

ÅSHILD LAPPEGARD HAUGE, SOFIE MELLEGÅRD OG
KRISTIN HELENA AMUNDSEN (NBBL)

Beslutningsprosesser i borettslag og sameier

Hva fører til bærekraftige oppgraderingsprosjekter?

Prosjektrapport 82

2011



SINTEF Byggforsk

Åshild Lappegard Hauge, Sofie Mellegård og Kristin Helena Amundsen (NBBL)

Beslutningsprosesser i borettslag og sameier

Hva fører til bærekraftige oppgraderingsprosjekter?

Prosjektrapport nr. 82

Åshild Lappegard Hauge, Sofie Mellegård og Kristin Helena Amundsen (NBBL)

Beslutningsprosesser i borettslag og sameiere

Hva fører til bærekraftige oppgraderingsprosjekter?

Emneord:

Oppgradering, rehabilitering, beslutningsprosesser og beboermedvirkning

ISSN 1504-6958

ISBN 978-82-536-1233-1 (pdf)

ISBN 978-82-536-1234-8 (trykt)

Prosjektnr.: 3B0327

29 eks. trykt av AIT AS e-dit

Innmat: 100 g munken polar

Omslag: 240 g trucard

© Copyright SINTEF akademisk forlag 2011

Materialet i denne publikasjonen er omfattet av åndsverklovens bestemmelser.

Uten særskilt avtale med SINTEF akademisk forlag er enhver eksemplarframstilling og tilgjengeliggjøring bare tillatt i den utstrekning det er hjemlet i lov eller tillatt gjennom avtale med Kopinor, interesseorgan for rettighetshavere til åndsverk.

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatningsansvar og inndragning, og kan straffes med bøter eller fengsel.

Adr.: Forskningsveien 3 B
Postboks 124 Blindern
0314 OSLO

Tlf.: 22 96 55 55

Faks: 22 69 94 38 og 22 96 55 08

www.sintef.no/byggforsk

SAMMENDRAG

Beslutningsprosesser: Hva fører til bærekraftige oppgraderinger?

Prosjektets hovedmål har vært å fremskaffe kunnskap om hva som skal til for at beboere i borettslag og sameier i fellesskap velger ambisiøse, miljøvennlige energiløsninger ved oppgraderingsbehov, og hva som hindrer dette. Ca. 30 intervjuer av tekniske sjefer/ andre nøkkelpersoner i boligbyggelag, samt styremedlemmer og beboere i 3 utvalgte casestudier er gjennomført. Resultatene viser at styrene i boligselskapene trenger veiledning for å legge til rette for optimale beslutningsprosesser som hever sjansene for at ambisiøse forslag for oppgradering går gjennom i generalforsamling/sameiermøte. Det blir ofte gitt for lite informasjon, prosessen går for fort fram, og de økonomiske konsekvensene av oppgraderingen presenteres ikke på en god nok måte. Detaljerte råd for veiledning er utarbeidet, og presenteres her, og i tillegg i en mer populærvitenskapelig guide.

Det er viktig at det offentlige legger til rette for at det er naturlig og mulig å velge bærekraftige oppgraderinger, gjennom incentiver og inspirerende forbildeprosjekter. Intervjuresultatene viser spesielt hvor opptatt beboerne er av hva som gjøres i andre boligselskaper. Betydningen av forbildeprosjekter for holdningsendring blant beslutningstakere, støttes av den miljø-psykologiske forskningslitteraturen. Inspirasjonsbrosjyrer om forbildeprosjekter er utviklet i dette forskningsprosjektet.

Innholdsfortegnelse

SAMMENDRAG	3
1 Sammenheng	10
2 Innledning.....	12
2.1 Definisjoner.....	12
2.2 Begrensninger	13
2.3 Hva er "ambisiøse, bærekraftige oppgraderinger"?	13
2.4 Metode	14
3 Teorier om miljøvennlig atferd	17
3.1 Fra miljøvennlige holdninger til miljøvennlig atferd.....	17
3.2 Hva får mennesker til å opptre mer miljøvennlig?	18
3.3 Individet eller samfunnets ansvar?	19
4 Hvordan kommer oppgradering i gang?	20
4.1 Vedlikeholdsplaner.....	20
4.2 Alvorlige byggetekniske problem avdekkes	21
4.3 Beboernes behov for fornyelse av boligen	22
4.4 Hvilke rehabiliteringsønsker er typiske?.....	22
4.5 Hvordan konkurrerer ulike oppgraderingsønsker med hverandre?.....	25
5 Barrierer for oppgradering på samfunnsnivå	27
5.1 Kunnskapsmangel	27
5.2 Eierstruktur og eiere	27
5.3 Mangel på økonomiske incentiver	27
5.4 Energiprisene og energikildene	28
5.5 Kulturminnevern.....	28
5.6 Lovverk	28
6 Barrierer for oppgradering på organisasjonsnivå.....	29
6.1 Styret i boligselskapet.....	29
6.2 Ulike typer bygningsmasse i samme boligselskap	32
6.3 Oppgradering har "smitteeffekt"	33
6.4 Kulturen i boligselskapet	33
6.5 Boligselskaper med gjennomtrekk.....	33
7 Barrierer for oppgradering på individnivå.....	34
7.1 Tid og forståelse	34
7.2 Personlig økonomi.....	35
7.3 Alder og livsfase.....	36
7.4 Utdanning	37

7.5	Personlighet.....	37
7.6	Lave strømutgifter.....	37
7.7	"Gjør det selv"-holdning.....	37
7.8	Redsel for ny teknologi.....	38
7.9	Vane – boligen oppleves "ny".....	38
7.10	Redsel for inngripen i privatlivets sfære.....	38
7.11	Mangel på fellesskapstenking.....	38
7.12	Identitet og tilknytning til boligen.....	38
7.13	Holdninger til miljø.....	39
7.14	Andel innvandrere.....	39
8	Hvilke utfordringer har sameiene i forhold til borettslagene med oppgradering?.....	40
8.1	Forskjeller mellom borettslag og sameiers finansieringsmuligheter.....	40
8.2	Større andel utleieleiligheter i sameier – mindre engasjement for boligen?.....	41
8.3	Små boligselskap – færre å dele utgiftene på.....	41
8.4	Kulturforskjeller mellom sameier og borettslag?.....	42
9	Insentiver og forskrifter - evaluering pr. 2010.....	43
9.1	Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10).....	43
9.2	Energimerkeordningen.....	43
9.3	Husbanken.....	43
9.4	Enova.....	44
9.5	Andre aktører som støtter oppgraderingsprosjekter i boligselskaper.....	46
10	Kunnskapsformidling om oppgradering.....	48
10.1	Informasjon fra boligbyggelagene til boligselskapene.....	48
10.2	Hvor henvender boligselskapene seg for å få hjelp til oppgradering?.....	48
10.3	Boligbyggelagenes rolle overfor boligselskapene.....	49
11	Beslutningsprosess: Oppgradering i boligselskap.....	51
11.1	Styremøte: Diskusjon om behov for oppgradering og kontakt med boligbyggelag/rådgivere.....	53
11.2	Informasjonsmøte: Oppgraderingsbehov.....	53
11.3	Beboerundersøkelse: Eierne og beboernes ønsker for oppgradering undersøkes.....	55
11.4	Tilbakemelding om resultatene av beboerundersøkelsen og planer for veien videre.....	56
11.5	Ordinær generalforsamling/sameiermøte: Vedtak om bevilgning av midler til tilstandsvurdering og utredning for oppgradering.....	56
11.6	Innledende møter med boligbyggelag/rådgivere: Lag en framdriftsplan.....	56
11.7	Søknad om tilskudd til tilstandsvurderinger fra Husbanken/Enova.....	56
11.8	Gjennomføring av tilstandsvurdering og innhenting av grunnlagsmateriale.....	57
11.9	Resultater fra tilstandsvurdering vurderes på styremøte.....	57
11.10	Videre tilstandsvurderinger på utvalgte områder.....	57
11.11	Skriftlig informasjon om byggets tilstand og anbefalte tiltak.....	57
11.12	Styremøte: Enighet om rammen for forprosjekt.....	57

11.13	Informasjonsmøte: Diskusjon om tilstandsvurderinger og styrets forslag til rammene for forprosjekt, innspill fra eierne og beboerne.....	57
11.14	Forhåndskonferanse med kommunen om forprosjekt.....	58
11.15	Oppstart forprosjekt med boligbyggelag/rådgivere og arkitekt. Utarbeide oppgraderingsforslag og kostnadsoverslag.....	58
11.16	Eierne og beboerne får ytterligere skriftlig informasjon om oppgraderingsforslagene og kostnader ..	58
11.17	Styremøter: Planlegging av ytterligere informasjonsmøter, behandling av innspill fra eierne og beboerne	59
11.18	Informasjonsmøter: Eierne og beboerne informeres om de konkrete forslagene til det er oppnådd god forståelse hos alle	59
11.19	Innkalling til ekstraordinær generalforsamling eller sameiermøte med konkrete oppgraderingsforslag for avstemning.....	63
11.20	Avstemning på ekstraordinær generalforsamling eller sameiermøte	63
11.21	Styremøte: Opprette byggestyre	64
11.22	Byggesøknad til kommunen, søknad om investeringsstøtte fra Enova	65
11.23	Detaljprosjektering og tilbudsgrunnlag	65
11.24	Be om tilbud fra entreprenører.....	66
11.25	Styremøte: Styret og boligbyggelag/rådgivere vurderer tilbud. Inngåelse av kontrakt	66
11.26	Søknad om igangsetting til kommunen, og evt. søknad om grunnlån fra Husbanken	66
11.27	Informasjonsmøter: Informasjon om byggeprosessen med tidsplan og konsekvenser for beboerne...	67
11.28	Tidspunkt og arbeidsrutiner under bygging.....	68
11.29	Befaring og evaluering.....	69
12	Konklusjoner	70
12.1	Faktorer som påvirker ambisiøs oppgradering på samfunnsnivå	70
12.2	Faktorer som påvirker ambisiøs oppgradering på organisasjonsnivå	71
12.3	Faktorer som påvirker ambisiøs oppgradering på individnivå	72
13	Referanser	74

Figurer

<i>Figur 1 Boligselskap fordelt etter byggeår.</i>	<i>16</i>
<i>Figur 2. Andel boligselskap med vedlikeholdsplan for bygningsmassen.</i>	<i>20</i>
<i>Figur 3. Andel boligselskap med gjennomført tilstandsvurdering siste fem år.</i>	<i>21</i>
<i>Figur 4. Type vedlikeholds- og rehabiliteringsoppgaver gjennomført siste år.</i>	<i>23</i>
<i>Figur 5. Type vedlikeholds- og rehabiliteringsoppgaver planlagt 2010/2011.</i>	<i>24</i>
<i>Figur 6. Oppgitte grunner til at det ikke er gjennomført energieffektiviserende tiltak.</i>	<i>29</i>
<i>Figur 7. Andel boligselskap som systematisk setter av penger til vedlikehold.</i>	<i>30</i>
<i>Figur 8. Utvikling i felleskostnader for boligselskapene siste to år.</i>	<i>31</i>
<i>Figur 9. Styreledernes holdninger til energieffektivisering.</i>	<i>34</i>
<i>Figur 10. Finansieringskilde til boligselskapenes felles låneopptak.</i>	<i>41</i>
<i>Figur 11. Andel boligselskaper som har hatt kontakt med Enova 2009/2010.</i>	<i>46</i>
<i>Figur 12. Andel boligselskap med fellesmåling av strøm.</i>	<i>61</i>
<i>Figur 13. Andel boligselskap som synliggjør energiforbruk i årsmeldingen.</i>	<i>62</i>

Forord

Dette forskningsprosjektet er gjennomført av en prosjektgruppe bestående av medlemmer fra NBBL, to boligbyggelag og forskere fra SINTEF Byggforsk:

Terje Halvorsen, NBBL
Kristin Helena Amundsen, NBBL
Karoline Berg Maus, NBBL
Jørle Kvalvik, BOB
Jan Johannessen, BOB
Odd Helge Moen, Sørlandet Boligbyggelag
Sofie Mellegård, SINTEF Byggforsk
Åshild Løppegard Hauge, SINTEF Byggforsk (prosjektleder)

Vår kontakt i NFR har vært Eline Skard.

Samarbeidet i prosjektgruppen har vært svært godt, og medlemmenes interesse og iver for temaet har vært til stor inspirasjon. Takk!

Resultatene hadde ikke fremkommet uten velvillig innsats fra informantene som er intervjuet. De har hatt mye å lære oss, både de profesjonelle informantene i boligbyggelagene, og ikke minst styremedlemmer og beboere i de utvalgte casestudiene. En spesiell takk til Marianne Winjum i BOB for betydelige bidrag av casebeskrivelsen av Krohnsminde borettslag.

Vårt mål er at publikasjonene fra dette prosjektet, spesielt veilederen myntet på boligselskapsstyrer, skal gjøre det enklere for boligselskap å få igjennom bærekraftige oppgraderingsforslag og energieffektivisering i generalforsamling/ sameiermøte.

1 Sammenheng

Rapporten beskriver resultatene fra prosjektet BESLUTT "Beslutningsprosesser i borettslag og sameier: Hva fører til bærekraftige oppgraderingsprosjekter", finansiert av forskningsrådet 2010-2012. Prosjektets hovedmål var å fremskaffe kunnskap om hva som skal til for at beboere i borettslag og sameier i fellesskap velger ambisiøse, miljøvennlige energiløsninger ved oppgraderingsbehov, og hva som hindrer dette. Ca. 30 intervjuer er gjennomført, av tekniske sjef/ nøkkelpersoner i boligbyggelagene, styremedlemmer og beboere i tre utvalgte case studier. Analyser av intervju, og prosessene i de utvalgte casestudiene, viser følgende suksesskriterier og fallgruver for å få beboerne til å gå inn for bærekraftig oppgradering:

Suksesskriterier:

- Styret i boligselskapet bruker god tid, og lær prosjektet og beslutningene modnes.
- Boligbyggelaget/rådgiverne er gode pådrivere i prosessen.
- Det blir utført en beboerundersøkelse/samtale med hver enkelt beboer om prosjektet.
- Rådgiverne er tillitvekkende, og deres kompetanse brukes på informasjonsmøter.
- Beboerne får presentasjoner i et lettfattelig språk med vekt på betydningen oppgraderingen har for hverdagen deres, med bruk av bilder og illustrasjoner.
- Beboerne informeres om og inspireres av vellykkede bærekraftige oppgraderingsprosjekter i andre boligselskap.
- Beboerne får detaljert informasjon om månedlige kostnader for oppgraderingen, og hva de kan spare i energibruk.
- Beboernes innspill blir tatt på alvor, og de føler eierskap til prosjektet.
- Det er kontinuitet i styret, styret er velfungerende, og står samlet om ett prosjektforslag.
- Avstemningen foretas ikke før beboerne har skjønnet viktigheten av oppgraderingen.
- Det er liten forskjell på individuelle felleskostnader for alternativene "tradisjonell" og "ambisiøs" oppgradering ved avstemning (pga. statlige støtteordninger og utgifter spart til oppvarming).

Fallgruver:

- Prosessen går for fort fram.
- Mangelfull og vanskelig informasjon.
- Informasjonen kommer for sent, like før avstemning.
- Beboernes innspill er ikke hørt, og de føler ikke eierskap til oppgraderingsprosjektet.
- Beboerne er usikre på de økonomiske konsekvensene og økningen i fellesutgifter.
- Styret er uenige, de fremstår ikke samlet, og trekker i ulike retninger.
- Det er stadige utskiftninger i styret.
- Styret overvurderer sin kompetanse og bruker ikke boligbyggelag/rådgivere til hjelp i prosessen.
- Prosjektet er for dyrt sammenlignet med tradisjonell rehabilitering, og fordelene ved en ambisiøs oppgradering veier ikke opp for investeringskostnadene.

Disse suksessfaktorene og fallgruvne påvirker beslutningsprosesser om oppgradering og energieffektivisering på individnivå/boligselskapsnivå. Vi vil anbefale boligbyggelag/rådgiverfirma, samt styrer i boligselskap, å vurdere disse kritiske punktene i prosessen spesielt.

I tillegg vil samfunnskonteksten legge føringer for hva som er naturlig og mulig å få til. Det offentlige har et særlig ansvar for tilrettelegging av ambisiøse oppgraderinger gjennom ulike former for insentiver, og et spesielt ansvar for å inspirere til ambisiøs oppgradering gjennom å bidra til igangsetting av forbildeprosjekter. Intervjuene viser at beboerne er opptatt av hva som gjøres av oppgradering i andre boligselskap. Miljøpsykologiske teorier om holdningsendring for miljøvennlig atferd, fremhever også forbildeeksempler som en av de mest effektive måtene å påvirke beslutningstakere på.

Intervjuene med informanter i boligbyggelagene viser også at det i noen tilfeller kan være vanskeligere for sameier enn borettslag å få i gang oppgradering. Utfordringer ved eierstruktur og finansieringsmuligheter kan skape ekstra barrierer for oppgradering i sameier, sammenlignet med borettslag. Borettslagene blir generelt også mye tettere fulgt opp av boligbyggelaget sitt.

Informanter i boligbyggelagene er også intervjuet om offentlige insentiver for oppgradering, og evaluering av støtteordninger. Generelt, pr. 2010, blir ordningene i Husbanken evaluert som effektive og gode, men Enovas støtteordninger som uklare og kompliserte. Informanter i boligbyggelagene uttrykker at de ønsker et tettere samarbeid med Enova.

På bakgrunn av funnene i prosjektet anbefaler vi myndighetene å:

- Samordne lovverk og støtteordninger for oppgradering/energieffektivisering bedre.
- Videreføre og styrke arbeid med å få opp forbildeprosjekter for ambisiøs oppgradering og energieffektivisering.
- Innføre lovpålagte tilstandsrapporter for boligselskaper.
- Kritisk gjennomgå regulatoriske virkemidler for høyere ambisjoner ved oppgradering av eksisterende bygningsmasse. Man trenger et detaljert lovverk som gir motivasjon for høyest mulig ambisjonsnivå uavhengig av omfang av oppgraderingen. Ambisiøse komponentkrav kan bidra til dette.
- Videre arbeid med kunnskapsheving av aktører i alle ledd.

2 Innledning

Denne rapporten beskriver resultatene fra prosjektet "Beslutningsprosesser i borettslag og sameier: Hva fører til bærekraftige oppgraderingsprosjekter", finansiert av Forskningsrådet 2010-2012. Prosjektets hovedmål har vært å fremskaffe kunnskap om hva som skal til for at beboere i borettslag og sameier i fellesskap velger ambisiøse, miljøvennlige energiløsninger ved oppgraderingsbehov, og hva som hindrer dette. Prosjektet har tre delmål:

- Fremskaffe kunnskap om hvilke interne og eksterne faktorer som har innvirkning på beslutningsprosesser i borettslag og sameier om bærekraftig oppgradering, og hvordan disse faktorene påvirker utfallet.
- Fremskaffe kunnskap om hvilke holdninger hos beboere som har innvirkning på beslutningsprosesser i borettslag og sameier om bærekraftig oppgradering, og hvordan disse holdningene påvirker utfallet.
- Utvikle prosedyrer og metoder som kan anbefales for å oppnå bærekraftig oppgradering i borettslag og sameier, og spre denne kunnskapen.

