tilgang til internett
- Alle bør få gjøre seg opp en egen mening før informasjonsmøtet

12. Styremøte: Enighet om rammen for forprosjekt

Styret bør bli enige om hva slags oppgraderingsforslag de går inn for. Det er viktig at styret kan stå sammen om et felles forslag til rammen for forprosjektet. Hvis det er interne stridigheter i styret, er det vanskeligere å få eierne og beboerne med seg.

13. Informasjonsmøte: Diskusjon om tilstandsvurderinger og styrets forslag til rammene for forprosjekt, innspill fra eierne og beboerne

Etter at eierne og beboerne har fått skriftlig informasjon om tilstandsrapport og foreløpige planer, kan saken presenteres i et informasjonsmøte. Er stemningen positiv? Hvis ikke, hva er overraskende, hva kan forbedres? Målet med møtet bør

kan medføre. Hva sparer man pr måned i energiforbruk, for eksempel ved tilleggisolering og skifting av vinduer? Tall for slike beregninger finnes hos mange boligbyggelag. Mange er lite opptatt av detaljerte tall for strømforbruk og innsparing. Så lenge de vet at de "sparer strøm", er det ikke så interessant å vite akkurat hvor mye. Det kan likevel være et poeng å presentere konkrete tall for innsparing. For noen eiere og beboere kan dette være avgjørende for om de stemmer ja til oppgraderingsforslaget.

Det kan være nyttig å utarbeide en energirapport som presenteres for eierne og beboerne. Når beboerne har individuelle avtaler med strømleverandører, vil eventuelle innsparing i strømavgifter gå på personlig økonomi, og utgifter til oppgradering og energieffektivisering på felleskostnadene. For å gjøre det lettere å se hvor mye man vil spare, kan man

være å komme i dialog med eierne og beboerne, og få deres innspill til planen. På møtet bør man vise forståelse for ulike holdninger som eierne og beboere kan ha til oppgradering, men også gi dem argumenter for oppgradering som de kan vurdere. På møtet kan boligbyggelaget eller andre rådgivere også presentere suksesseksemplere på oppgraderinger i andre boligselskaper og vise bilder fra før og etter oppgradering.

14. Forhåndskonferanse med kommunen om forprosjekt

For å avklare rammer og sikre at søknadsprosessen mot kommunen går smidigst mulig, bør boligbyggelaget eller andre rådgivere arrangere en forhåndskonferanse med kommunen. Her undersøkes det om det er spesielle hensyn man må ta i prosjektet.

15. Oppstart forprosjekt med boligbyggelag/rådgivere og arkitekt. Utarbeide oppgraderingsforslag og kostnadsoverslag

På dette stadiet jobber boligbyggelaget eller andre rådgivere sammen med arkitekt om å lage ett til to konkrete forslag til oppgraderingsprosjekt. Det lages tegninger og kostnadsoverslag basert på erfaringstall boligbyggelagene eller rådgiverne har. Det anbefales å velge en arkitekt som senere i prosessen kan fungere som ansvarlig søker og koordinere detaljprosjektering.

16. Eierne og beboerne får ytterligere skriftlig informasjon om oppgraderingsforslagene og kostnader

Når tegninger og kostnadsoverslag er ferdig utarbeidet, sendes det ut til eierne og beboerne med mål om å få innspill og evt. korrigerende kursen.

hente ut data fra energiselskapene og synliggjøre utgifter og strømforbruk pr leilighet. Dette krever godkjenning fra beboerne og eierne. Ofte kan det være store forskjeller i energiforbruk mellom leilighetene.

Det koster mye å ikke gjøre noe med bygningen over tid

Noe annet som er viktig når økonomien i prosjektet presenteres, er å sammenligne oppgraderingskostnadene med hva det vil koste å:

- Ikke gjøre noe med bygningsmassen over lengre tid (grep som må tas i fremtiden for å hindre at bygningsmassen blir ødelagt)
 - Hva tradisjonelt enklere utbedring vil koste (f.eks. fasaderehabilitering uten tilleggisolasjon, og uten å skifte vinduer)
- Disse kostnadene må sammenlignes med energibesparelsene en mer ambisiøs oppgradering vil gi.



17. Styremøter: Planlegging av ytterligere informasjonsmøter, behandling av innspill fra eierne og beboerne

Beboermøter bør planlegges godt. Det viktigste er å oppnå forståelse for det som skal stemmes over på ekstraordinær generalforsamling/sameiermøte.

18. Informasjonsmøter: Eierne og beboerne informeres om de konkrete forslagene til det er oppnådd god forståelse hos alle

Det bør holdes minst 2-3 informasjonsmøter før en avstemning, avhengig av eiernes og beboernes innstilling til oppgradering.