Flere internasjonale studier viser at energieffektivisering er det enkleste og billigste klimatiltaket (IEA, 2009; IPCC, 2007). En nødvendig konsekvens for bygningssektoren er en utstrakt oppgradering av bygninger med svært lav energibruk (Enkvist, 2007; Dokka et al, 2009; Arnstadutvalget, 2010). Bygninger står for 35-40% av energibruken i Europa. Våren 2010 vedtok EU et revidert bygningsenergidirektiv. Ifølge artikkel 9 skal hvert medlemsland utvikle strategier og sette seg et mål for oppgradering av eksisterende bygninger til "nesten nullenergibygg". Det offentlige skal gå foran og støtte oppgraderingen av eksisterende bygninger slik at de netto nesten ikke har behov for tilført energi, regnet over et helt år - og uttrykt i primærenergibehov for oppvarming, kjøling og varmtvannsberedning. Regjeringens arbeidsgruppe for energieffektivisering av bygg (Arnstadutvalget, 2010) har et særlig fokus på *eksisterende bygningsmasse*. De slår fast at det største potensialet for energieffektivisering finnes her, og går inn for økte tilskudd for å oppnå dette. Arbeidsgruppen anbefaler krav om passivhusnivå for totalrehabilitering innen 2020.

Hvilke barrierer for å få til nødvendig og bærekraftig oppgradering av boligselskaper eksisterer, og hvordan kan man overkomme disse barrierene? Barrierer kan henge sammen med samfunnsstrukturer og selve organiseringen av boligselskaper i Norge, eller boligselskapets styre og kapasitet til å ta gode beslutninger. Barrierene handler også om beboernes holdninger og økonomi på individnivå. Barrierene presenteres i denne rapporten på tre nivå: Samfunnsnivå, organisasjonsnivå (boligselskap) og individnivå.

2.1 Definisjoner

Rehabilitering er reparasjonsarbeider som strekker seg utover de mindre, løpende vedlikeholdsoppgavene, og som fører bygningen tilbake til dens opprinnelige standard.

Oppgradering omfatter arbeider som hever bygningens standard i forhold til eksisterende eller opprinnelig standard (Byggforskserien 622.017, 2010). Begrepet *oppgradering* er mest brukt i denne rapporten, siden målet med prosjektet er å oppnå en standardheving mot en mer bærekraftig bygningsmasse.

"Ambisiøs oppgradering" og "energieffektivisering" dekker mange typer oppgradering eller rehabilitering. Det finnes ingen fastsatt definisjon på hva "*ambisiøs oppgradering*" er, men vi mener at en ambisiøs oppgradering er en *helhetlig* oppgradering av *høy kvalitet* der langsiktige miljøhensyn er tatt. Et av de ytterste målene er kanskje å oppgradere boligmassen etter passivhuskonseptet, i den grad det er mulig. I et *passivhus* tar man i bruk mest mulig 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 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*". Når ambisjonene settes noe lavere, kan standarden for lavenergihus være et mål. Litt forenklet kan man si at betegnelsen *lavenergihus* kan brukes om boliger som bare trenger 50 prosent av det totale energibehovet som en "vanlig" bolig. For detaljerte definisjoner og krav til energibruk, se norsk standard NS3700. Styresmaktene foreslår at det settes krav om passivhusnivå på nybygg innen 2020, og at oppgraderinger definert som *hovedombygginger* vil settes under samme type krav (Arnstadutvalget, 2010).

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 (Husbankens definisjon). For universell utforming har man ikke fastsatte standarder på samme måte som passivhus og lavenergihus, men en *ambisiøs oppgradering* bør innbefatte tiltak for å øke tilgjengeligheten. Samtidig; en oppgradering kan være ambisiøs kun med hensyn til universell utforming, eller kun med hensyn til energieffektivisering. Idealet vil være å forene energi- og tilgjengelighetshensyn.

Boligselskap brukes i rapporten som et samlebegrep på ulike typer boligfellesskap, som borettslag, boligsameier, aksjelag og/eller stiftelser.

I denne rapporten brukes betegnelsen *beboer* om de som bor i et borettslag eller et boligsameie uavhengig av om de eier. Begrepene andelseier/boligsameier brukes om de som er eiere av boligen. Det er viktig å gjøre et skille mellom de som eier og de som bor.

2.2 Begrensninger

De *tekniske* utfordringene for å få til oppgraderinger til lavenergi- eller passivhusstandard kan være store, men får ikke fokus i dette forskningsprosjektet. Dette prosjektet tar for seg prosesser og barrierer for å få i gang oppgraderingsprosjekter, men vi ser da på barrierer som handler om holdninger og marked, ikke de tekniske utfordringene. Tekniske løsninger har for eksempel fokus i forskningsprosjektet REBO (sluttleveranse, 2012). Med andre ord tar dette prosjektet for seg prosessen fra oppgradering er på planleggingsstadiet til det når byggstart, og "slutter" dermed hvor de fleste andre prosjekter begynner.

Forskningsprosjektet BESLUTT ser i hovedsak på prosesser som bidrar til oppgraderinger som er bærekraftige, dvs. at hovedmålet for oppgraderingene er energieffektiverende tiltak. Oppgradering til bærekraftige bygninger handler likevel om mye mer enn fasadeisolering og bytting av vinduer. I noen tilfeller er det nødvendig med totalrehabiliteringer, og naturlig nok er oppgraderinger på ulike områder avhengige av, eller forbundet med hverandre.

2.3 Hva er "ambisiøse, bærekraftige oppgraderinger"?

Vi har definert "ambisiøs oppgradering" som en *helhetlig* oppgradering av *høy kvalitet* der langsiktige miljøhensyn er tatt. Underveis i prosjektet har det vært diskusjoner om bruken av begrepet "ambisiøse oppgraderinger". Noen av de som er intervjuet problematiserer dette, og lurer på om "gode oppgraderinger", nødvendigvis er ambisiøse? Hvem skal oppgraderingene være gode for? Samfunnet, beboerne, eller boligselskapene? Er ambisiøse oppgraderinger mer enn "nødvendige oppgraderinger"?

Informanter i boligbyggelagene påpeker at de jobber etter "det de anser som realistisk å få til". Å oppgradere til passivhusnivå vil i mange tilfeller være teknisk komplisert og økonomisk uoppnåelig. Kun ett boligselskap har pr. 2011 blitt oppgradert til *tilnærmet* passivhusstandard (Myhrerenga borettslag, Skedsmo) med tilskudd fra Enova. Mange ser det ikke som realistisk å legge lista på passivhusrehabilitering uten betydelige tilskudd. Det vil også være ulikt om en ambisiøs oppgradering vil være den mest lønnsomme investeringen. Dette avhenger av bygningstype og vedlikehold som er gjort over de siste tiårene. Lønnsomheten for ambisiøse oppgraderinger vil være størst der forfallet har kommet lengst, og noe drastisk uansett må gjøres. Folk flest ønsker ikke ambisiøse

oppgraderinger, de ønsker *realistiske oppgraderinger*. Oppgraderingene må være lønnsomme for beboerne. Man kan tenke seg at "ambisiøs oppgradering", i tilfeller hvor vedlikeholdet har vært brukbart, kan gjøres i etapper og innlemmes i fremtidige vedlikeholdsplaner. På denne måten kan beboerne oppnå en stadig bedre kvalitet på bygningsmassen.

Boligbyggelagenes jobb er å gi kloke råd om oppgradering til beste for boligselskapene og beboerne. Samtidig er målet i dette prosjektet å finne ut hva som skal til for å heve ambisjonene når boligselskap skal rehabilitere eller oppgradere bygningsmassen sin, slik at ambisjonene står i samsvar med myndighetenes ønsker. Regjeringens utvalg for energieffektivisering av bygg (Arnstadutvalget, 2010) foreslår at passivhusnivå blir forskriftsnivå innen 2020, og at dette også skal gjelde for hovedombygginger og oppgraderingsprosjekter. Samtidig kan ikke disse ambisjonene gå på bekostning av hva beboerne makter økonomisk, og hva som på sikt er lønnsomt i forhold til hva man sparer av strøm- og vedlikeholdsutgifter.

2.4 Metode

Intervju

Resultatene i rapporten bygger på totalt ca. 30 kvalitative intervju: Intervju i boligbyggelag, og intervju i utvalgte boligselskap. Intervjuene i boligbyggelagene ble brukt som et grunnlag for intervjuene i boligselskapene.

Sjefer eller nøkkelinformanter i åtte utvalgte tekniske avdelinger i boligbyggelag er intervjuet. Aktuelle boligbyggelag er valgt i samråd med prosjektgruppen. Boligbyggelagene i de største byene ble valgt, samt mindre boligbyggelag der man visste at engasjementet for energieffektivisering var stort. Tematet for intervjuet var erfaringer med beslutningsprosesser for oppgradering i boligselskaper.

I tillegg er styreledere, styremedlemmer og beboere i tre utvalgte casestudier intervjuet om sine erfaringer med beslutningsprosessene om oppgradering i sine boligselskap. Valget av casestudier har også vært vurdert nøye i prosjektgruppen. De valgte casestudiene er:

- Myhrerenga borettslag i Skedsmo,
- Gullveien borettslag i Kristiansand og
- Krohnsminde borettslag i Bergen.

To av disse tre borettslagene har gjennomført en suksessfull oppgradering, men ett borettslag kom ikke i havn med beslutningen. Det har vært et poeng å belyse både suksessfaktorer og fallgruver. Casestudiene er detaljert beskrevet i vedlegg til denne rapporten. Alle casestudiene er borettslag, men funnene er like sentrale for sameier eller andre boligselskapsformer. (Forskjellene mellom oppgraderingsprosesser i borettslag og sameier diskuteres også i rapporten, basert på intervju med informantene i boligbyggelagene. Mange boligbyggelag fungerer som forretningsførere også for sameier.) Kontakten med de intervjuede beboerne/styremedlemmene gikk gjennom styreleder i borettslagene, eller deres kontakt i boligbyggelaget.

Alle informantene ble intervjuet ut ifra en semistrukturert intervjuguide (se vedlegg), og de fleste intervjuene er gjort med både miljøpsykolog og arkitekt til stede. Intervjuene tok ca. en time. Det ble gjort opptak av intervjuene, og poengene og temaene som kom fram i intervjuene ble skrevet ned. Resultatene ble så gruppert og analysert.

Casestudiebeskrivelsene (vedlagt) ble nøye gjennomgått av styreledere og deres kontakt i boligbyggelaget, for at fremstillingen skulle bli så riktig som mulig. Likevel er det slik at historien om mangeårig oppgraderingsprosess i et borettslag har mange ulike sider, og det vil alltid være flere måter å fortelle disse historiene på.

Spørreskjema

I tillegg har NBBL inkludert spørsmål av interesse for dette forskningsprosjektet i Boligbyggelagenes Forvaltningsundersøkelse. Dette er en undersøkelse som NBBL utfører på oppdrag fra boligbyggelag som ønsker

å måle kundenes tilfredshet med forvaltningstjenestene. Målgruppen for undersøkelsen er styrelederne i boligbyggelagenes forvaltede borettslag og boligsameier. Styrelederne er de nærmeste til å gi en pekepinn på hvilke tjenester som kan forbedres og utvikles. De representerer det nærmeste bindeleddet til boligbyggelagene, og har avgjørende beslutningsmyndighet i forhold til bl.a. valg av forretningsfører. Undersøkelsen utføres hvert år, og kan ha fokus på ulike tema knyttet til boligbyggelagenes forvaltningstjenester, både når det gjelder økonomi og regnskap, og tekniske tjenester. Energieffektivisering har vært sentralt i de to siste undersøkelsene.

Undersøkelsen sendes ut elektronisk til styrelederne i alle boligselskapene i de boligbyggelagene som melder seg på undersøkelsen. Gjennom å kjøre en samlet gjennomføring av undersøkelsen, får det enkelte boligbyggelag mulighet til å benchmarke sine resultater mot totalresultatet. Forutsetningen for å gjennomføre undersøkelsen elektronisk, er at boligbyggelagene har gitt NBBL tilgang til styreledernes e-postadresser. Der hvor boligbyggelagene har manglet e-postadresser til styrelederne, er det gitt tilbud om å sende ut undersøkelsen pr. post

Samtlige boligbyggelag fikk tilbud om å være med på Boligbyggelagenes Forvaltningsundersøkelse høsten 2010. 27 av 69 boligbyggelag valgte å være med, og de deltakende lagene forvaltet til sammen 3 062 boligselskaper:

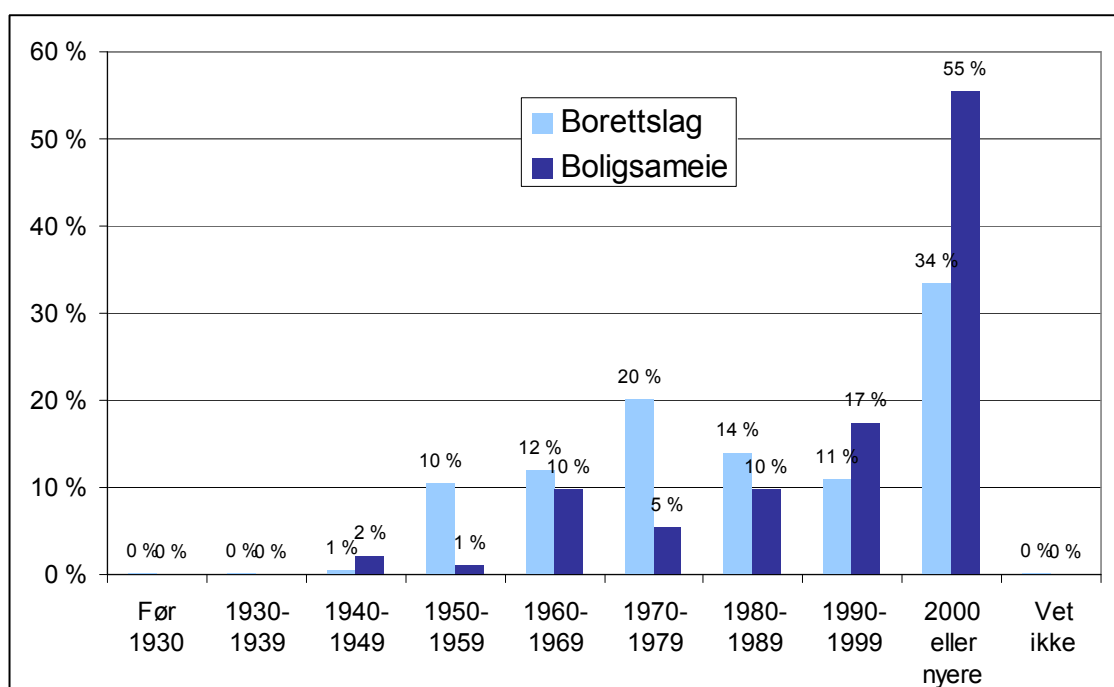
Fylke	Boligbyggelag	Antall boligselskap
Akershus	BORI	285
Akershus	Follo	244
Akershus	Nannestad	6
Buskerud	Kongsberg	60
Buskerud	RINGBO	61
Finnmark	Alta	28
Hedmark	Elverum	68
Hedmark	Hamar	182
Hedmark	Kongsvinger	78
Hordaland	Stord	47
Møre- og Romsdal	Kristiansund	96
Møre- og Romsdal	Møre og Romsdal	82
Nordland	Bodø	220
Nordland	Mo og Omegn	79
Nordland	Narvik	95
Nord-Trøndelag	Namsos	27
Oppland	Gjøvik	128
Oppland	Lillehammer	115
Rogaland	Hetland	49
Rogaland	Sandnes	144
Sogn- og Fjordane	BOiVEST	110
Telemark	Kragerø	53
Telemark	Porsgrunn	230
Telemark	Skien	167
Troms	Tromsø	192
Vestfold	Sandefjord	168
Østfold	Indre Østfold	48
Totalt		3 062

I Forvaltningsundersøkelse 2010 var antall respondenter totalt 1 060. Det gir et godt tallgrunnlag, men det er ikke dermed sagt at det er fullt ut representativt. I forhold til å si noe om hva som er et "representativt" utvalg, er det interessant å tenke litt igjennom hva en mener med representativitet. Hva skal en gå ut fra for å måle representativitet i denne forbindelse?

Skal en se på boligbyggelagene fordelt etter:

- Antall forvaltede boliger?
- Antall forvaltede bygg/boligselskap?
- Størrelsen på boligselskapene?
- Aldersfordeling på den forvaltede bygningsmassen (byggeår)?
- Bygningstype (blokker/småhus)?

Når vi ser på svarfordelingen må en ta hensyn til at det kan være skjevheter i utvalget for det enkelte boligbyggelag. Det er fornuftig å lese tallene i rapporten ut fra kjennskap til hvilke lag som har deltatt. Det viktigste er at styrelederne i boligselskapene er gitt en mulighet til å gi boligbyggelaget en tilbagemelding. De styreledere som har valgt å ikke svare, har uansett fått en mulighet. Hvert enkelt boligbyggelag fikk opplistet hvilke boligselskap som hadde deltatt i undersøkelsen, og kunne på denne bakgrunn selv danne seg en formening om eventuelle skjevheter i resultatene.



Figur 1. Boligselskap fordelt etter byggeår.

Kilde: Boligbyggelagenes forvaltningsundersøkelse 2010.

3 Teorier om miljøvennlig atferd

Individets valg om en energieffektiviserende oppgradering kan bli forstått i lys av miljøpsykologiske teorier om hva som fører til miljøvennlig atferd. De fleste mennesker har en positiv holdning til miljøvern, men problemet er at man ikke nødvendigvis handler i tråd med disse holdningene.

3.1 Fra miljøvennlige holdninger til miljøvennlig atferd

Steg & Vlek (2009) definerer miljøvennlig atferd (pro-environmental behavior) som atferd som gagnar miljøet, eller skader miljøet så lite som mulig. For å oppnå endring til miljøvennlig atferd hos en gruppe mennesker, foreslår de å følge en firetrinns prosedyre: 1) Identifisere atferden man ønsker å endre for å bedre miljøet, 2) undersøke hvilke faktorer som påvirker denne atferden, 3) bruke de intervensjonene som passer best i forhold til problematferden og de faktorer som påvirker denne, 4) systematisk evaluere effektene av intervensjonene.

Det er et kjent fenomen innen psykologien at holdninger er relatert til atferd, men at denne sammenhengen ikke er særlig sterk (Johansen, 2010). Tradisjonelt er det tre ulike retninger av forskning som prøver å forklare hvorfor vi har den motivasjonen vi har for å utføre miljøvennlig atferd: 1) kost-nytte-vurderinger, 2) moralske og normative vurderinger, 3) følelsesmessige vurderinger (Steg & Vlek, 2009).

Teorier som forklarer motivasjonen vi har til å opptre miljøvennlig ut i fra kost-nytte-vurderinger, går ut i fra at individet gjør velbegrunnede valg, og velger alternativene med de største fordelene og minste ulemper. Den mest sentrale teorien innenfor "kost-nytte-vurderinger", er "teorien om planlagt atferd" (Ajzen, 1991) som viser hvordan vi rasjonelt vurderer atferd ut i fra hvilke positive eller negative konsekvenser vi mener atferden vil få. Denne teorien har vist seg å kunne predikere miljøvennlig atferd både når det gjelder resirkulering og bilbruk.

Teorier som forklarer vår motivasjon for å handle miljøvennlig ut i fra moralske og normative vurderinger fokuserer på hvilke verdier vi har som mennesker. Abrahamsen & Steg (2009) ser Schwartz & Howards 'norm activation model' som den modellen som best forklarer endringer i energibruk. Denne modellen beskriver miljøvennlig atferd som altruistisk atferd, der personer gir opp personlige fordeler for kollektive interesser. Atferd i tråd med personlige normer leder til stolthet, mens atferd på tvers av personlige normer fører til skyldfølelse. En forutsetning er troen på at energibruk har betydning for klima, og opplevelsen av å være personlig ansvarlig for dette. Modellen har kunnet forklare holdninger til både resirkulering og energibruk.

Den siste hovedgruppen av retninger som begrunner motivasjon for miljøvennlig atferd handler om følelsesstyrte valg. Vi velger den atferden som passer best med den identiteten vi har/ ønsker å ha, og handlingene får dermed et symbolsk innhold. Et godt eksempel er bilkjøring. Styresmaktene ønsker å få folk til å reise mer kollektivt, men for mange mennesker handler det å kjøre bil også om identitet. Det å "bli voksen" innebærer å ha sertifikat og egen bil, mens det å reise kollektivt er noe man forbinder med barn og ungdom. Med disse symbolverdiene knyttet til bilkjøring, er det vanskelig for mange å gi opp bilen.

Disse tre hovedretningene kan integreres, atferd skjer ut i fra mange ulike typer motivasjon (Steg & Vlek, 2009). Noe av motivasjonen vi har for å handle er velbegrunnet og planlagt, noe er aktivert av sosiale normer, annet er følelsesstyrt. Mange av handlingene våre er vaner vi ikke tenker over, og mye av forskningen på området forklarer mangel på endring ut i fra menneskers vaner. Mennesker kan ha holdninger og mål som er motstridende, og som blir vektet ulikt i ulike situasjoner. Det vil si at de "riktige holdningene" ikke fører til riktig atferd når vi ikke har tid eller ikke er oppmerksomme på hva vi burde gjøre. Vår tiltro til samfunnet og egen evne til å "redde verden" er også av stor betydning. Betyr det noe hva jeg gjør i den store sammenhengen? Hvis selvtilliten er lav på dette området, vil drivkraften til å handle i tråd med positive miljøholdninger bli svak. Atferd som gagnar miljøet kan være vanskelig å oppnå hos folk flest fordi konsekvensene er såpass abstrakte og langt unna i tid. Det er vanskelig å identifisere seg med stedet "verden", og miljøatferden vil ikke nødvendigvis aktiveres før det gjelder et lokalmiljø som man føler seg knyttet til.

I tillegg til vår egen motivasjon til å handle miljøvennlig, er det alle de "kontekstuelle faktorene" som hindrer eller påvirker oss til å ta miljøvennlige valg; marked, pris, lover og regler. Kontekstuelle faktorer virker på to måter: De påvirker atferd direkte, gjennom tilgangen på miljøvennlige produkter, kostnadene ved å velge miljøvennlige produkter og løsninger osv. De kontekstuelle faktorene virker også indirekte, ved at de påvirker holdninger, følelser og personlige normer (Steg & Vlek, 2009). Når et miljøvennlig produkt er dyrt, vil få mennesker kjøpe det, og det blir ikke masseprodusert for å få ned kostnadene, og få mennesker vil identifisere seg med produktet fordi de ikke er klar over at det finnes.

Faktorene som påvirker miljøatferden vår kan altså oppsummeres i fem hovedgrupper: Kost-nytte-vurderinger, moralske og normative vurderinger, følelsesstyrte vurderinger, vaner og kontekstuelle faktorer (Steg & Vlek, 2009).

Relevant i denne sammenhengen er også fenomenet beslutningsvegning. Anderson (2003) går igjennom litteraturen om beslutningsvegning, og identifiserer fire varianter av fenomenet: 1) Å utsette valget, 2) status quo-tilbøyelighet – mennesker har en tendens til å foretrekke valg som ikke endrer på noe, 3) preferanse for valg som innebærer å slippe å gjøre noe, 4) preferanse for ikke å ta noen beslutning. Johansen og Strume (2012) mener at spesielt variant nr. 2, det å foretrekke valg som ikke endrer på noe, er svært vanlig når det gjelder atferd som har konsekvenser for miljøet. Det gjelder å rette intervensjoner inn mot beslutningsvegning.

3.2 Hva får mennesker til å opptre mer miljøvennlig?

Hva kan myndighetene gjøre for å få mennesker til å handle mer miljøvennlig? Det er to hovedveier å gå: Informasjonsstrategier (informasjon, overtalelse, sosial support, rolle modeller osv.), og strukturelle strategier (påvirke tilgjengeligheten til produkter, endre lover og regler, økonomiske incentiver osv.). Hvilken strategi som velges, bør avhenge av hvilken type atferd man ønsker å få endret, hvilke gruppe mennesker det er snakk om, og hvilke barrierer som hindrer atferden (Steg & Vlek, 2009).

Strumse (2009) sier at en generell konklusjon fra miljøpsykologisk forskning er at miljøvennlig atferd i stor grad er en funksjon av hvor mye fysisk/mental anstrengelse som kreves, og av økonomiske (dis)incentiver. Metoder som kan føre til endring av atferd, er påminnelser, offentlige forpliktelser, og det å gjøre folk oppmerksomme på holdninger de allerede har. Han nevner et eksempel fra USA der oppslutningen om resirkulering økte 10 % hos de som fikk en informasjonsfolder, og 21 % hos de som i tillegg fikk en påminnelse før henting av avfallet. Skriftlig tilbakemelding på regningene for energiforbruk i husholdninger, har også vist seg å ha god effekt, bedre effekt enn informasjonskampanjer eller andre incentiver. Atferd som resulterer i belønning blir gjentatt (Abrahamsen, Steg et al., 2007). Det å gi mennesker tilbakemelding på sin atferd i forhold til miljøet aktiverer sosiale normer om hvordan man burde handle. Trykte beskjeder på hotellrom om å bruke håndklær om igjen, er effektivt og sparer energi i stort monn når mange gjør det.

Myndighetene har en tendens til å fokusere på informasjonskampanjer, men informasjons- og holdningskampanjer representerer både muligheter og begrensninger. De kan øke folks bevissthet og endre holdninger, men fører sjelden til atferdsendring. Det skyldes at kampanjer kun fjerner de indre, informasjonsrelaterte barrierene, mens de ytre barrierene, for eksempel de økonomiske, forblir uforandret. Informasjonskampanjer vil derfor i beste fall gi økt forekomst av atferd som koster oss lite (Strumse, 2007).

Sosialpsykologien viser at noe av det mest effektive for å oppnå endring hos mennesker, er hva andre faktisk gjør. Hvis en "signifikant annen", et menneske vi ser opp til og gjerne vil ligne, gjør noe positivt for miljøet, vil vi også gjøre det. Eksempelets makt er sterk, og gode rollemodeller ser derfor ut til å ha større virkning enn informasjonskampanjer. Hvorfor er det slik? Sosialpsykologien viser at mennesker ikke liker å skille seg for mye ut. Det betyr mye å bli likt og akseptert. Man vil derfor oppføre seg på måter som gir sosial aksept, og blant de fleste vil det å velge miljøvennlig atferd være noe man kan oppnå sosial aksept for. Det motsatte, konsekvensene av å bryte en

sosial norm, det å bli utsatt for negativ oppmerksomhet fra andre, kan i noen tilfeller være så sterk at man velger å følge normen framfor å bli utsatt for sosiale sanksjoner. Når man samarbeider om et prosjekt, forventer man også gjensidig innsats. Motivasjonen til å samarbeide om en bedre verden holdes oppe når mange nok bidrar til miljøvennlig atferd (Nyborg, 2010).

3.3 Individet eller samfunnets ansvar?

Prosjektet BESLUTT får fram informasjon om beboeres holdninger til energieffektivisering av boligblokkene de bor i, men det er diskutabelt hvor mye man kan utrette for miljøet ved å jobbe med holdningskampanjer.

Faglitteraturen på området diskuterer hvor reelle valg et individ egentlig har når man står overfor en beslutning om en atferd som kan gagne miljøet. Individet velger oftest det som faller naturlig, det man oppfatter majoriteten ville valgt. Ikke tenker mennesker nødvendigvis rasjonelt i slike situasjoner, eller tar alle mulige forhold med i betraktning. Miljøpsykolog Uzzel (2008) sier at: *"An emphasis on individual behavior change may not be the most effective way of tackling society's relationship with climate change"* (side 4, 2008). Sosiolog Shove (2009) påpeker også at: *"One key condition is to shift focus away from individual choice and to be explicit about the extent to which state and other actors configure the fabric and texture of daily life"* (side 1281, 2009).

Hovedutfordringen er å få det å velge ambisiøs oppgradering til å falle naturlig, og for å komme dit, må man få majoriteten med. I følge Shove og Uzzel handler dette om å legge konteksten til rette for at miljøvennlige valg er naturlig for individet. Det vil si at myndigheter har et særlig ansvar for å bidra med incentiver, i form av lover, regler og økonomiske tilskudd. Dette vil være nødvendig helt til markedet er over introduksjonsfasen og på vei inn i vekst og volumfase av aktuelle miljøvennlige produkter og tjenester. For å få til endring, bør det offentlige gå foran som et godt eksempel. Andre samfunnsaktører med innflytelse i samfunnet som kan gå foran, kan for eksempel være større bedrifter eller organisasjoner. De vil være viktige i en introduksjonsfase av et miljøvennlig "produkt" som ambisiøs oppgradering er (Prendergast et al. 2010).

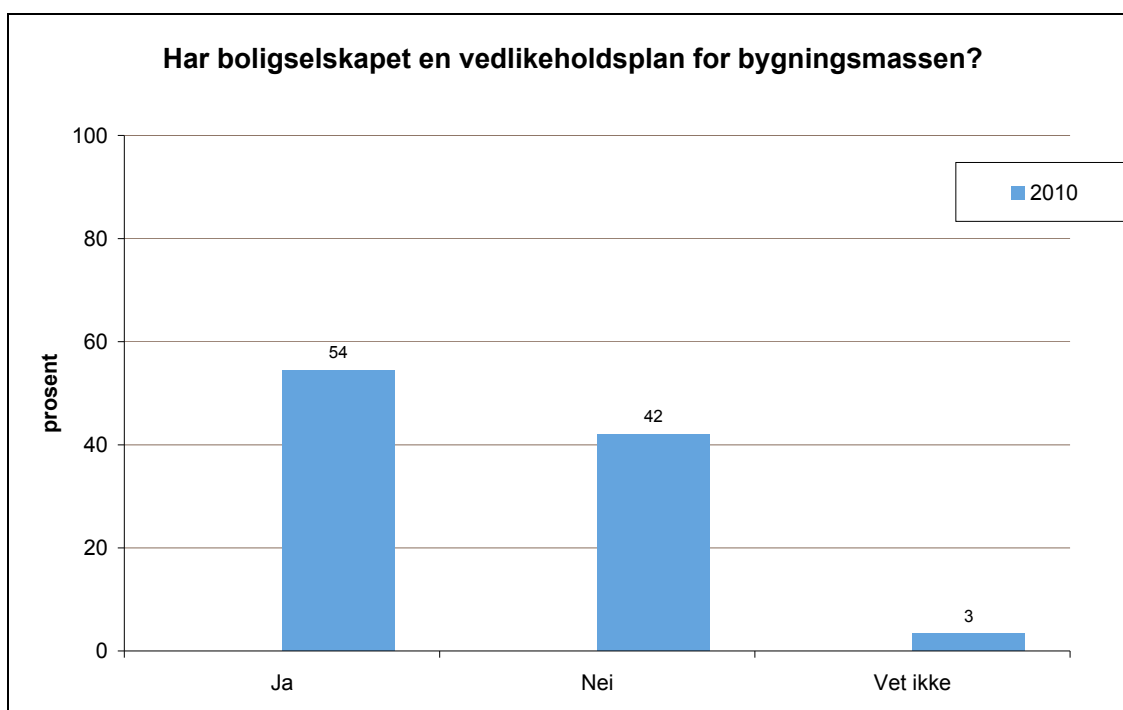
Det er begrenset hvor lenge et samfunn kan opprettholde en høy grad av miljøvennlige holdninger i en populasjon, når det samtidig på flere nivåer er vanskelig å handle i tråd med dem (Johansen & Strumse, 2012). Tiltak for å påvirke miljøatferd bør derfor bestå av flere ulike virkemidler (Strumse, 2007). Informasjons- og holdningskampanjer må underbygges av at myndighetene legger til rette for at valgene er økonomisk gunstige og sosialt foretrukne. Tiltak for å få beboere til å velge bærekraftig oppgradering når de skal rehabilitere, bør bestå av tiltak både for å endre samfunnskonteksten og påvirke individet direkte.

4 Hvordan kommer oppgradering i gang?

Informantene i boligbyggelagene forteller at oppgradering av bygningsmassen hovedsakelig skjer på bakgrunn av vedlikeholdsplaner eller tilstandsrapporter, oppdagelse av et alvorlig byggteknisk problem, eller beboernes ønsker om oppgradering og spesielle fasiliteter. *Total* oppgraderinger kommer sjelden som forespørsel fra boligselskapene, men på oppfordring fra rådgiverne eller boligbyggelagene.

4.1 Vedlikeholdsplaner

I de større byene mener informanter i boligbyggelagene at bare et fåtall av boligselskapene de drifter har en vedlikeholdsplan, men dette vil variere fra sted til sted. Mange boligbyggelag har spesielt de siste årene opplevd stor etterspørsel etter utarbeidelse av vedlikeholdsplaner for borettslag og sameier. Det er i dag et stort fokus på rehabilitering i boligbyggelagene. Utgiftene til forsikring av bygningsmassen kan gå ned hvis det utarbeides tilstandsrapporter og vedlikeholdsplaner som følges.



Figur 2. Andel boligselskap med vedlikeholdsplan for bygningsmassen.

Kilde: Boligbyggelagenes Forvaltningsundersøkelse.

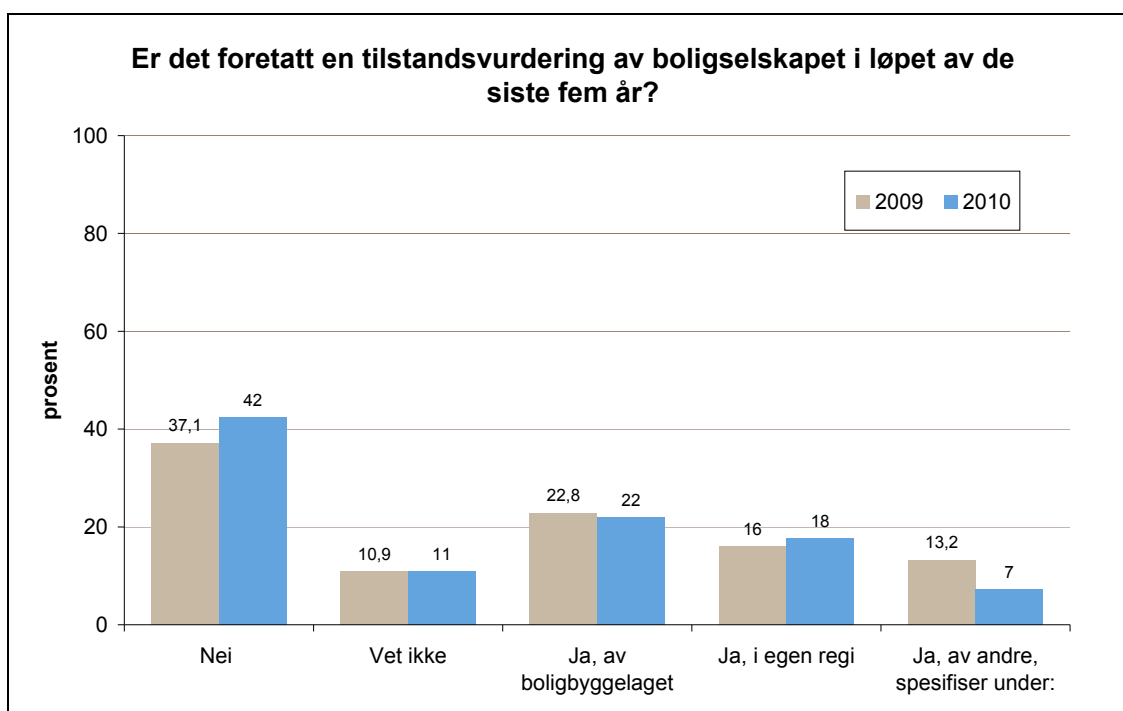
Litt over halvparten av boligselskapene har i følge boligbyggelagenes forvaltningsundersøkelse en vedlikeholdsplan for bygningsmassen.

Ideelt sett bør alle boligselskap ha en vedlikeholdsplan. Informantene i boligbyggelagene påpeker at man blir aldri ferdig med vedlikehold av egen leilighet, det vil man gjøre så lenge man eier leiligheten i boligselskapet. Alt man skal gjøre koster mer med tiden, og man bør derfor etablere et fond for vedlikehold som holder tritt med prisindeksen. Det er ikke klok forvaltning å ha så lave felleskostnader som mulig. Borettslag og sameier som er veldrevne har en vedlikeholdsplan, et program for å holde bebyggelsen i stand. De trenger også generalforsamlingsvedtak for det som ikke er vanlig vedlikehold, men da er beboerne klar over hva som kommer, og

forventer at ting skal gjøres etter planen. De vil for eksempel vite omtrent når badet er planlagt rehabilitert, og at det ikke er så lurt å bruke penger på å pusse opp det året før.

Det kan diskuteres om ambisiøse oppgraderingsprosjekter er en naturlig del av en vedlikeholdsplan eller om det handler om oppgraderinger som vil heve standarden på boligmassen i en slik grad at det blir noe annet enn det var. Dette vil være avhengig av utgangspunktet og omfanget av prosjektet. Det som er sikkert, er at veldrevne boligselskaper som har god standard og jevnlig har blitt vedlikeholdt og modernisert, vil ha vanskeligere for å velge å gå i gang med en totaloppgradering til f.eks. passivhusstandard. Dette er noe som evt. må legges inn i vedlikeholdsplaner på sikt, og at det gjøres etappevis. Beboere vil ikke betale for ting som ikke behøver å gjøres.

Noen boligbyggelag bruker derimot tilstandsrapporter mer aktivt enn vedlikeholdsplaner. I Kristiansund tilbyr boligbyggelaget årlige tilstandsrapporter til sine borettslag, og mye av rehabiliteringen skjer på bakgrunn av disse tilstandsrapportene. På grunn av de årlige tilstandsrapportene har de lite etterspørsel etter vedlikeholdsplaner.



Figur 3. Andel boligselskap med gjennomført tilstandsvurdering siste fem år.

Kilde: Boligbyggelagenes Forvaltningsundersøkelse.

Litt over halvparten av boligselskapene har i følge boligbyggelagenes forvaltningsundersøkelse fått utført tilstandsanalyser av bygningsmassen de siste 5 årene, både av boligbyggelaget sitt og andre rådgivere.

4.2 Alvorlige byggtekniske problem avdekkes

Tekniske sjefer i boligbyggelagene beklager at mange boligselskaper ikke har fremtidsrettede vedlikeholdsplaner. Bygningsmassen blir ikke jevnlig vedlikeholdt, men man venter til det blir kritisk å gjøre noe. Oppgradering starter gjerne fordi man avdekker et problem, og mindre reparasjoner fører til at man ikke får bukt med problemet.

De dårligst drevne boligselskapene har holdt felleskostnadene lave og ikke spørt opp til rehabilitering og vedlikehold. Da må man ta store løft, og de ulike oppgraderingsbehovene vil konkurrere mot hverandre. Men har det kommet så langt at det er kritisk, har de ikke noe valg. Bygningsmassen må gjøres noe med, så den ikke blir ødelagt. Veldrevne, store borettslag med oppsparte midler har derimot mulighet for å ta ulike rehabiliteringer i serie, f. eks. med ti års mellomrom.