Der hvor borettslaget er lite eller det er stor enighet innad i boligselskapet, kan det være behov for færre møter.

Det anbefales informasjonsmøter om ulike tema, for eksempel ett med fokus på de tekniske forbedringene som trengs, og ett med fokus på økonomi.

Det bør gå minst 1 måned mellom hvert møte der nye ting presenteres. Hvis man opplever at det er mye motstand mot forslagene på det første møtet, kan man innkalle til et nytt informasjonsmøte 1-2 måneder senere for å fremme nye momenter. Da har eierne og beboerne fått fordøyd den første informasjonen, og man kan jobbe med å komme dem i møte på innhold og planer.

Dersom man på dette stadiet har informasjon om hvordan oppgraderingsarbeidene vil påvirke beboernes hverdag, bør også dette presenteres. Det er viktig å gi beboerne et tydelig bilde av hva arbeidene konkret vil innebære av støy, støv, arbeider inne i de enkelte leilighetene osv. Det vil gjøre det lettere for eierne og beboerne å se for seg hva som skal skje, skape trygghet, og dermed bidra til at flere vil stemme ja til oppgradering.

På dette stadiet i prosessen er det viktig å formidle de økonomiske konsekvensene til eierne og beboerne.

Hvordan presentere økonomiske konsekvenser

Framhev mulig verdistigning på leiligheten

Den mulige verdistigningen på leiligheten er også sentral å kommunisere. For de som har planer om å flytte i nærmeste framtid kan denne informasjonen være avgjørende. Her kan man be ett til to meglerfirma om å komme med en prisantydning.

Suksesseksempel bør presenteres også med tall

Man trenger "suksesseksempel" på at de økte felleskostnadene etter et oppgraderingsprosjekt blir overkommelige. Se www.nbbl.no for å laste ned brosjyrer som forteller om boligselskap som har oppgradert,

og kostnadene de har i ettertid. Hvor mye betalte de i felleskostnader før, og hvor mye betaler de nå? Synes eierne det er verdt det? Hvor stor er fellesgjelden, hvor mange år planlegger de å bruke på å nedbetale den?

Husbanken og Enova: mulige støtteordninger

Ambisjose oppgraderingsprosjekter kan gi rett til økonomisk støtte fra Enova og gunstige lånebetingelser fra Husbanken. Dette er viktig å formidle til eierne og beboerne. Noen kommuner har egne støtteordninger til energieffektiviseringstiltak. Kontakt egen kommune for å undersøke hva som finnes.



19. Innkalling til ekstraordinær generalforsamling eller sameiermøte med konkrete oppgraderingsforslag for avstemning

Generalforsamlingen eller sameiermøtet er den øverste myndighet i boligselskapet, og hvis man skal i gang med en oppgradering, krever dette to tredjedels flertall av de avgitte stemmene.

Når styret opplever at eierne og beboerne har fått god innsikt i oppgraderingssaken, kan styret kalle inn til ekstraordinær generalforsamling eller sameiermøte. Den ordinære generalforsamlingen eller sameiermøtet har som regel mange andre saker, og det kan bli liten tid til å få til en god behandling av spørsmålet om oppgradering.

Reglene for innkalling er de samme i borettslag og eierseksjons-sameier:

- Innkallingen skal være sendt minst 8 og høyst 20 dager før generalforsamling/sameiermøte
- Hovedinnholdet i saken det skal stemmes over, skal beskrives i innkallingen

20. Avstemning på ekstraordinær generalforsamling eller sameiermøte

Det kan være en fordel om generalforsamlingen velger en møteleder som ikke er partisk, og ikke selv skal stemme over saken. Dette kan gjerne være en representant for boligbyggelaget eller andre som er forvalter.

Alternativer til avstemning

Hvis det er stor samstemmighet blant eierne for et bestemt oppgraderingsforslag, kan det være en god idé å bare fremme dette ene forslaget for avstemning.

Hvis det derimot er ulike meninger blant eierne om oppgraderingen, er det viktig å fremme mer enn ett forslag. Dersom det er aktuelt å fremsette flere forslag må man sørge for at alle alternativene omfatter de mest nødvendige tiltakene og ikke ødelegger for senere, mer ambisiøs oppgradering. Styret bør være enige om hvilket forslag de anbefaler.