Informantene i boligbyggelagene, og beboerne som er intervjuet, nevner trekkfulle vinduer og fasader som typiske problem. Mange beboere opplever ujevn innetemperatur, og dårlige vinduer som er vanskelige å åpne og lukke. Styrene i boligselskapene ber sjelden om totaloppgradering, det er rådgiverne i boligbyggelagene som foreslår dette hvis det er nødvendig.

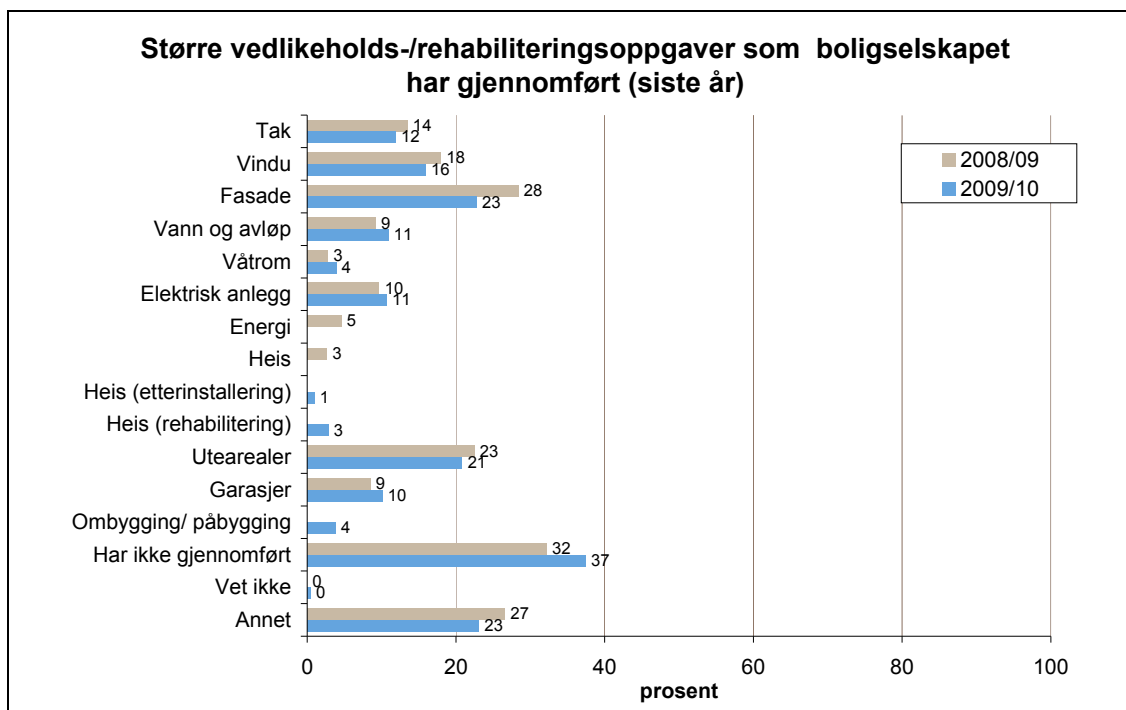
4.3 Beboernes behov for fornyelse av boligen

Oppgradering kan også bunne i beboernes behov for fornyelse eller forbedring av boligkvaliteten, for eksempel et ønske om nye, større balkonger. De har konkrete problem, ønsker ny fasade eller nytt tak. I alle de tre case-studiene for dette prosjektet har beboerne uttrykt ønske om større balkonger, og for mange er dette et svært viktig argument for å si ja til oppgradering i generalforsamling. Flere beboere nevner også estetisk fornyelse av fasaden som en viktig grunn til oppgradering. Hvis boligselskaper i nærheten har gjennomgått oppgradering, kan det virke inspirerende.

4.4 Hvilke rehabiliteringsønsker er typiske?

Rehabiliteringstrender

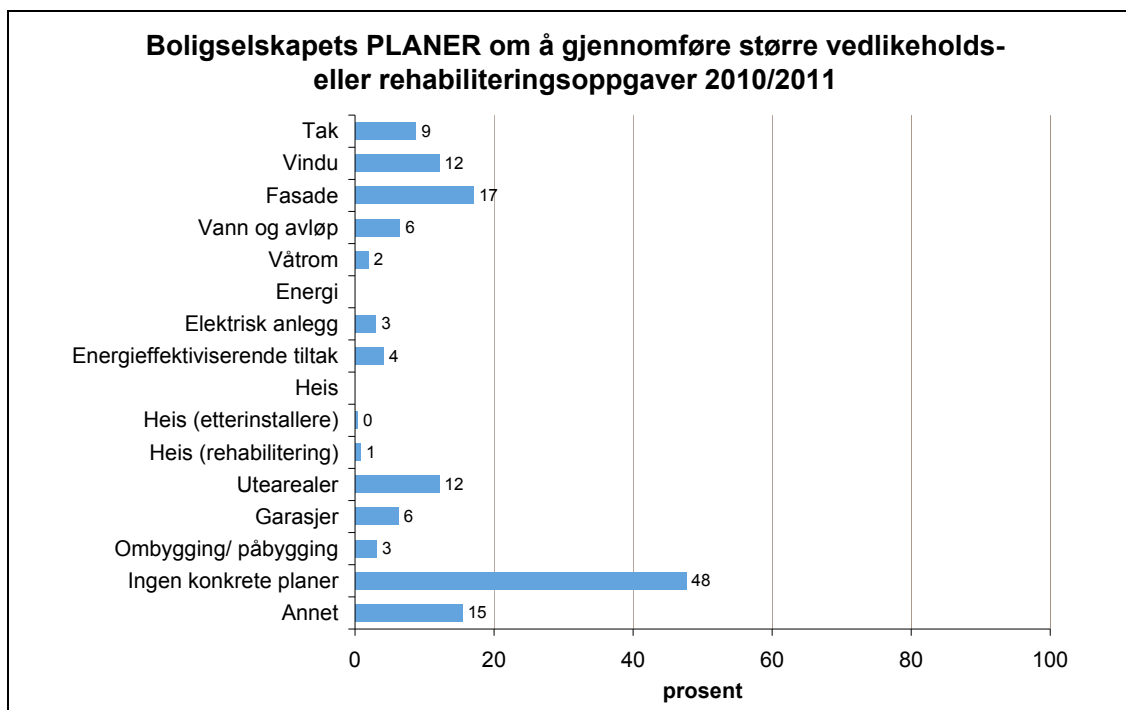
Informantene i boligbyggelagene forteller at typiske ønsker for rehabilitering følger alder og slitasje på bygningen. Typiske ønsker går også i bølger, ikke nødvendigvis motebølger, men "bølger" som følger endringer i samfunnet. Dette kan være endringer i behov hos beboere, endringer i økonomi eller endringer i forskrifter og regler. På 90-tallet ble forskrifter for elektrisk anlegg skjerpet. Mange boligselskaper så seg da nødt til å skifte ut eller rehabilitere det elektriske anlegget sitt. På 2000-tallet var det rørutskiftning med tilhørende baderoms-rehabilitering som gjaldt. OBOS prosjekt mener å ha gjort dette i minst 100 boligselskaper. Andre boligbyggelag overlater baderomsrehabilitering til beboerne selv. Fasaderehabilitering har løpt parallelt med oppgraderinger av elektriske anlegg og rør de siste 20-30 årene. De siste årene har det blitt stadig mer fokus på fasaderehabilitering på grunn av et økende miljøengasjement i samfunnet, og muligheter for å spare utgifter på energi, men det kan også være av rent estetiske grunner i tillegg til behov for vedlikehold. Også rehabilitering av tak og fasader er etterspurt i dag.



Figur 4. Type vedlikeholds- og rehabiliteringsoppgaver gjennomført siste år.

Kilde: Boligbyggelagenes Forvaltningsundersøkelse 2009 og 2010.

Som boligbyggelagenes forvaltningsundersøkelse viser, er rehabilitering av fasade, vinduer, tak og uteområder det som har blitt utført oftest de siste årene. Men 37 % av boligselskapene har ikke utført vedlikehold de siste år. I kommentarfeltet knyttet til dette spørsmålet er det følgende tiltak som nevnes: Etterisolering av fasader, utskifting av vindu, sparepærer/tids- eller bevegelsessensorstyrte brytere, fjernvarme, varmepumper, endret energibruk (f. eks. senke temperaturen inne).



Figur 5. Type vedlikeholds- og rehabiliteringsoppgaver planlagt 2010/2011.

Kilde: Boligbyggelagenes Forvaltingsundersøkelse 2010.

Når man ser på boligselskapenes planer for vedlikehold i boligbyggelagenes kundeundersøkelse, er det de samme utbedringsområdene som går igjen, mens 48 % av boligselskapene ikke har noen konkrete planer om rehabilitering og vedlikehold 2010/2011.

Endre energikilde

Informantene forteller at for noen boligbyggelag er endring av primær energikilde i boligselskapene et hovedfokus. Det kan være snakk om å gå fra oljefyr til gass eller pellets, eller å koble boligselskapet til et fjernvarmeanlegg. Kabling til fjernvarmeanlegg krever at boligbyggelaget samarbeider tett med kommunen og næringsaktørene.

Utvidelse av prosjektene

Med de ulike rehabiliteringsmålene følger muligheter for utvidelse av prosjektene som kan gi endringer og fornyelse av bygningsmassen i større skala. Rørutskifting fordrer modernisering av badetrom. Fasaderhabilitering og utskifting av vinduer legger til rette for utvidelse, evt. innglassing av balkong, og endring av bygningens eksteriør og standard.

Behov for skifting av vinduer kan utløse større rehabiliteringer ved boligbyggelagets gjennomgang av bygningens tekniske svakheter. Det første boligbyggelaget eller private tekniske rådgivere gjør, er å igangsette tilstandsvurdering og skrive en vedlikeholdsrapport hvis boligselskapet ønsker dette. Dermed blir det laget anbefalinger for rehabilitering i boligselskapet.

4.5 Hvordan konkurrerer ulike oppgraderingsønsker med hverandre?

Synlige endringer blir prioritert

Informantene i boligbyggelagene forteller at de prøver å kombinere de ulike oppgraderingsønskene som boligselskapene har. Det er som vist mange typer ønsker som henger nært sammen, som etterisolering, nye vinduer, og utvidelse av balkong. Beboerne ønsker typisk heller større balkong enn bedre isolering. Isoleringen er ingen synlig endring. Balansert ventilasjon blir også ofte nedprioritert til fordel for mer visuelt synlige tiltak. Etterisolering, ventilasjon, utskifting av vindu og utvidelse av balkong som naturlig hører sammen *kan* være konkurrerende hvis det er snakk om et dårlig drevet boligselskap som har lite oppsparte midler, og kun en liten fast sum de ønsker å bruke. Økonomisk vil det selvfølgelig lønne seg å ta disse oppgraderingsbehovene i ett i stedet for å spre det ut over flere år. Et veldrevet boligselskap vil prøve å kombinere disse. Vedlikeholdsplaner bidrar til at de mest nødvendige oppgraderinger prioriteres. Når et boligselskap er over 40 år, er rør, elektrisk- og tekniske anlegg modent for utskifting. De endringene som er helt nødvendige prioriteres ofte hvis boligselskapene har klare vedlikeholdsplaner. Men rørutskifting, bytte av ventilasjonsanlegg og bytting av elektriske installasjoner, er typisk lite synlige endringer, så beboerne viser sjelden interesse for det. Når beboerne har god kjennskap til vedlikeholdsplanene blir det lettere å akseptere oppgraderingene.

Pakkeløsninger – totaloppgradering

Informantene i boligbyggelagene mener at pakkeløsninger med totaloppgradering på alle områder kan være et tegn på at boligselskapet har vært dårlig drevet. Det er ulike synspunkt blant informantene om fordelene og ulempene ved totalrehabiliteringer. Pakkeløsninger kan få opp lønnsomheten i tiltakene i et langtidsperspektiv. Mange av boligbyggelagene vil derfor anbefale at man tar alt på en gang hvis tilstanden er kritisk på mange områder. Hvis beboerne ikke makter totalkostnadene, er det mulig å porsjonere ut prosjektene så den økonomiske byrden ikke blir for stor. For eksempel kan skifte av rør og baderomsrehabilitering legges til et annet tidspunkt enn fasaderehabilitering og etterisolering. En fordel med ikke å gjøre en totalrehabilitering der alt tas på en gang, er at det blir lettere å bo i leiligheten imens. Der etterslepet av vedlikehold er enormt, kan det likevel i noen tilfeller være klare fordeler med å gjøre en totaloppgradering av bygningsmassen. Myhrerenga borettslag på Skedsmo er et eksempel på det. Her har det vært et stort etterslep av vedlikehold, og de har funnet en økonomisk modell som gjør at beboerne tåler at alt gjøres på en gang.

Styrets opprinnelige planer prioriteres foran rådgivernes anbefalinger

Informanter i boligbyggelagene har også erfart at styrets/beboernes ønsker blir prioritert foran deres/rådgivernes anbefalinger. Når rådgivere anbefaler noe utover opprinnelig grunn at de ble kontaktet, risikerer de at disse tiltakene blir strøket av lista når kostnadsberegningene starter.

Universell utforming og heis blir nedprioritert

Informantene i boligbyggelagene mener at det er få boligselskap som etterspør universell utforming, selv om mange boligselskap har mange eldre som kunne ønsket å bli boende i leilighetene sine så lenge som mulig. Heis er dyrt, og er typisk det første som ryker ut når beboerne må prioritere mellom ulike behov. Etterisolering kan bedre forsvares i og med at det er en investering som man enklere ser at vil lønne seg, og utvidelse av balkonger er en synlig standardheving som har mye å si for bruken av boligen. Eldre som har vanskelig for å gå i trapper, flytter ofte ned i første etasje. Universell utforming blir en salderingspost, ofte er det ønsket i begynnelsen av et prosjekt, men strykes når kostnadene kommer på bordet.

Hamar og Omegn Boligbyggelag er derimot kjent for sterkt å fronte universell utforming i borettslagene sine, noe som har hatt effekt (Vigdøl, Isdøl & Isdøl, 2000). Det kan se ut som arbeid med holdningsendring og fronting av suksesseksempler kan påvirke hvordan beboerne ønsker å prioritere. Problemet i boligselskap generelt er at det kan være svært vanskelig å få 2/3 flertall for heis. De som bor i første etasje stemmer i mot, og blokkerer for et vedtak. Boligbyggelaget i Tromsø har sendt ut brosjyrer om installering av heis (utarbeidet av NBBL) til aktuelle borettslag, men hadde to måneder etter utsendelse ikke blitt kontaktet ang. utredning av muligheter for

installering av heis. De mener de mangler gode eksempel i nærområdet å vise fram. Heis blir sett på som luksus. Men det finnes også noen få gode eksempel på at heis og universell utforming av inngangspartier og fellesarealer blir prioritert, i tillegg til energieffektivisering av bygningskroppen. I Bårkaleitet borettslag utenfor Bergen (www.baarkaleitet.no) ble dette viktig, i og med at borettslaget hadde mange eldre beboere som ønsket å bli boende. Boligbyggelaget i Gjøvik har også eksempel på at noen borettslag faktisk prioriterer heis foran energieffektivisering, begrunnet med alderssammensetningen i blokken. Men det er oftest at det prioriteres motsatt. Det er utarbeidet en rapport som viser at boliger med heis har høyere takst enn boliger uten heis. (Medby, 2009).

Oppgradering av uteområder nedprioriteres

Noe annet som informantene i boligbyggelagene forteller om blir nedprioritert i en fase der kostnadene forsøkes kuttes, er oppgradering av uteområder. Oppgraderingen av uteområder kan uansett gjøres uavhengig av andre rehabiliteringstiltak, og har derfor lett for å bli satt til side.

5 Barrierer for oppgradering på samfunnsnivå

5.1 Kunnskapsmangel

Informantene i boligbyggelagene fremhever kunnskapsmangel som en av de viktigste barrierene for oppgradering til energieffektive bygg. Kunnskapen i markedet om de tekniske mulighetene vi har til rådighet er lav, og det vil ta tid å lære opp rådgivere og bygningsarbeidere. Beslutningstakere har for lite kunnskap til å ta gode beslutninger om oppgradering. For eksempel beskriver noen beboerne informasjonen om lavenergi- og passivhus som komplisert. Boligbyggelagene og rådgiverne trenger kunnskapsheving, og mange av aktørene som er intervjuet her, setter stor pris på ulike nettverk de deltar i for å lære mer om energieffektivisering. Mange boligbyggelag har samarbeid seg i mellom og NBBL arrangerer hvert år Teknisk Forum, som er en populær møteplass. I tillegg opprettes ad hoc utvalg og grupper, som for eksempel ressursgruppe for energieffektivisering av eksisterende bygg, i regi av NBBL. NBBL har håndplukket deltakere til ressursgruppen som har spesiell interesse og mye å bidra med i forhold til temået. Ni boligbyggelag deltar her. NBBL har også stått for arrangementet av seminarserien "Brrrrts-løget, Bo bedre i borettslag", som har samlet mange deltakere fra boligselskapene. På denne måten kan de lære av hverandre og se eksempler på hvordan det gjøres i andre boligbyggelag. Noen boligbyggelag er målrettede med å gi sine ansatte videreutdanning. Flere har tatt kurs ved NTNU/ SINTEF om passivhus og lavenergihus. Noen bruker også denne muligheten til å spre informasjon og kunnskap om energieffektivisering av bygg og oppgraderingsmuligheter videre i verdikjeden. Boligbyggelaget i Kristiansund inviterer byggebransjen, arkitekter og styremedlemmer til seminar. I flere av boligbyggelagene er de også bevisst på å følge opp håndverkerne, og lære videre det de har lært i sine kurs og videreutdannelser. De sier det er viktig å spesifisere kravene, slik at håndverkerne vet hva som forventes av teknisk kvalitet.

Arnstadutvalget (2010) diskuterer også utfordringene ved kunnskapsmangelen i bransjen som behovet for et "paradigmeskifte" der aktører på alle nivå må involveres i en "vekkelseskampanje" sterkere enn røykeloven. For å få opp kunnskapsnivået ser de det som nødvendig både med regulatoriske og økonomiske virkemidler.

5.2 Eierstruktur og eiere

Selveierlandet Norge har spesielle utfordringer ved oppgradering av flerboligbygg fordi man mister en del muligheter og løsninger når bygget som helhet har så mange forskjellige eiere. Det er vanskelig å bli enige om hvilke tiltak som skal prioriteres, og ulik personlig økonomi gir eierne forskjellige utgangspunkt. Flere eiere i samme bygg gjør det også svært komplisert å flytte ut alle beboerne samtidig for å kunne ta større grep i bygningsmassen. Dette fører til at det bare kan gjøres mindre tiltak inne i selve leilighetene. Når alle leilighetene har hver sin eier, blir det også vanskeligere å endre på planstrukturen på tvers av leilighetene, eller slå sammen leiligheter, noe som kunne åpnet opp for flere mulige tekniske og arkitektoniske løsninger.

I tillegg er det også vanskelig å få til energieffektivisering på grunn av uprofesjonelle eiere. Virkemidler for å nå hele bygningsmassen må derfor nå langt utover bygge- og eiendomsnæringen (Arnstadutvalget, 2010).

5.3 Mangel på økonomiske insentiver

Myndighetene ønsker at bygningsmassen skal bli mer energieffektiv, og har derfor støtteordninger som skal bidra til dette. Som intervjuene utført i boligbyggelagene viser, kan søknadsprosedyrene oppfattes som kompliserte, og i mange tilfeller er støttebeløpene for lave til at de virker etter hensikten. Dette kommer vi tilbake til. Mange av informantene savner også klarere sammenheng mellom ulike støtte- og låneordninger. Tydeligere sammenheng mellom ulike støtteordninger, og samarbeid mellom disse aktørene, er også etterspurt av Arnstadutvalget (2010). De ønsker harmonisering av energimerkeordning, forskriftskrav, tilskuddsordninger og passivhusstandarder.

5.4 Energiprisene og energikildene

Energiprisene i Norge er lave sammenlignet med mange andre europeiske land, energikildene er renere, og levestandarden høyere enn mange andre land. Dette kan gjøre det vanskeligere å få nordmenn til å innse at vi har et ansvar for energieffektivisering på grunn av den globale klimakrisen (Arnstadutvalget, 2010). Pr. 2011 øker imidlertid energiprisene, og oppfatningene kan endre seg.

5.5 Kulturminnevern

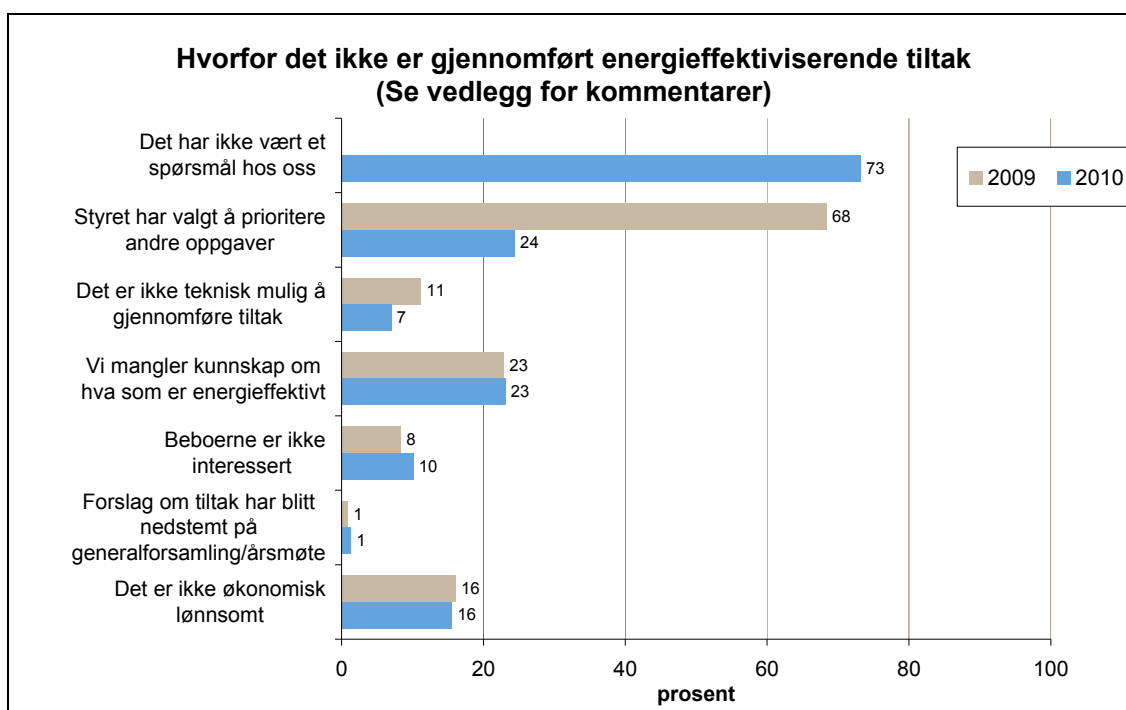
I de nordiske landene, hvor energimerkeordningen er innført, er det gitt en rekke unntak fra ordningen for ulike grupper kulturhistoriske bygninger. Men det råder usikkerhet rundt hvordan bevaringsverdige bygninger skal håndteres når det gjelder energispørsmål. Informantene i boligbyggelagene nevner at Riksantikvarens/-Byantikvarens krav om bevaring eller vern av noen utvalgte bygninger, i noen tilfeller kan være en barriere for å energieffektivisere. Selv om det ikke kreves energimerking av mange kulturhistoriske bygninger, bør det være et overordnet mål at slike bygninger ikke skal bruke mer energi enn nødvendig. En mulig vei å gå er å bruke mer "hensynsfulle" energisparingstiltak, som installasjon av jordvarmeanlegg og varmepumper for å oppnå mål om lavt energiforbruk uten at viktige verneverdier går tapt (Kaslegård, 2010).

5.6 Lovverk

Såfunnsmessige barrierer for energieffektivisering av eksisterende bygningsmasse er også diskutert i Arnstadsutvalgets rapport om energieffektivisering av bygg (Arnstadutvalget, 2010). De mener at dagens lovverk ikke legger sterke nok føringer for energieffektivisering ved totalrehabiliteringer. De foreslår endringer i lovverket til krav om passivhusnivå ved totalrehabiliteringer i 2020 (totalrehabilitering; rehabilitering som koster mer enn 25% av byggets totale verdi, eks tomt, og/eller at 25% av bygningskroppen gjennomgår full rehabilitering). De foreslår bl.a. også krav om energieffektive komponenter og bygningsdeler, og krav om individuell energimåling og avregning for enkeltleiligheter.

6 Barrierer for oppgradering på organisasjonsnivå

I dette prosjektet vil naturlig nok barrierene for oppgradering på organisasjonsnivå begrenses til å handle om barrierer relatert til *boligselskapsstrukturen*. Organisering og styring av borettslag og sameier påvirker muligheter for å få satt i gang oppgradering og energieffektivisering.



Figur 6. Oppgitte grunner til at det ikke er gjennomført energieffektiviserende tiltak.

Kilde: Boligbyggelagenes Forvaltningsundersøkelser 2009 og 2010.

Boligbyggelagenes forvaltningsundersøkelse viser at de viktigste grunnene til at styrene i boligselskapene ikke prioriterer energieffektiviserende tiltak er at de ser det som mindre aktuelt, og de prioriterer andre ting. De mangler også kunnskap. I kommentarfeltet i spørreskjemaene blir følgende også poengtert: Noen venter på at lånet skal bli nedbetalt, noen mener beboernes betalingsevne er for dårlig, de har erfart at beboerne ikke tar til seg informasjonen styret gir ut om dette, og responsen er minimal. Noen styreledere ser det ikke som styret sitt ansvar, mens andre påpeker at boligene deres er nye og energieffektive, eller at det har vært utført tiltak tidligere.

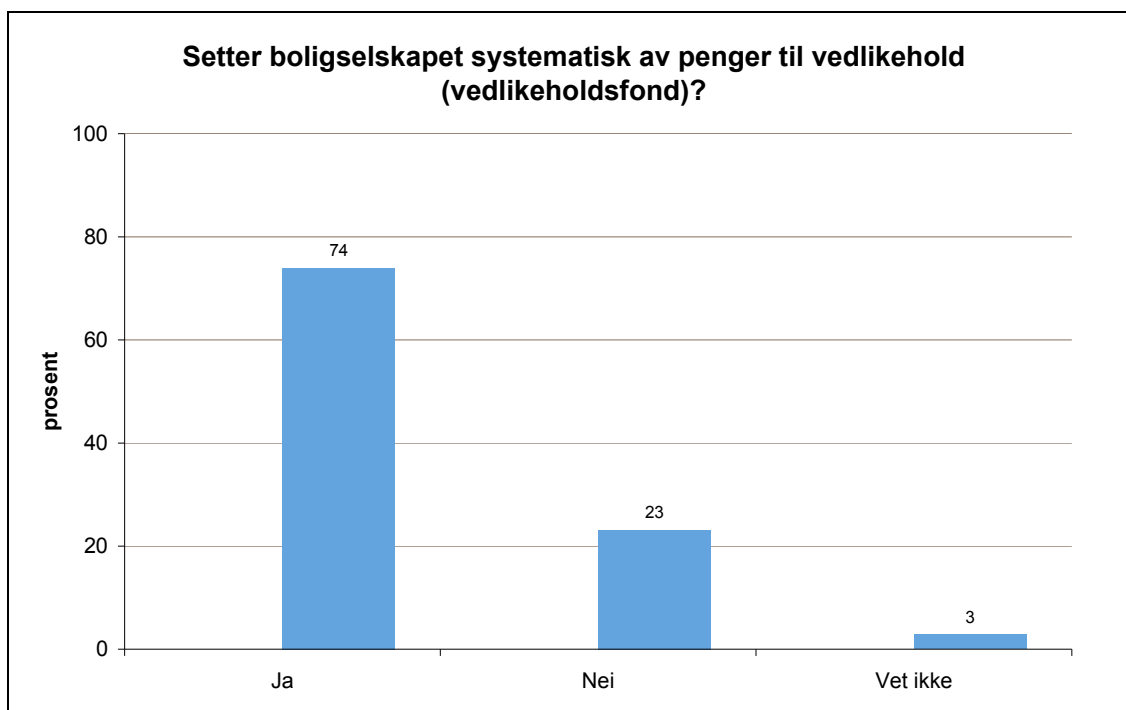
6.1 Styret i boligselskapet

Kontinuitet i styret

Intervjuene viser at en sentral barriere for å få i gang oppgraderingsprosjekter, er at det ofte er lite kontinuitet i styret i et boligselskap. Selv om et styre kan være positiv til rehabilitering, kan det neste styret ønske å endre eller utsette planene. Det nye styret kan ha en annen oppfatning av de tekniske problemene, og setter ned felleskostnadene. For å holde kursen stø i Myhrerenga borettslag, ble to utflyttede styremedlemmer værende i styret til oppgraderingsprosjektet var vedtatt, siden de hadde stått for mye av planleggingen (Haavik, 2010). Dette kan ha hatt stor betydning for styrets arbeid med saken, og beboernes tilslutning til prosjektet.

Liten vilje til sparing for vedlikehold

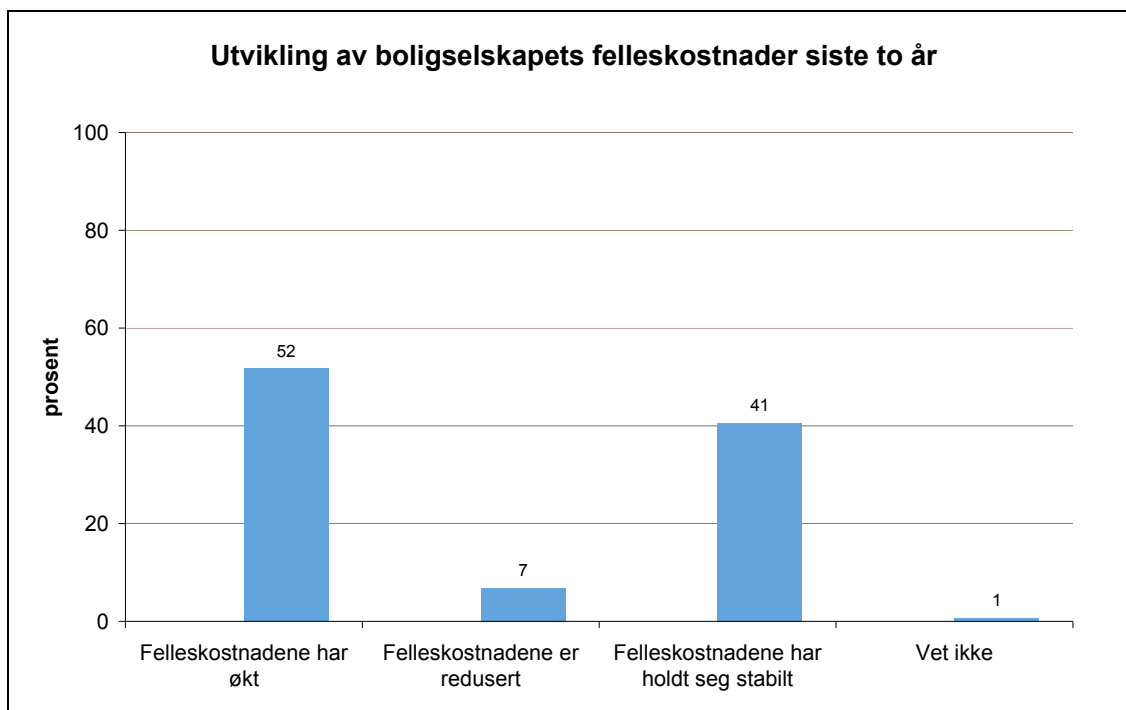
Informanter i boligbyggelagene påpeker at styret og beboerne i et boligselskap kan være lite villige til å spare opp midler til å oppfylle en vedlikeholdsplan på sikt, fordi de ikke vil betale for fremtidige beboeres oppgradering. Dette er spesielt vanskelig i boligselskap med høyt gjennomtrekk. De vil heller ønske å sette fellesutgiftene ned. BOB har jobbet i mange år med opplæring av styremedlemmer, og prøver å lære dem fordelene med å stabilisere felleskostnader på et nivå som ivaretar fremtidige vedlikeholdsbehov. Dette er alltid svært vanskelig. Styremedlemmene argumenterer ofte med at "hvorfor skal vi betale for fremtidige oppgraderinger?" Når de ikke har et langtidsperspektiv på å bo der, er det lite betalingsvillighet for å ha oppsparte midler. Her kan forhåpentligvis energimerkeordningen som nylig er innført spille en rolle for holdningsendring og utsikter til god pris. En oppgradering kan også ha mye å si for imøget boligselskapet har, noe som kan føre til en mer stabil beboermasse.



Figur 7. Andel boligselskap som systematisk setter av penger til vedlikehold.

Kilde: Boligbyggelagenes forvaltningsundersøkelse 2010.

I følge boligbyggelagenes forvaltningsundersøkelse, er det kun 23% av boligselskapene som ikke setter av midler til vedlikehold.



Figur 8. Utvikling i felleskostnader for boligselskapene siste to år.

Kilde: Boligbyggelagenes forvaltningsundersøkelse 2010.

I følge boligbyggelagenes forvaltningsundersøkelse, er felleskostnadene i omtrent halvparten av boligselskapene holdt seg stabile eller har blitt redusert. På grunn av den generelle prisstigningen er dette bekymringsverdig.

Uenighet innad i styret om valg av løsninger

Uenighet innad i styret i et boligselskap om hvilke løsninger for oppgradering som skal velges, kan være en stor barriere for å få igjennom en oppgradering av boligmassen. Dette viser casestudiet av Gullveien borettslag der et "delt" styre ikke oppnådde flertall for et ambisiøst oppgraderingsprosjekt. Man trenger et samlet styre som jobber i samme retning for å nå ut til beboerne med klar informasjon, og skape motivasjon for prosjektet. Når styret ikke står samlet, skaper det forvirring og usikkerhet hos beboerne. Det samme gjelder når styremedlemmer stadig skifter mening. Interne stridigheter i et styre gjør det vanskeligere å samarbeide. Også etter at prosjektet er vedtatt, er det sentralt for en god prosess at styret i boligselskapet, samt byggestyret, står samlet i byggemøter og informasjonsmøter. Uenighet innad i styret er også en barriere som trekkes fram i de fleste intervjuene i boligbyggelagene.

Vanskelig å finne beboere som er villige til å sitte styrene - Outsourcing

De færreste boligselskap blir pr. i dag styrt av et profesjonelt styre. Dugnadsånden er på vikende front og i boligbyggelagene i byene ser de flere eksempler på at boligselskap synes det er umulig å finne folk som er villige til å sitte i styret. I tråd med trenden i samfunnet generelt, er outsourcing av tjenester stadig vanligere. Vi betaler for å få huset vasket, maten innkjøpt, kjæledyrene luftet, og hagen stelt. På samme måte er det i dag stadig flere boligselskaper som betaler folk med kompetanse på drifting av bygninger for å sitte i styret og drifte boligselskapet deres. Slik kan boligselskaper på sikt bli mer profesjonelt driftet, og dette kan øke sjansen for at lønnsomme energieffektiviseringer av bygningsmassen skjer. BOB har for eksempel fått flere henvendelser i løpet av 2010/2011 om de kan stille et helt styre for et boligselskap. Dette vil føre til boligselskapsmodeller som ligner mer på de svenske og danske boligselskapsmodellene. Det kan tyde på at det går mot mer profesjonell forvaltning

av selveierboliger i flerboligbygg, men dette vil eventuelt ta flere tiår, og disse endringene har både fordeler og ulemper.

Styrelederens betydning

Informantene i boligbyggelagene påpeker at styrelederen i boligselskapet kan være en barriere for å komme i gang med nødvendig oppgradering. Hvis lederen ikke fungerer godt, er det enda viktigere for boligbyggelaget/rådgiverne å komme i inngripen med *hele* styret. Hvem som er styreleder i boligselskapet vil derimot ikke alltid ha like stor betydning for utfallet av en oppgraderingssak. Hvis det er 5 styreledere på like mange år, er det antagelig få som vet hvem vedkommende er, og hva han eller hun står for. Hvis det derimot er en styreleder alle vet om og kjenner meningene til, vil vedkommendes mening ha mye å si. Hvis beboerne blir motivert for å gjøre noe, kan de også klare det uten lederen sin.

Informantene i boligbyggelagene forteller at styreledere som er "ildsjeler", gjerne kjennetegner suksesseksempler på oppgraderinger. Styreledere med en bred kontaktflate som er ydmyke og lytter til beboerne, har størst mulighet for å lykkes med å få igjennom et oppgraderingsprosjekt. Noen informanter påpeker at styreledere som er stå og arrogante vil mislykkes og få mange av beboerne mot seg. Andre informanter fremhever ståhet som en viktig egenskap for en styreleder. Det kan også være en fordel at styrelederen har sittet i mange år, da kjenner vedkommende alle beboerne, og vil vite hvem som trenger ekstra informasjon og oppfølging. Styrelederne må evne å se ting fra ulike synsvinkler og be om tilbakemeldinger. Casestudiet av Krohnsminde borettslag i Bergen viser at ildsjeler blant *beboerne* kan være vel så viktig for å få et oppgraderingsforslag igjennom. Myhrerenga borettslag er et eksempel på et borettslag med velfungerende styre med vekslende medlemmer/styreledere over flere år, heller enn såkalte ildsjeler.

Spesialrådgiveres betydning

Spesialrådgivere kan ha stor betydning for ambisjonsnivå og utfall av oppgraderingen. Når Myhrerenga borettslag gikk inn for å være med som forebildeprosjekt for Enova, kom rådgivere og forskere fra Enova og SINTEF Byggforsk inn i prosjektet. Dette hevet ambisjonene på oppgraderingsforslagene. Beboere reagerte positivt på den første presentasjonen, utarbeidet av spesialkonsulenter og fremvist på et beboermøte vinteren 2008. Rådgiverne i dette prosjektet har vært sentrale og har fått stor tillit blant beboere. Beboerne refererer f. eks. til rådgivernes argumenter for oppgraderingsforslaget i intervjuene. Andre undersøkelser, som omhandler ambisiøse byggeprosjekter, viser at en kontinuerlig drivkraft fra erfarne, dyktige og sentrale personer, som prosjektledere og spesialkonsulenter, har vist seg å være av avgjørende betydning for utfallet (Mellegård, 2011).