En strategi for å oppnå flertall for et ambisiøst oppgraderingsforslag, kan være å sette fram to forslag til oppgradering med noe av det samme innholdet, men av ulik standard. Det som da er viktig, er at de to forslagene gir omtrent de samme felleskostnadene i måneden for eiernes del, men at det er tydelig at man får mer for pengene ved å vedta det mest ambisiøse forslaget. Kostnadene til det mest ambisiøse forslaget vil jevnlig spares inn, gjennom lavere individuelle utgifter til oppvarming. Denne måten å gjøre det på er kanskje spesielt aktuell i boligselskap der et påtrengende behov for totalrehabilitering er utgangspunktet for ønsket om oppgradering.

Hvis det er aktuelt med tre ulike alternativer for oppgradering vil ofte det midterste forslaget være lettest å skaffe oppslutning til. Det bør ikke legges fram flere enn tre alternative oppgraderingsforslag. Flere enn tre forslag kan lett bli mye å ta stilling til.



Avstemningen foregår ved at man først stemmer over hvorvidt man i det hele skal gjøre noe eller ikke. Hvis to tredjedels flertall går inn for å gjøre noe, går man over til å stemme over de ulike alternativene. Først bør man stemme over det mest ambisiøse alternativet. Hvis dette får flertall, gjelder det. Hvis det ikke får flertall, stemmer man over neste forslag osv.

Hva skjer videre om det ikke blir flertall for oppgradering?

Hvis det ikke oppnås flertall for å foreta en oppgradering, kan det hende at det er behov for en lengre modningsprosess hos eierne og beboerne. Det hender at en oppgraderingssak blir nedstemt første gang, men får flertall i en senere runde.

Før saken blir tatt opp på nytt, bør styret se på muligheten for å endre forslagene, komme eierne og beboerne mer i møte, og informere gjennom beboermøter eller ansikt til ansikt gjennom besøksrunder.

Når det er aktuelt at byggearbeidene skal starte opp har styret fortsatt en informasjonsjobb å gjøre overfor eiere og beboere.

Ansvar for å lede byggeprosjektet må styret overlate til boligbyggelaget eller andre rådgivere som boligselskapet har inngått kontrakt med. Samtidig er det styret som har ansvaret for å ta de avgjørende beslutningene i byggesaken. Derfor er det viktig at styret velger boligbyggelaget eller et rådgiver-/prosjektlederfirma som har erfaring med denne typen byggesaker, og som styret har tillit til. Det samme gjelder i utrednings- og forprosjektfasen. Det vil ofte være fornuftig å benytte boligbyggelaget eller rådgiverfirma gjennom hele prosessen.



Når styret opplever at eierne og beboerne har fått god innsikt i oppgraderingssaken, kan styret kalle inn til ekstraordinær generalforsamling eller sameiermøte. Det bør ikke legges fram flere enn tre alternative oppgraderingsforslag. Flere enn tre forslag kan lett bli mye å ta stilling til.

Byggestart



Foto: SINTEF Byggforsk

21. Styremøte: Opprette byggestyre

Dersom styret har fått flertall for oppgradering i generalforsamling eller sameiermøte, opprettes et byggestyre. Byggestyret bør være satt sammen av folk fra styret i boligselskapet, men gjerne også andre beboere som kan bidra med nyttig kompetanse. På denne måten blir byggestyret forankret i boligselskapet. Ett medlem av byggestyret bør utpekes til hovedkontakt for prosjektledelsen.

Det må engasjeres en prosjektleder som følger prosjektet tett hele veien. Det kan være en fordel å utnevne en ekstern prosjektleder.

22. Byggesøknad til kommunen, søknad om investeringsstøtte fra ENOVA

Søknadspliktige tiltak må ha en ansvarlig søker, som blir bindeleddet mellom utbygger og kommunen under hele prosessen. Ansvarlig søker sørger for at alle lover og regler overholdes og at en hensiktsmessig søknad blir utarbeidet ut fra prosjektets omfang og kompleksitet.

Oppgraderinger med lav kompleksitet og lite koordinering faller inn under en såkalt ett-trinns søknad, mens mer komplekse oppgraderinger må behandles i flere trinn. Rammesøknad er første skritt i en flertrinns søknad. Entreprenør trenger ikke å være bestemt ved søknadstidspunktet. Når prosjekteringen er gjennomført og entreprenør(er) er valgt søkes det om igangsettingstillatelse for hele eller deler av arbeidene.

For å falle inn under Plan- og bygningslovens bestemmelser om tre ukers behandlingstid, krever alle fasadeendringer et nabovarsel, som innebærer innhenting av uttalelser fra naboer og andre myndigheter ca to uker før søknaden sendes inn til kommunen. Søknaden må også være i samsvar med kommuneplan, plan- og bygningsloven og forskrifter. Søknad om dispensasjon og søknader som mangler samtykker tar lengre tid.