6.2 Ulike typer bygningsmasse i samme boligselskap

Informantene i boligbyggelagene forteller at spesielt der et boligselskap består av både blokker og rekkehus, synes det å være vanskelig å få igjennom oppgraderingsvedtak. For eksempel kan situasjonen være slik at beboerne i blokkå ønsker å oppgradere, mens beboerne i rekkehusene ikke ønsker å være med å betale for dette. Casestudiet av Gullveien borettslag viser det samme. Der har beboerne i høyblokkå og lavblokkene ulike ønsker, og bygningene har ulike tekniske utfordringer. Å dele et boligselskap opp etter type bygningsmasse kan noen ganger være nødvendig for å få igjennom oppgraderingsprosjekter (Kvalvik, 2011; Knudsen, Dagestad & Frøtheim, 2007). Kommunale utgifter betales pr. boenhet, og vil for eksempel ikke påvirkes ved en eventuell oppdeling. Det kan være noen utgifter til advokater, forretningsførere eller kommunen i forbindelse med å dele boligselskapet, men disse kostnadene er antagelig små i forhold til gevinsten ved deling. En annen måte å løse problemene med ulike typer boligmasse i samme boligselskap på, og dermed ulikt nivå på utgifter til oppgradering, er å endre vedtektene i boligselskapet. Vedtektene kan endres slik at de tilpasses boutgiftene i de forskjellige bygningstypene. Beboerne i de ulike bygningstypene kan også ha egne regnskap avhengig av hvilken bygningstype de bor i.

6.3 Oppgradering har "smitteeffekt"

Informanter i boligbyggelagene mener at hvis boligselskap i nærheten har gjennomgått vellykkede oppgraderinger, er det enklere å få til en beslutning om oppgradering også i boligselskapene omkring. Beboere i alle de tre casestudiene bekrefter dette. Beboerne har god oversikt over hvilke naboblokker som er oppgradert, og følger med på rehabiliteringsprosjektene. De har meninger om hvilke prosjekter de mener er mest vellykkede, og hvilke prosjekter de ikke ønsker å ta etter. Det er tydelig at oppgradering har en sterk smitteeffekt. Beboerne ønsker samme kvalitet som naboene sine. De er også redde for at leilighetsprisene i eget boligselskap skal synke, og leilighetene bli vanskeligere omsettelige hvis kjøperne sammenligner dem med leiligheter i nyoppussede nabobygg.

Tilsvarende vil det også være vanskeligere å få beboere med på oppgradering i områder og nabolag hvor det ikke er noen boligselskaper som har oppgradert. Da vil problemstillingene og mulighetene være fremmede for beboerne.

6.4 Kulturen i boligselskapet

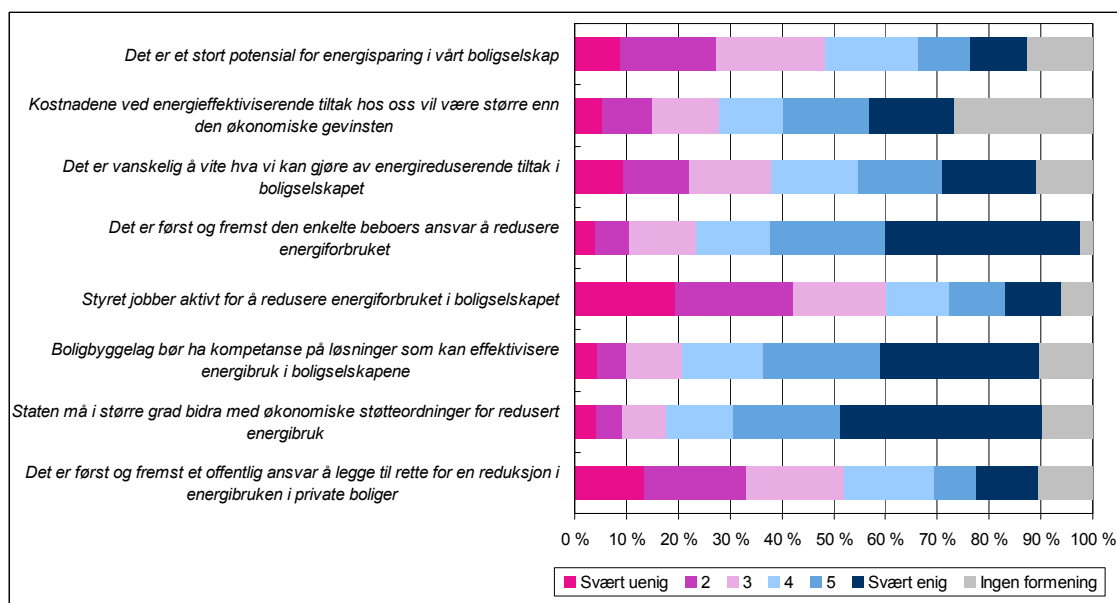
Informanter i boligbyggelagene påpeker at det utvikler seg egne kulturer i borettslagene – "sånn gjør vi det her". Hvis yngre krefter kommer inn og har andre planer med borettslaget enn det som var, kan det bli konfrontasjoner og interessekonflikter. For eksempel vil barnefamilier ha andre behov enn eldre i forhold til uteplasser. De yngre vil trenge lekeplasser og fotballøkker, mens de eldre vil ha roligere parkområder. Uenighetene kan føre til sterke grupperinger mellom beboerne. Dette kan også vise seg i forhold til ulike oppgraderingsbehov.

6.5 Boligselskaper med gjennomtrekk

Informanter i boligbyggelagene trekker fram at i boligselskaper med mye gjennomtrekk kan det være vanskeligere å få igjennom oppgraderingsprosjekter. Her vil beboere ha liten tilknytning til boligen sin, og se for seg en framtid et annet sted. Stort gjennomtrekk kan være et uttrykk for lav status og dårlig image av et nabolag, og det trengs store grep på overordnet nivå for å endre menneskers innstilling til et område. Både tiltak for å forbedre de fysiske omgivelsene, og tiltak for å bedre det sosiale miljøet er nødvendige.

7 Barrierer for oppgradering på individnivå

Finnes det noen kjennetegn på beboere det er vanskelig å få med på oppgraderingsprosjekter? Boligbyggelagens erfaring tilsier at gruppen av beboere det er vanskelig å få til å stemme ja til energieffektiviserende oppgraderinger er lite homogen. Både yngre og eldre kan være negative til rehabilitering, både velstående og mindre velstående, både velutdannede og lavtutdannede, både etnisk norske og innvandrere. Det som er felles for de som er negative til oppgraderinger, er at de har dårlig råd, akkurat greier felleskostnadene, og må flytte hvis kostnadene ved å bo der blir høyere. Det er også tryggest å stemme nei hvis man ikke skjønner betydningen og viktigheten av oppgraderingen.



Figur 9. Styreledernes holdninger til energieffektivisering.

Kilde: Boligbyggelagens forvaltningsundersøkelse 2010.

Holdninger blant styreledere i boligselskapene som har deltatt i boligbyggelagens forvaltningsundersøkelse, viser blant annet at de fleste mener at det er den enkelte beboers ansvar å redusere energiforbruket. Det er få styrever som jobber aktivt for å redusere energiforbruk, og de mener at staten i større grad må bidra med støtteordninger.

7.1 Tid og forståelse

De fleste informantene i boligbyggelagene er enige om at den viktigste barrieren for å få igangsatt større oppgraderingsprosjekter i boligselskap handler om at beboerne ikke får god nok informasjon, og at styret ikke forbereder vedtaket godt nok. Hvis beboerne vet lite om prosjektet, er det tryggest å stemme nei. Det kan være provoserende ikke å skjønne hva man skal stemme på, og ikke føle seg involvert og tatt med på råd. Casestudiene av Gullveien og Krohnsminde viser eksempler på avstemninger foretatt for tidlig i prosessen, avstemninger som ble foretatt før beboerne var modne for beslutningen.

De færreste beboere har bygningsteknisk innsikt, eller økonomisk kompetanse nok til å forstå kompliserte prosjektreknskap. Det er alltid de visuelle og praktiske endringene som får folk engasjert i et oppgraderingsprosjekt. Tall og kostnader overbeviser ikke nødvendigvis, denne typen informasjon kan virke tørr og vanskelig å

relatere seg til. I boligbyggelagene vet man at det man trenger er bilder og tegninger som viser renoveringens betydning for hverdagen deres, i tillegg til saklig, direkte og tillitsvekkende informasjon om de økonomiske konsekvensene.

Det må nødvendigvis gå en del tid for at alle beboerne skal skjønne betydningen av oppgraderingen, og få eierskap til den. De må ikke føle at prosjektet er noe som blir tredd nedover hodene på dem av styret, rådgiverne eller boligbyggelaget. I boligbyggelagene snakker de om et tidsperspektiv på 1-3 år, avhengig av prosjektets størrelse og kompleksitet.

Spørreundersøkelse forbedrer dialogen

Mange informanter i boligbyggelagene anbefaler en spørreundersøkelse om beboerbehov som en del av en utredningsprosess. På denne måten får man vite hva alle beboerne er opptatt av ved rehabiliteringsplanene. Hvis informasjonen til beboerne kommer porsjonsvis over lang tid har man forberedt grunnen til vedtak godt. Veldrevne, store borettslag kan få igjennom rehabiliteringer og oppgraderinger med betydelige økninger i felleskostnadene fordi de har solgt det inn over lang tid, og vedlikeholdsplanen har vært offentlig og forberedt for lenge siden. Beboerne ser for seg positive endringer og har gått og ventet på å få det iverksatt. Hvis beboerne aldri har blitt forespeilet de omtalte endringene, og ikke har rukket å begynne å ønske seg dette, er det vanskeligere å bli engasjert.

7.2 Personlig økonomi

I konkurranse med tid og forståelse, ser informantene i boligbyggelagene beboeres personlige økonomi som en av de aller viktigste barrierene for å få i gang ambisiøse, bærekraftige oppgraderingsprosjekter. Hvor mye er beboeren villig til å øke felleskostnadene, og hvor mye har de mulighet til å øke kostnadene? Fører oppgraderingsprosjekter nødvendigvis til økte felleskostnader? Økonomi handler om prioriteringer. Hva prioriterer beboerne å bruke midlene sine på? Informantene i boligbyggelagene sier at de ganske raskt skjønner hvor smertegrensa for økning i felleskostnadene ligger, og må legge seg på det som er realistisk for beboerne å betale. Ofte vil dette bety at ikke alle oppgraderingsønskene fra styret/ beboerne kan innfries. Intervjuene med beboerne viser at mange er bekymret for økning i felleskostnadene, men noen beboere snakker også om at de fort venner seg til et høyere nivå på de månedlige innbetalingene. Noen beboere forteller at de stemmer nei til oppgradering i sympati med de økonomisk svakest stilte beboerne.

Beboere er også redde for at økning i fellesgjeld vil ha negative konsekvenser for verdien på leiligheten. Dette er særlig relevant for de som har planer om å flytte i nærmeste framtid. Styreledere i boligselskap vi har snakket med nevner at energimerkeordningen har gjort det enklere å sette høye mål for energieffektivisering for oppgraderingsprosjekter.

I Myhrerenga borettslag fikk de til lavere felleskostnader enn ved vanlig fasaderehabilitering (400,- kr lavere ved rehabilitering mot passivhusnivå) ved en oppgradering til tilnærmet passivhusstandard. Dette henger sammen med at høye ambisjoner om energieffektivisering gav de gunstigste låneordningene i Husbanken og forbildestøtte fra Enova. Energiutgiftene er tilsvarende lave, og er inkludert i felleskostnadene. Analyser av økonomien i caset Myhrerenga (ref. REBO) viser at en oppgradering mot passivhusnivå vil være lønnsom når en totalrehabilitering uansett er nødvendig. Lønnsomheten i prosjektet avhenger ikke av tilskuddene fra Enova. Men det er ingen selvfølge at et ambisiøst oppgraderingsprosjekt vil føre til lavere felleskostnader enn mer tradisjonell rehabilitering. Men jo mindre de økonomiske forskjellene er mellom disse valgmulighetene, jo lettere vil det være for beboerne å velge den mest energieffektive. Det vil for eksempel være flere fordeler å oppnå, både når det gjelder energieffektivitet og inneklima ved å velge den mest ambisiøse. Likevel er det viktig å påpeke at boligbyggelagenes mål er å gi gode råd, dvs. råd som også ut i fra et økonomisk perspektiv er riktig for beboerne. Før beboerne kjenner kostnadene av et oppgraderingsprosjekt, vil mange beboere frykte at felleskostnadene vil stige. Spesielt i boligselskap med en større andel mindre leiligheter og lave felleskostnader, kan økonomiske

bekymringer sette en stopper for hele utredningsprosessen. Beboere med lav inntekt som ikke kan håndtere økte felleskostnader er redde for å måtte flytte.

At noen beboere ikke kan håndtere økning i felleskostnadene er et vanskelig etisk dilemma. Skal de beboerne som ikke har råd til å bli boende etter en oppgradering bli presset ut? Kommer hensynet til vanskeligstilte beboere eller samfunnsansvaret med å oppnå en klimanøytral bygningsmasse først? Forhåpentligvis er det mulig å finne bedre tilpassede løsninger på disse problemstillingene i hvert enkelt tilfelle, som tar hensyn til flere parter. Ingen beboere er tjent med at bygningsmassen forfaller og blir ødelagt. Ut i fra et bygningsforvaltningsmessig synspunkt, vil man hevde at beboere har ansvar for å forvalte boligen sin i felleskap med de andre eierne. Hvis man ikke kan det, må man be det offentlige om hjelp, eller flytte til en rimeligere bolig. Informanter i boligbyggelagene påpeker at det blir feil hvis andre får sine boliger nedgradert over tid, fordi noen ikke har råd til å betale for oppgradering av blokken.

"Det er ingen menneskerett å få fortsette å bo i en bolig resten av ditt liv. Hvis du kjøper en bil til 1 million og du finner ut at denne bilen er for dyr for privatøkonomien din, så kvitter du deg med den. I borettslag kan det være en merkelig holdning om at borettslaget må tilpasse utgiftene til beboernes private økonomi. Men man må først og fremst ta vare på bygningsmassen!" (Teknisk sjef i et boligbyggelag)

Frå et boligsosialt perspektiv, vil man heller legge vekt på boligen som et unikt objekt i en person sitt liv, som ikke kan sidestilles med andre ting man eier. En bolig er nært knyttet til identitet og er en forutsetning for utfoldelse på andre livsarenaer, som familierelasjoner, sosialt liv, arbeid og helse. I et slikt perspektiv kan det være brutalt å sette vedlikehold av bygningsmasse foran det å la en beboer bli boende i en bolig de er knyttet til.

Hvordan overkomme barrierene som handler om beboernes private økonomi?

Informanter i boligbyggelagene mener at for å få beboerne til å ta større økonomiske løft i fellesskap, er forståelsen av utgiftene og innsparingene viktige. Det er viktig å se på det totale bildet, og konsekvensene av mangelfullt vedlikehold over tid. Det at energi- og vedlikeholdsutgifter går ned ved en oppgradering, må med i regnestykket. Man må finne modeller for oppgradering til energieffektiv bygningsmasse som vil lønne seg i løpet av produktenes levetid. Da vil de økonomiske barrierene først og fremst handle om forståelse og beboernes tidshorisont. Dermed blir det viktig *hvordan* man presenterer oppgraderingsplanene for beboerne slik at man øker forståelsen og dialogen. Lønnsomhetsberegninger på hvor mye man sparer pga. energieffektiviserende tiltak, hjelper på folks forståelse av konsekvensene. Hvordan man best kan presentere de økonomiske konsekvensene av et oppgraderingsprosjekt for beboerne kommer vi tilbake til i et senere kapittel.

Hvis beboerne i boligselskapet har svært ulike økonomiske forutsetninger, og bygningsmassen er oppdelt og av en slik karakter at det er naturlig å gjøre ulike typer oppgraderinger i de ulike bygningene, kan en unntaksvis velge å oppgradere noen av byggene, men ikke alle. Dette vil være spesielt aktuelt der bygningsmassen består av rekkehus, to- eller firemannsboliger. Det er viktig at oppgraderingsprosjekter ikke går på bekostning av bomiljøet og fører til for store motsetninger mellom ulike grupperinger blant beboerne i boligselskapet. Ved å åpne opp for ulike løsninger der det er mulig, kan man bidra til å skape en bedre stemning blant beboerne. Som tidligere nevnt, noen boligselskaper består av veldig ulike typer bygningsmasse, f.eks. både høyblokker og rekkehus. Disse kan ha så ulike behov for oppgradering at det vil være en fordel å undersøke mulighetene for å dele boligselskapet i to, eller lage separate regnskap (Kvalvik, 2011).

7.3 Alder og livsfase

Både beboere, styremedlemmer og informanter i boligbyggelagene påpeker at eldre mennesker generelt kan være mer negative til oppgradering enn yngre. Kanskje bunner dette i at de ikke ønsker forandring, eller ikke har råd til økning i felleskostnadene. Selv om rådgiverne har gode argumenter om at det vil lønne seg på sikt, er det mange eldre som ikke vil endre synspunkt. De trenger kanskje lenger tid på å forstå nødvendigheten av en oppgradering

og innholdet i den. Er de usikre, vil de stemme nei. De eldre er tyngst å få med, men erfaring viser at de blir ofte svært fornøyde med endringene i etterkant, spesielt når det gjelder fasaderehabilitering og sparte strømutfgifter.

I boligbyggelagene mener de å se at yngre beboere er mer interessert i nyvinninger og miljøvennlige løsninger. Men informantene i boligbyggelagene poengterer også at yngre mennesker som *ikke* har planer om å bli, ofte er negative til oppgraderingstiltak. De vil ha lavest mulige felleskostnader.

De som er positive til oppgradering har et langtidsperspektiv på boligen sin, og brukbar økonomi. De er gjerne også middelaldrende, og barna har flyttet ut. Yngre mennesker som nettopp har flyttet inn og har planer om å bli der en del år, er også oftest positive til oppgradering.

7.4 Utdanning

Informantene i boligbyggelagene forteller også at beboere som har kunnskap om bygg ofte er positive til oppgradering av boligselskapet. De som har teknisk kunnskap forstår alvorlighetsgraden i tilstanden til bygningene. Når det gjelder annen utdanning mener de fleste informantene i boligbyggelagene at det ikke har noen betydning. Ut i fra beboerintervjuene er det vanskelig å si hvor mye utdanning betyr for holdninger til oppgradering. For en konklusjon er det nødvendig å gjøre en kvantitativ undersøkelse på tvers av flere typer boligselskap.

7.5 Personlighet

Informantene i boligbyggelagene har også mange ganger opplevd å møte på beboere som det er vanskelig å samarbeide med. I alle miljøer vil det finnes mennesker som har personlighetstrekk som gjør dem mindre samarbeidsvillige enn folk flest, mennesker som lett havner i opposisjon. Men oftest er disse i mindretall og kan ikke påvirke et 2/3 flertall hvis de ikke har en stor tilhengerskare.

7.6 Lave strømutfgifter

I boligbyggelagene forteller de også at det vil være vanskelig å få med seg de beboerne som synes de har det varmt nok og ikke bruker særlig mye strøm. De kan forståelig nok ha liten lyst til å være med å betale for en oppgradering/etterisolering. Dette kan være særlig problematisk der det er stor forskjell på temperatur, trekk og strømforbruk i de ulike leilighetene. De som bor i 1. etasje og i ytterkanten på blokken vil ønske seg etterisolering. De som bor i de midterste leilighetene ønsker ikke forandring. Å forklare hvordan naboene deres er med på å sponse deres strømforbruk kan bidra til en holdningsendring.

Mange av beboerintervjuene viser at beboerne mener de egentlig bruker svært lite energi til oppvarming, og at argumentet om strømsparing derfor faller bort når de vurderer en oppgradering. Hvis mange av beboerne har denne oppfatningen, og energiforbruksanalyser viser at det stemmer, bør rådgiverne bruke andre argumenter for å selge inn en ambisiøs oppgradering, for eksempel et fokus på bedre inneklima og estetisk fornyelse.