Søknader om investeringsstøtte kan sendes til ENOVA når forprosjektet er gjennomført. ENOVA har fire faste søknadsfrister hvert år. Muligheter og forutsetninger for tilskudd bør imidlertid avklares tidligere i prosessen.

23. Detaljprosjektering og tilbudsgrunnlag

Boligbyggelaget eller arkitekt/rådgivere utarbeider tilbudsgrunnlag med beskrivelser og tegninger. Detaljeringen er avhengig av prosjektets kompleksitet og entreprisreform. Det anbefales å benytte arkitekt/rådgivere med spesialkompetanse på energieffektiv oppgradering/prosjektering.

Ved enklere prosjekter eller totalentreprise, kan tilbudsgrunnlaget baseres på forprosjektet. Nødvendig detaljering gjøres da av totalentreprenøren. Boligselskapet har da mindre kontroll over detaljløsningene som velges.

24. Be om tilbud fra entreprenører

Byggesakens omfang og valg av entreprisreform avgjør hvor lang tid det tar å utarbeide anbuds materiale, innhente og vurdere tilbud, velge entreprenør, og inngå kontrakter.

Ved enklere prosjekter kan styret velge å innhente tilbud på prosjektet før generalforsamling eller sameiermøte. Fordelen kan være at igangsetting av prosjektet vil gå raskere. På den andre siden vil det å knytte seg til en entreprenør for tidlig i prosessen kunne gi merkostnader for senere endringer og tilleggsbestillinger.

25. Styremøte: Styret og boligbyggelag/ rådgivere vurderer tilbud. Inngåelse av kontrakt

Styret bør overlate til boligbyggelaget eller andre rådgivere å vurdere tilbud og grunnlag for kontrakter. Det er styret som inngår kontrakt med entreprenør.

26. Søknad om i gangsetting til kommunen, evt. søknad om grunnlån fra Husbanken

Før byggestart skal det søkes kommunen om i gangsetting. Hvis det er søkt om rammetillatelse for et prosjekt, er det tre års frist for å sette i gang tiltaket.

Når byggekontrakt/anbudsmateriale og annen nødvendig dokumentasjon er på plass, kan det søkes om grunnlån fra Husbanken. Det er ingen faste søknadsfrister. Husbanken ønsker imidlertid et samarbeid tidlig i utvikling av prosjektet, for å avklare hvilke kvaliteter som legges inn og finansiering. Forhåndsgodkjente prosjekter blir prioritert.

27. Informasjonsmøter: Informasjon om byggeprosessen med tidsplan og konsekvenser for beboerne

Oppstartsmøte

Beboerne bør få god informasjon om byggesaken både skriftlig og gjennom beboermøter. Før byggingen starter opp bør man holde et oppstartsmøte med beboerne.

Her bør det informeres om hvordan arbeidene legges opp, hvor en velger å starte arbeidene, hvor lang tid de ulike arbeidene vil ta, hvordan beboerne skal forholde seg under prosessen, hvor eventuelle klager kan rettes osv. Styret bør ha en rutine for hvordan de skal håndtere eventuelle klager fra beboere eller naboer.

Framdriftsplanen bør være tilgjengelig så alle vet hva som skjer når. Hvis beboerne er godt informert om kaos, støy og tidsperspektivet på de ulike aktivitetene, vil de ha mer forståelse for eventuelle ulemper de opplever i byggeprosessen.

Informasjon underveis

Underveis i byggeprosessen kan styret gjerne informere beboerne inndelt i mindre grupper etter oppgang eller bygg. Møtene kan holdes etter hvert som håndverkerne flytter seg fra bygg til bygg, oppgang til oppgang, spesielt hvis arbeidene foregår inne.

For å opprettholde beboernes motivasjon gjennom byggefasen kan det være en god ide å arrangere befaring underveis for de beboerne som står lenger bak i køen, til de oppgangene eller byggene som er ferdigstilt.

Beboermedvirkning - oppgangsansvarlig

En person i styret bør ha hovedansvaret for beboerkontakt. For å avlaste denne personen anbefales det å velge en "oppgangsansvarlig" blant beboerne i hver oppgang eller bygning som kan ta imot spørsmål og gi videre informasjon fra styret til de andre beboerne i oppgangen. På denne måten kan man raskt justere mindre feil og mangler.

En eller to representanter blant beboerne (for eksempel oppgangsansvarlige) kan også følge byggemøtene for å være godt informert om byggeprosessen. Det bør også være en beboerrepresentant i byggestyret.