7.7 "Gjør det selv"-holdning

Informanter i boligbyggelagene nevner at beboere som vil pusse opp selv for å gjøre det billigst mulig, kan være en hindring for å få i stand en skikkelig oppgradering. Ambisiøse oppgraderingsprosjekter trenger profesjonelle håndverkere for å lykkes, og slik vil også energibesparelsene bli størst.

7.8 Redsel for ny teknologi

Noen informanter i boligbyggelagene mener å kjenne igjen redsel for ny teknologi hos flere boligselskaper de har prøvd å selge inn oppgradering. Beboerne kan være redde for å være prøvekaniner for ny teknologi. De spør seg for eksempel hvorfor de skal være så tidlig ute med å isolere så mye, og vil heller vente til resten av samfunnet følger etter og kompetansen i markedet er høyere. For lite kunnskap om passivhus er også hemmende på entusiasmen for ambisiøse oppgraderinger.

Redsel for ny teknologi kommer ikke fram i intervjuene med beboere i Myhrerenga, tvert i mot. Man skulle trodd at spesielt beboere på Myhrerenga ville være engstelige for å være "først ute" med oppgradering mot passivhusnivå, men det er ikke tilfellet. Beboerne sier at de føler seg trygge på at prosjektledere gjør en god jobb fordi borettslaget deres blir et forbildeprosjekt for Enova, dermed stoler de på at teknologien holder mål. Rådgiverne på Myhrerenga har vært tillitvekkende og kunnskapsrike, og dermed har beboerne blitt trygge på prosjektet.

Beboernes evaluering på Myhrerenga viser derimot at de gjerne skulle hatt mer informasjon om bruken av leiligheten etter oppgraderingen. Passivhusteknikken krever annen praksis og andre vaner for oppvarming og utluftning.

7.9 Vane – boligen oppleves "ny"

En annen holdningsbarriere handler om vane. Flere av informantene i boligbyggelagene forteller at de har møtt beboere som har bodd i en bolig siden den var ny. Da er det lett at man tenker på den som ny, selv om det har gått mange år. Man blir blind for vedlikeholdsbehovene. Når man bor der, legger man ikke så godt merke til forfallet som utenforstående gjør.

7.10 Redsel for inngripen i privatlivets sfære

Redsel for inngripen i privatlivets sfære kan også få beboere til å stemme nei til oppgradering. Beboerne skjemmes kanskje over boligen eller familielivet sitt, og er redde for hva andre skal tenke om hjemmet deres. Et eksempel på dette er hvordan installering av balansert ventilasjon krever inngripen i de enkelte leilighetene, og dermed blir nedprioritert.

God informasjon om hva som faktisk skal gjøres i leilighetene, hvordan det blir gjort, hvor lang tid det tar, og at beboerne får beskjed om dato og tidspunkt god tid i forveien, kan gjøre det lettere for beboerne å føle kontroll over situasjonen.

7.11 Mangel på fellesskapstenking

I følge informantene i boligbyggelagene tenker mange beboerne ikke over at de er avhengig av andre for å opprettholde standarden på boligen sin når de bor i flerboligbygg. Beboerne ser sin boenhet som uavhengig av de andre boenhetene. Dette problemet kan være mer typisk i rekkehus eller to – firemannsboliger, enn i boligblokker. Det kan også være mer typisk i sameier enn i borettslag. Som tidligere nevnt kan det i noen sameier kan være liten kultur for å løfte i fellesskap, og mange individuelle meninger. Hvis dette er utbredte holdninger, er det viktig å gjøre beboerne oppmerksomme på hvor avhengig de er av sine naboer for å opprettholde kvaliteten på boligen sin.

7.12 Identitet og tilknytning til boligen

Boligen er et uttrykk for identitet og noen beboere er mer opptatt enn andre av å presentere seg selv gjennom boligen (Hauge, 2009). De er ofte positive til rehabilitering fordi de er opptatt av at boligen skal fremstå som godt vedlikeholdt og i tråd med den stilen som uttrykker hvem de er. Beboere med sterk tilknytning til boligen vil derfor

ha en større interesse av estetisk oppgradering. Beboere som ser på boligen kun som et sted å overnatte, vil ikke ha like stort behov for å holde bygningen i god stand.

Beboerintervjuene viser at mange beboere, for eksempel på Myhrerenga, var svært opptatt av den estetiske dimensjonen av oppgraderingen. Det kan også henge sammen med at intervjuene ble utført da oppgraderingen var i slutfasen, og beboerne var overrasket og entusiastiske over det nye utseendet på blokkene. Intervjuene i Gullveien viser også at noen beboere er svært opptatt av mulighetene for estetisk fornyelse av blokkene. I Krohnsminde borettslag har oppgraderingen ført til en hevet image av området, og beboerne uttrykker stolthet over det nye utseendet på blokkene. En av beboerne i Krohnsminde forteller hun har overhørt forbipasserende snakke om hvor fine blokkene har blitt. I situasjoner hvor hun tidligere kunne være flau over å fortelle hvor hun bodde, er hun nå svært kry av det.

7.13 Holdninger til miljø

Beboerintervjuene viser tydelig at de som er ambisiøse i forhold til miljøvern ønsker oppgraderinger til en mer energieffektiv bygningsmasse. Det er kun et fåtall av de intervjuede beboerne som viser sterkt engasjement for miljøet, men for disse beboere er dette argumentet for oppgradering kanskje det viktigste. For de fleste andre beboere er miljøgevinstene ved oppgradering bare en bonus, og argumenter om bedre inneklima, utvidelse av balkong og estetisk fornyelse kan være viktigere å fokusere på. Informanter i boligbyggelagene sier også at energieffektivisering for miljøets skyld kun er en bonus ved oppgraderingen for de fleste beboerne.

7.14 Andel innvandrere

Informantene i boligbyggelagene forteller at boligselskap med mange innvandrere ofte har store utfordringer, men utfordringene fører som regel *ikke* til barrierer for oppgradering. Mange innvandrere lærer seg ikke norsk godt nok til å forstå skriftlig eller muntlig informasjon om oppgradering. De protesterer ikke, men de er ikke til stede og setter seg ikke inn i sakene det skal stemmes over. Det kan også være lite forståelse for hvordan norske boligselskap fungerer. Det er kostbart med tolketjenester, og man har ikke kontroll over hvordan informasjon oversettes. Selv i de borettslagene hvor det er et stort flertall av innvandrere, består styrene ofte kun av etnisk norske. Et mål må være å få tak i innvandrere til styrene som skjønner noe norsk og får kunnskap om hvordan norske boligselskap fungerer. Hvis kommunene eier leiligheten innvandrere bor i, vil selvfølgelig dette også bidra til lavt engasjement i boligselskapets ve og vel. Kommunen har rett til å kjøpe 10 % av leilighetene i et boligselskap, eller opp mot 30% hvis vedtektene i boligselskapet åpner for dette. Denne ordningen er evaluert i en NBBL-rapport fra 2007 (Hammøquist, 2007). Andel innvandrere i borettslag kan derimot påvirke *behovet* for oppgradering. Fordi det blir gitt lite informasjon til nye innvandrere om hvordan man bor i et land med kaldt klima, kan noen grupper av innvandrere fra land med andre bokulturer, av uvitenhet nedgradere bygningene. Dette gjelder spesielt uvitenhet om behovet for utluftning og bruk av varmekilder. I noen boligselskap i storbyene kan dette være et stort problem.

Boligselskap med høy andel av innvandrere har altså lite å si for om oppgraderingsprosjekter vedtås, men det rapporteres om vanskeligheter med å komme inn i leilighetene i borettslag med høy andel innvandrere når oppgradering pågår. Beboerne har kanskje ikke skjont at det skal foregå arbeid inne i leiligheten deres. Dette stiller store krav til informasjon og dialog. Informantene i boligbyggelagene forteller om boligselskap der de har jobbet aktivt med informasjonsspredning, der vedtektene til boligselskapet har blitt oversatt til 4-5 ulike språk.

8 Hvilke utfordringer har sameiene i forhold til borettslagene med oppgradering?

Informantene i boligbyggelagene er noen av de rådgiverne som har best forutsetninger for å sammenligne borettslag og sameier fra et forvaltningssynspunkt, siden de brukes av begge typer boligselskap. Obos er for eksempel forretningsfører for flere sameier enn borettslag.

8.1 Forskjeller mellom borettslag og sameiers finansieringsmuligheter

Det er en vesentlig forskjell mellom boligformene borettslag og sameie når det kommer til finansieringsmuligheter. Dette forholdet vil gjelde både ved rehabilitering/vedlikeholdsbehov, samt andre påkostninger eller endringer. Et borettslag er underlagt Lov om borettslag, og et boligsameie er underlagt Lov om eierseksjons-sameier.

I tilfeller hvor det er behov for rehabilitering/vedlikehold i et borettslag, hvor det ikke endres noe i forhold til opprinnelig standard, vil et borettslagsstyre kunne iverksette tiltak uten generalforsamlingsvedtak. Det vil si at de kan gjøre låneopptak og justere felleskostnader uten å involvere eierne. (Under forutsetning av at ikke långiver skal ha pant med prioritet foran innskudd jfr brl §8-9(4)). Ved større rehabiliteringer/vedlikehold, som innebærer ombygging, påbygging eller andre forhold iht. byggeforskrifter, er det noen banker som krever at tiltaket er godkjent i generalforsamling før innvilging av lån. Ved endringer som påvirker det opprinnelige, dvs. søknadspliktig iht. byggeforskriftene, vil det være krav om 2/3 flertall i generalforsamling før et tiltak kan iverksettes. Et borettslag består av ett eller flere gård- og bruksnummer, som alle andelseiere eier en andel i, og sikkerhet for lån tas derfor i hele eiendomsmassen. Et borettslagsstyre har dermed myndighet til å oppta lån (med prioritet etter innskudd, evt. foran innskudd med flertall fra generalforsamling), med 2/3 flertall, på vegne av alle eiere og i hele eiendommen.

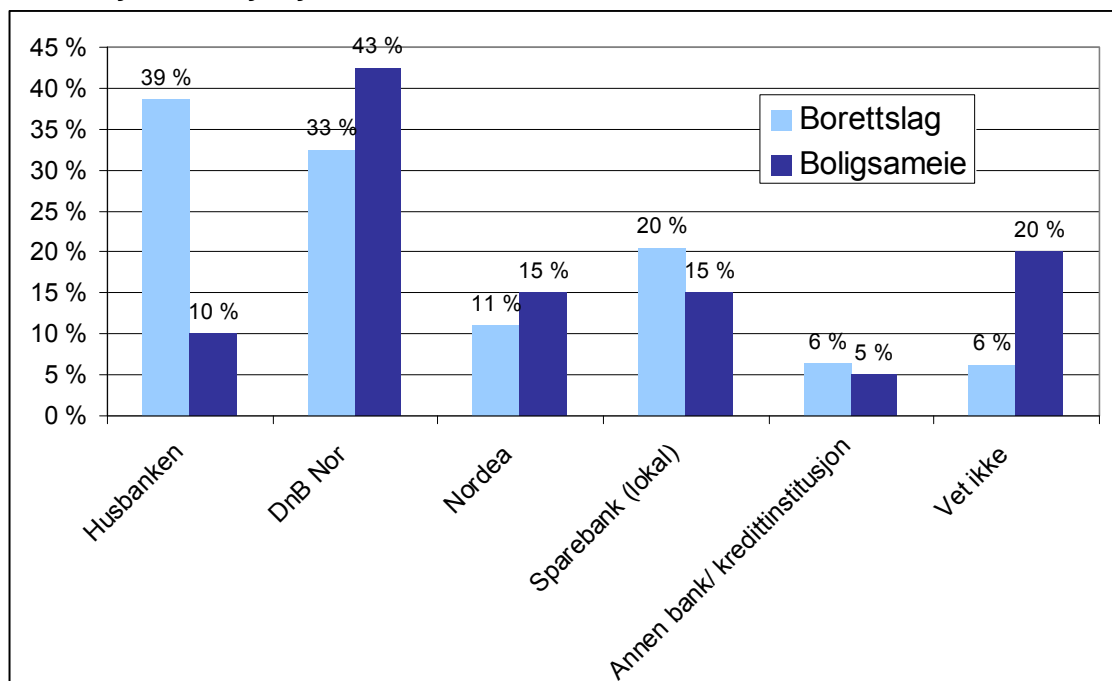
Et sameie har en annen eierform hvor hver enkelt eier sin bolig, med eget seksjonsnummer. Et styre har normalt et budsjett som skal ivareta normal drift og vedlikehold. Men i den grad sameie skal spare deler av felles kostnader og bruke disse til fremtidige vedlikehold, skal sameie vedta en slik avsetning. Når et sameie har behov for ekstra tiltak som ikke kan dekkes inn under normal drift, vil tiltaket måtte tas opp i sameiermøte (tilsvarende "generalforsamling"). Det samme forholdet vil gjelde når sameiet ønsker gjennomført tiltak som innebærer ombygging, påbygging el. andre forhold iht. byggeforskrifter. Ved finansiering av tiltak som nevnt over, har ikke et sameie samme mulighet som et borettslag. I et sameie må hver enkelt sameier betale inn sin del til sameiet.

Banker vurderer dette normalt som en høyere risiko enn lån til borettslag som har pant i felles bygningsmasse. For boligsameier kan dette føre til en høyere rentesats jevnført med et normalt lån. Et sameie kan med andre ord ikke ta opp lån på lik linje med et borettslag, da disse eierformene er forskjellige.

De fleste informantene i boligbyggelagene mener at det er vanskeligere for sameier enn borettslag å få lån til større oppgraderingsprosjekter. Borettslagene kan tilby 1. prioritert pant i felles bygningsmasse siden de er en egen juridisk enhet. Det er også gunstigere å være borettslag enn sameie for å få lån i Husbanken. Sameiene kan ikke ta opp felles lån med pant i felles bygningsmasse. For å få lån, må de trekke inn kapital, låne på omsetningen i selskapet, eller gi hver beboer ansvar for sin del av lånet. Hvis det tas pant i hver boenhet, blir resultatet at om en beboer nekter, kan de ikke få utført oppgraderingen. Sameier risikerer derfor å få lavere lån, eller lån med dårligere vilkår enn borettslag. Noen banker krever at et boligbyggelag skal stå som forretningsfører fordi profesjonell bistand gjør lånet sikrere.

Noen få av informantene i boligbyggelagene mener at selv om de juridiske forskjellene i finansieringsmuligheter for borettslag og sameier er der, er forskjellene i praksis små. Det er ulik praksis i ulike deler av landet når det gjelder dette. Siden det for eksempel har vært adskillig flere sameier enn borettslag i Oslo vest og Asker og Bærum, har det vært lettere for sameiene å få lån der. For eksempel i Bærum ga banker også lån til boligsameier hvor det ble gitt sikkerhet i form av kontoen for felleskostnader og forutsetningen var at sameiet hadde forretningsførselen i boligbyggelaget (forutsigbarhet og inkassovirksomhet) (Kvalvik, 2011).

Hvis sameiene klarer å sette av midler til felles vedlikehold over tid, kan de unngå utfordringene med å ta opp store lån, men det er få sameier som klarer det. Informantene i boligbyggelagene mener det er lite kunnskap om dette i boligselskapsstyrer generelt.



Figur 10. Finansieringskilde til boligselskapenes felles låneopptak.

Kilde: Boligbyggelagenes Forvaltningsundersøkelse 2010.

Denne figuren fra boligbyggelagenes forvaltningsundersøkelse viser hvor borettslagene og sameiene tar opp lån. Det er spurt: "Dersom boligselskapet har felles låneopptak, hvilken finansieringsinstitusjon (bank) har boligselskapet lån fra?" (Det var mulig å sette flere kryss). Resultatene viser at kun 10 % av sameiene har lån i Husbanken, men dette kan kun indikere tendenser, siden utvalget i undersøkelsen består av 973 borettslag, og 93 sameier. Borettslagene har lån i Husbanken, men også i mange andre banker (grunnen til at så mange borettslag har lån i DNB Nor, kan handle om at NBBL har samarbeidet med denne banken om bedre betingelser for borettslag).

8.2 Større andel utleieleiligheter i sameier – mindre engasjement for boligen?

Informanter i boligbyggelagene påpeker at det kan være et problem å få oppgradert sameiegårder med mye utleie. Beboere som leier, har et kortere tidsperspektiv på boforholdet sitt, og lite interesse i omfattende vedlikehold. Leietakere har uansett ikke ansvar for dette, det er det eierne som har. Eierne kan være mer interessert i den økonomiske gevinsten enn å opprettholde standarden på bygningsmassen.

8.3 Små boligselskap – færre å dele utgiftene på

Hvis boligselskapene er små, er det få å dele kostnadene på. Dette gjør at det er færre beboere å dele utgifter til rådgivning og tekniske analyser på, og i boligbyggelagene mener de derfor at barrieren for å komme i gang med nødvendig oppgradering i mange tilfeller kan bli høyere i små enn i store boligselskap. Det finnes mange små sameier, men utfordringene gjelder også små borettslag. Hvis små boligselskaper prøver å spare inn på rådgivning og tekniske analyser for oppgradering, vil de få et dårligere beslutningsgrunnlag for oppgradering.

8.4 Kulturforskjeller mellom sameier og borettslag?

Noen av informantene i boligbyggelagene nevner "kulturforskjeller" mellom sameier og borettslag som hinder for oppgradering. Sameier kan generelt sett ha flere beboere med god økonomi og sterke individuelle meninger om hvordan boligen skal forvaltes. Sameiene kan ha problemer med å "løfte i flokk". Kulturen innad i sameiet kan være mindre preget av felleskapstenking enn i borettslag. Til forskjell fra å bo i en enebolig, *er* man i flerboligbygg avhengig av andre for å opprettholde verdien på leiligheten sin. I borettslag har kanskje kulturen tradisjonelt i større grad vært preget av dugnadsånd og fellesskap. Beboerne har gjerne større grad av tillit til at styret tar riktige beslutninger. En av informantene har også erfart at flere borettslag enn sameier har vedlikeholdsplaner.

Kulturforskjellene mellom sameier og borettslag bunner også i at sameiene ikke har hatt så tette bånd til rådgivningsfirma som kan hjelpe dem med vedlikeholdsplaner og oppgradering som borettslag har hatt til sine boligbyggelag. Sameiene har hatt forretningsførere som ikke har teknisk kompetanse, og ved oppgraderingsbehov har de kontaktet rådgiverfirma som ikke nødvendigvis har kompetanse som dekker alle sidene av oppgradering i et boligselskap: prosess-, juridisk- teknisk og økonomisk bistand. Dette har boligbyggelagene tradisjonelt tilbudt borettslagene, derfor har borettslagene blitt tettere fulgt opp.

Det kan diskuteres om disse kulturforskjellene vil opprettholdes eller er i ferd med å utviskes. Det stiftes flere sameier enn borettslag i dag, det er flere kjøpere som ønsker seg sameieleilighet enn borettslagsleilighet.

9 Insentiver og forskrifter - evaluering pr. 2010

De fleste av informantene i dette forskningsprosjektet som jobber i boligbyggelag har kjennskap til, og erfaring med støtte- og låneordninger fra Husbanken og Enova. Det ser likevel ut til at det er ulike tradisjoner for om man bruker ordningene Husbanken og Enova tilbyr boligbyggelagene. Det finnes boligbyggelag som ikke har oppdaget, eller sett verdien av, å bruke de støtteordninger som ligger her. Nye typer støtteordninger og insentiver må nødvendigvis læres, og søknadsprosedyrene må øves inn. De boligbyggelagene som sender mange søknader hvert år om støtte til rehabilitering til disse instansene har rutinene inne, og bruker antagelig derfor mindre tid på hver enkelt søknad enn de som er ikke er vant til det.