Før byggingen starter opp bør man holde et oppstartsmøte med beboerne.

Her bør det informeres om hvordan arbeidene legges opp, hvor en velger å starte arbeidene, hvor lang tid de ulike arbeidene vil ta og hvordan beboerne skal forholde seg under prosessen.

Sentrale ord og begreper

Boligselskap

Boligselskap brukes i rapporten som et samlebegrep på ulike typer boligfelleskap, som borettslag, boligsameier og boligaksjeselskaper.

Eier

Eier av boligen brukes i denne veilederen som fellesbetegnelse på andelseiere i borettslag, og sameiere i eierseksjonssameier og aksjonærene i boligaksjeselskap.

Rehabilitering

Reparasjonsarbeider som strekker seg utover mindre, løpende vedlikeholdsoppgaver, og som fører bygningen tilbake til dens opprinnelige standard (Byggforskserien, 2010).

Oppgradering

Arbeider som hever bygningens standard i forhold til eksisterende eller opprinnelig standard (Byggforskserien, 2010).

”Ambisjøs oppgradering”

En helhetlig oppgradering av høy kvalitet der langsiktige miljøhensyn er tatt. I denne forbindelse vil oppgradering til lavenergi- eller passivhusstandard og tiltak for universell utforming inngå i begrepet.

Energieffektiviseringstiltak

Tiltak for å redusere energibruk i bygningen. Eksempelvis etterisolering, utskifting av vinduer og dører og montering av styringssystemer.

Lavenergibolig

En lavenergibolig er en bolig der det er gjort et sett av tiltak for å redusere varmebehovet og det totale energibehovet. Lavenergiboliger bør ha et totalt energibehov ned mot 100 kWh/m²/år. En vanlig ny bolig har et totalt energibehov på 160 kWh/m²/år.

Passivhus

Bygg der en tar i bruk mest mulige passive tiltak for å redusere energibehovet, slik som ekstra varmeisolasjon, ekstra god tetthet, og varmegjenvinning. Et passivhus har et veldig lavt energibehov sammenliknet med vanlige hus. Det totale energibehovet til en bolig bygget etter en standard for passivhus er ca. 25 prosent av energibehovet av en vanlig bolig.

Ved oppgradering av eksisterende bygg oppnås normalt ikke passivhusstandard fullt ut. Den eksisterende bygningsmassen setter begrensninger som det ofte er vanskelig å fjerne og kompensere for innen rimelige kostnader. Passivhuskonseptet kan likevel brukes, og det kan da kalles en ”oppgradering etter passivhusstandard”.

Universell utforming

Universell utforming betyr at produkter, byggverk og uteområder som er i alminnelig bruk skal utformes slik at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig, uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler. En gylden regel innen universell utforming er at bygninger og uteområder tilrettelagt for personer med funksjonsnedsettelse, også fungerer godt for alle andre. (Husbanken)

Termografering

Termografering (eller termografi) er en metode for å avlese temperatur på en overflate. Dette gjøres med et såkalt IR-kamera, eller termokamera som er sensitivt for infrarød stråling. Termografering brukes ofte som et verktøy i undersøkelse av bygninger for å avdekke unødvendig varmetap, i elektriske anlegg for å oppdage varmgang eller på andre områder der temperaturforskjeller kan gi en indikasjon på problemer.



Litteratur og nyttige adresser

Brosjyrer: Inspirasjon for oppgradering og energieffektivisering

- Myrerenga borettslag
- Kattem borettslag
- Barkaleitet borettslag
- Vågsby borettslag
- Tinnbo borettslag

Byggforskserien 622.017 (2010). Utbedring og ombygging i boligselskaper. Oslo, SINTEF Byggforsk.

Hauge, Åshild L. m. flere (2011). Beslutningsprosesser i borettslag og sameier. Hva fører til bærekraftige oppgraderingsprosjekter? SINTEF Byggforsk-rapport

www.nbbl.no

www.husbanken.no

www.enova.no

www.sintef.no

Prosjekt BESLUTT

Veilederen er utarbeidet som en del av prosjektet BESLUTT "Beslutningsprosesser i borettslag og sameier. Hva fører til bærekraftige oppgraderingsprosjekter?"

Prosjektet er et samarbeid mellom SINTEF Byggforsk, NBBL, BOB og Sørlandet Boligbyggelag og er finansiert av Norges Forskningsråd.

Redaksjonsansvarlig for veilederen er Karoline Berg Maus, rådgiver NBBL.

NBBL

Øvre Vollgate 11
Postboks 452 Sentrum
0104 Oslo
Telefon: 22 40 38 50
www.nbbl.no