Norge har pr. 2011 hovedsaklig fire typer virkemidler fra myndighetene sin side som skal bidra til energieffektivisering av eksisterende bygningsmasse (Boasson, 2009):

- | | |
|------------------------------|---|
| 1. BE: Teknisk forskrift | http://www.be.no/ |
| 2. NVE: Energimerkeordningen | http://www.energimerking.no/ |
| 3. Husbanken: Lån og støtte | http://www.husbanken.no/ |
| 4. Enova: Støtteprogram | http://enova.no/ |

I tillegg kan det være andre aktører som det i spesielle tilfeller vil være aktuelt å henvende seg til for å søke økonomisk støtte, for eksempel: Innovasjon Norge, egne miljøfond i boligbyggelagene, EU-midler, kommunal støtte, Enøkfondet, samt Riksantikvaren.

9.1 Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10)

De tekniske forskriftene for energieffektivisering vil gradvis bli skjerpet, og det diskuteres om passivhusnivå skal være forskriftskrav for nybygg fra 2020, om ikke før. Også rehabiliteringer kan bli innbefattet av dette kravet, så fremt det kan defineres som en "hovedombygging". En innskjerping av definisjon for "hovedombygging" og krav for rehabiliteringer er foreslått (Arnstadutvalget, 2010).

9.2 Energimerkeordningen

En attest om Energimerke fra NVE skal ligge ved alle utleie- og salgsprospekter i Norge fra juli 2010. Vurdering av effekten av de skjerpede forskriftene og energimerkeordningen må baseres på statistikk over utviklingen av boligpriser og energibruk i bygninger. Styreledere i boligselskap vi har snakket med, mener at energimerkeordningen vil ha positiv betydning for beslutningsprosessene om oppgradering.

9.3 Husbanken

For å få grunnlån fra Husbanken, må både nybygg og oppgraderingsprosjekter normalt ha tilfredsstillende måloppnåelse innenfor kvalitetsområdene universell utforming og miljø ut over gjeldende forskriftskrav. Ett av de prioriterte tiltakene er vesentlig redusert oppvarmingsbehov. Informasjon om grunnlån finnes på Husbankens nettsted: <http://www.husbanken.no/Venstremeny/Laan/Grunnlaan.aspx>

Borettslag, sameier og lignende kan få *tilskudd* fra Husbanken til tilstandsvurdering og helhetlig planlegging ved bolig- og miljøfornyelse. I tilstandsvurderingen skal det vektlegges særlig mulighetene for å øke andelen tilgjengelige og brukbare boliger og utearealer for alle beboere (universell utforming) og mulighetene for en miljøvennlig oppgradering (redusert energibehov, miljøvennlig materialbruk, gjenbruk). Myhrerenga borettslag fikk for eksempel i underkant av 100 000 kroner i tilskudd til tilstandsvurdering. Informasjon om tilskudd til tilstandsvurdering finnes på Husbankens nettsted: <http://www.husbanken.no/Venstremeny/Tilskudd/Tilskudd%20til%20tilstandsvurdering.aspx>

Husbankens regionkontorer kan også gi *kompetansetilskudd* til pilotprosjekter innenfor disse kvalitetsområdene. Tilskuddet går normalt ikke til investerings-kostnader, men kan bl.a. brukes til spesielle vurderinger og utredninger i planleggingsfasen samt nødvendig kvalitetssikring i byggeprosessen. Informasjon om kompetansetilskudd finnes på Husbankens nettsted:

<http://www.husbanken.no/Venstremeny/Tilskudd/Kompetansetilskudd.aspx>

Husbanken i nært samarbeid med boligbyggelagene

Nær alle informantene i boligbyggelagene har kontakt med Husbanken, og de beskriver sitt samarbeid med Husbanken som godt og fruktbart. Kontakten er tett, og tilliten gjensidig. Søknadsprosedyrene beskrives som forståelige og gode, rådgivningen som god.

Noen av informantene i boligbyggelagene påpeker også at Husbanken har endret profil de senere årene, og mer blitt en bank for finansiering av boliger for vanskeligstilte, og mindre aktuell som bank for generell boligbygging.

Tilskudd til tilstandsvurdering evalueres som svært positivt

Det er spesielt ordningen med tilskudd til tilstandsvurdering som gis gode skussmål. Husbanken betaler inntil 50 % av kostnadene for tilstandsvurderinger trinn 1 og 2, og dette har mye å si for beslutningsgrunnlaget boligselskapene har for oppgradering.

Trinn 1 er ofte en generell tilstandsvurdering, mens trinn 2 kan brukes til å gå mer i dybden på de problemene som avdekkes som særlig alvorlige. Da har man mulighet for å spisse analysen, f. eks. til vurdering av energi-effektivitet. Da får man kommet videre i en utredningsprosess, man får avdekket behov som kanskje uten disse tilskuddene ikke hadde vært avdekket. Boligbyggelaget kan fylle ut søknadene for boligselskapene, og ordningen beskrives som meget god. Pr. 2010 hadde informantene erfart at de fleste søknadene ble innvilget.

Ambisjonskrav for oppgraderingen for å få lån – gunstig for noen

Husbanken gir også gunstige lån ved lavenergirehabilitering, der rentene stort sett ligger ca. 1 % lavere enn andre banker. Dette har mye å si når kostnadene blir store. Husbanken forutsetter da at rehabiliteringen er ambisiøs. Dette kravet om høyt ambisjonsnivå verdsettes av noen boligbyggelag. De ser det som en positiv måte å løfte ambisjonsnivået på i ethvert oppgraderingsprosjekt. I andre boligbyggelag har dette kravet ført til at man går til andre banker for lån til "vnlige rehabiliteringer". De ser det som en ulempe at de gunstige lånene krever så høye ambisjoner om universell utforming eller energieffektivitet. Husbanklånet har kanskje derfor ikke så stor effekt i boligselskaper som følger en fastsatt vedlikeholdsplan der ambisjonsnivået ligger på et gjennomsnitt. Flere informanter blant boligbyggelagsansatte sier at de savner muligheten for å kunne søke om lån i Husbanken. Det blir også stilt spørsmål om Husbankens krav om høye ambisjoner til universell utforming og/eller energi-effektivitet fører til at universell utforming ofte nedprioriteres til fordel for energieffektiviserende tiltak.

9.4 Enova

Statsforetaket Enova har en rekke programmer der målet er redusert energibehov og bruk av fornybar energi i eksisterende og nye boliger og næringsbygg (private og offentlige). Enova gir investeringstilskudd til forbildeprosjekter, prosjekteringstilskudd, rammetilskuddsavtaler for energieffektivisering i organisasjoner/bedrifter, samt ulike rådgivningstjenester. Detaljert informasjon om tilskudd finnes på Enovas nettsted: <http://naring.enova.no/sitepageview.aspx?sitePageID=1141>

Enova dekker eksempelvis omtrent 30 prosent av merkostnadene til passivhuskomponentene i prosjektet Myhrerenga borettslag. Tilskuddet utgjør mer enn 6 millioner kroner, og det øker lønnsomheten betydelig.

Kontakten og erfaringen med Enova er svært ulik i forskjellige boligbyggelag

Boligbyggelagene har ulik grad av kontakt med Enova. I noen boligbyggelag har ingen tenkt på muligheten av å søke om støtte fra Enova. To av de åtte boligbyggelagene samarbeider aktivt med Enova.

Gode rådgivere men for kompliserte søknadsprosedyrer

Enova gir støtte til bl.a. forbildeprosjekter, rådgivning eller ulike faser i en ambisiøs rehabiliteringsprosess. Generelt mener informantene i boligbyggelagene at søknadsprosedyrene i Enova er for kompliserte til forskjell fra Husbankens søknadssystemer som beskrives som langt enklere og mindre tidkrevende. Enova beskrives som fine sparringspartnere, men brukere i boligbyggelagene mener støttesatsene er for lave for rehabiliteringer. En av informantene i et boligbyggelag forteller at de flere ganger har droppet å søke støtte hos Enova fordi søknadsprosedyrene er så kompliserte. Enova bør forenkle søknadsprosedyrene, noe som også ser ut til å være gjort våren 2010. Det gjenstår å se hvordan disse endringene evalueres av brukerne. Per våren 2010 mente i hvert fall brukerne i boligbyggelagene at det tar for mye tid å utarbeide søknaden i forhold til støttebeløpet man oppnår. Mange har derimot god erfaring med Enova som energirådgiver.

Også blant styreledere i boligselskaper finner man negativ erfaring fra søknadsprosess mot Enova. De rapporterer om det de har opplevd som dårlig kundebehandling, og for omfattende søknadsarbeid. Søknaden mot Enova bør kanskje ivaretas av boligbyggelagene som har rutinene inne, evt. private rådgivere som kjenner disse.

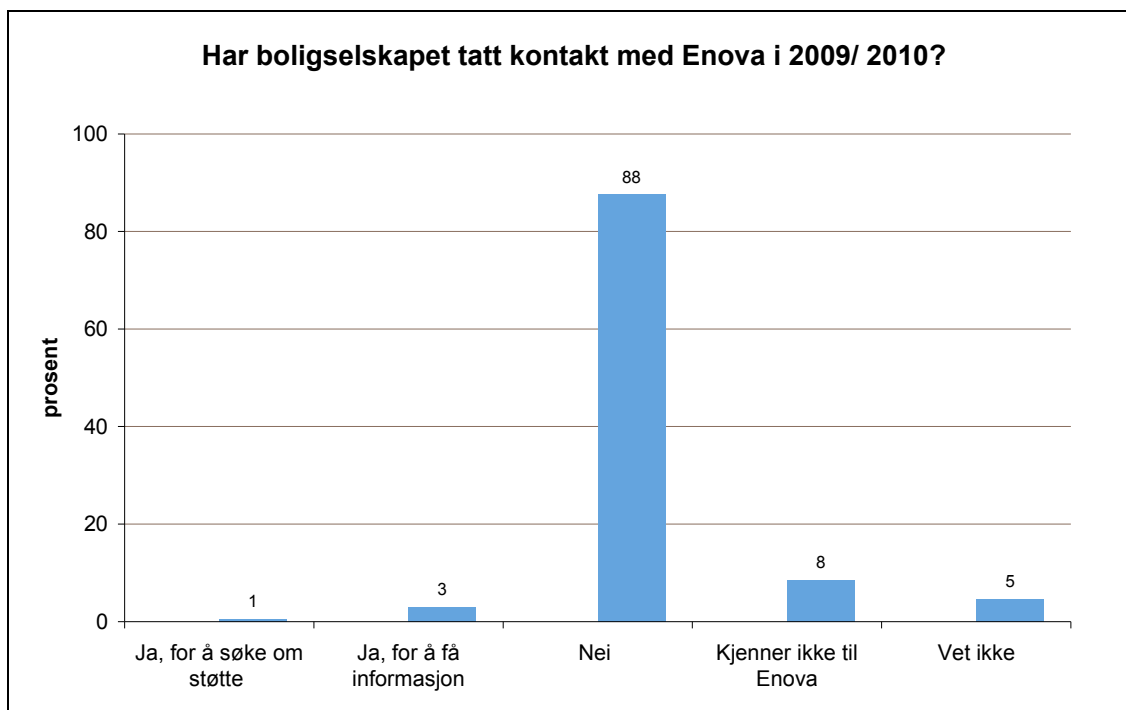
Rammetilskuddsavtale passer boligbyggelagsmodellen

Noen av de større boligbyggelagene har rammetilskuddsavtale med Enova (pr. 2010: OBOS og Sørlandet boligbyggelag.) Sørlandet boligbyggelag får for eksempel 5,7 millioner kroner over 5 år for å redusere energibruk til et fastsatt mål. Dette har de fått gjennom søknadsrunder der planer om passivhus og lavenergirehabilitering ble lagt fram. Rammetilskuddsavtaler er ikke spesielt laget for boligbyggelag, men passer godt for denne typen organisasjoner. Man lover gjennom en rammetilskuddsavtale å spare et visst antall kilowatt timer gjennom nybygg og rehabiliteringsprosjekter, og boligbyggelaget velger selv hvilke boligselskap de vil bruke for å oppnå dette. (Målet for Sørlandet boligbyggelag er å spare 16 mill. kwt hvert år). Noen boligbyggelag rapporterer at grensen for hvor mange kwt de må spare hvert år er så høy at det er uaktuelt å tegne en slik rammeavtale. NBBL har også jobbet med å forhandle ned denne grensen.

Rammetilskuddsavtalen brukes for eksempel til å utføre energiregnskap i boliger. Dette brukes videre som bakgrunn for energieffektivitetsprosjekter, overgang til pellets osv. Støtten kan også brukes til å teste ut teknikker som ikke er prøvd ut før. De aktuelle boligbyggelagene rapporterer at det tok tid å lage dokumentasjon Enova trengte til søknaden, det var en omfattende søknadsprosess.

Informasjon og samarbeid med Enova ønskes

Enova savnes som en pådriver for energieffektivisering utenfor Oslo og Trondheim. Informanter i boligbyggelagene ønsker tettere dialog mellom boligbyggelagene og Enova, og mer informasjon fra NBBL om hva Enova kan bidra med til boligbyggelagene.



Figur 11. Andel boligselskaper som har hatt kontakt med Enova 2009/2010.

Kilde: Boligbyggelagenes forvaltningsundersøkelse 2010.

Resultatene fra Boligbyggelagenes forvaltningsundersøkelse viser at kun 1-3 % av styrene i boligselskapene hatt kontakt med Enova, mens åtte prosent ikke kjenner til Enova.

9.5 Andre aktører som støtter oppgraderingsprosjekter i boligselskaper

Det er tydelig at det er Husbanken og Enova som er de viktigste aktørene for støtte til oppgradering av boligblokker. Informanter i boligbyggelagene påpeker også at det generelt er slik at styrene i boligselskapene tror at den økonomiske støtten Husbanken og Enova bidrar med er adskillig større enn den er. Kanskje er den symbolske effekten av denne støtten viktigere enn den økonomiske. Finnes det i det hele tatt andre aktører enn Husbanken og Enova boligbyggelagene mener kan bidra på finanssiden?

Innovasjon Norge

Innovasjon Norge forvalter et bioenergiprogram som skal stimulere til økt bruk av fornybare energikilder. Programmet gir investeringsstøtte til småskala biobrenselanlegg tilpasset bygningsstrukturen på mindre tettsteder. Informasjon om støtteordninger finnes på Innovasjon Norges nettsted:

<http://www.innovasjonnorge.no/Satsinger/Sektorsatsinger/Energi-og-miljo/>

Boligbyggelagspriser

I noen boligbyggelag går en del av overskuddet hvert år går til et miljøfond. Boligselskap kan søke om tilskudd til energieffektiviserings tiltak her. Noen boligbyggelag deler også ut en miljøpris til boligselskap med høye ambisjoner for vel gjennomført oppgradering. Sørlandet boligbyggelag beskriver disse ordningene som svært positive for engasjementet rundt energieffektivisering blant boligselskapene i boligbyggelaget. En del boligbyggelag har denne ordningen, men det er ikke vanlig.

Enøkfondet

I Oslo har man Enøkfondet. Dette er et fond på 600 mil., basert på en ekstra avgift på nettleien i Oslo. Avkastningen brukes på energianalyser og energiltak. Her kan man for eksempel søke støtte til isolering. Støttesatsene varierer en del, men for passive tiltak er de ca 3-4 % av kostnadene. For aktive tiltak som varmepumpe og lignende, er satsene høyere. <http://www.enok.no/>

EU-midler

Det er også mulig å søke EU-midler gjennom EØS-samarbeidet, men disse midlene er vanskeligere å få tak i, og støtten ser ut til å være mer rettet mot nybygg. Et av boligbyggelagene har mottatt midler her for et miljøvennlig nybyggprosjekt, men dette er sjeldent i boligbyggelag.

Kommunal støtte

Kommunen kan noen ganger delta i finansiering av oppgradering av boligblokker, men den kommunale støtten går oftest til sosiale miljøtiltak, som ballplass, parkanlegg og lignende.

Riksantikvaren

Riksantikvaren støtter tiltak som er med på å bevare verneverdige bygg. Dette er ikke for boligselskap generelt, men det finnes en del boligselskap som har spesielle hensyn å ta i forhold til kulturminnevern.

10 Kunnskapsformidling om oppgradering

10.1 Informasjon fra boligbyggelagene til boligselskapene

Hvordan informerer boligbyggelagene om oppgraderingsmuligheter til sine boligselskaper?

Medlemsblad

Informanter i boligbyggelagene framhever boligbyggelagenes medlemsblad som den beste kanalen for å informere om oppgraderingsmuligheter, forbildeprosjekter, eller finansierings- og støtteordninger. Der når man ikke bare styrene i boligselskapene, men også den enkelte beboer. Disse bladene leses, og man har mulighet til å gi små drypp av informasjon for på sikt å kunne bidra til positive holdninger til miljøvennlig bygging/ oppgradering.

Boligbyggelagenes nettsider

Nettsidene til boligbyggelagene brukes også, men informantene mener nettsidene kan brukes enda mer aktivt for å spre informasjon om oppgraderingsmuligheter. Her kan man fortelle om eksempelprosjekter, og for spesielt interesserte gi mulighet til å klikke seg videre til detaljert informasjon om prosess, regnskap, fysiske løsninger osv.

Boligbyggelagene tar kontakt for tilstandsrapport

I mange tilfeller er det boligbyggelagene som tar kontakt med boligselskapene for å fortelle styrene om hva de kan tilby av oppgraderingsløsninger. Mange boligbyggelag er svært aktive med å tilby ulike oppgraderingsløsninger. Er styret interessert, fører det i første omgang til utredninger og tilstandsrapporter.

Boligbyggelagene tilbyr hjelp til å sette opp vedlikeholdsplan og utarbeidelse av tilstandsrapporter. De kan tilby elsjekk, og vannsjekk, enten ved bruk av interne folk, eller i samarbeid med eksterne rådgivere. Boligbyggelagene ser på dette som skadeforebyggende tiltak. Dette kan gi lavere forsikringskostnader for boligselskapene.

Kurs og seminar

Mange store boligbyggelag har kurs og kveldsseminar for styremedlemmer i borettslag og sameier. Mange av disse er godt besøkt, noe avhengig av tema. Dette er glimrende arenaer for å informere om rehabiliteringsmuligheter. Boligbyggelaget i Tromsø har for eksempel avholdt kveldsseminar om energimerkeordningen og om "hvordan generalforsamling skal avholdes". Boligbyggelaget i Kristiansund har for eksempel invitert boligselskapsstyrer og byggebransjen til temamøter om energieffektivisering.

Informasjonsbrosjyrer

Både boligbyggelag og beboere trenger informasjon fra forskningsprosjekter. Det savnes spesielt eksempelbrosjyrer som beskriver forbildecase. Det er viktig at disse eksemplene presenteres godt, med bruk av riktige begreper (passivhus, lavenergi o.l.) og at økonomien i prosjektene presenteres. I prosjektet BESLUTT er det utarbeidet inspirasjonsbrosjyrer om Myhrerenga-, Tinnheia-, Vågsbygd- og Kattem borettslag (www.nbbl.no).

10.2 Hvor henvender boligselskapene seg for å få hjelp til oppgradering?

Borettslagene henvender seg til boligbyggelagene

Informantene i boligbyggelagene forteller at de fleste borettslag ber om bistand fra tekniske rådgivere i sine boligbyggelag. Sameier henvender seg også til boligbyggelagene, eller til private rådgivere. Informant i OBOS mener at anslagsvis 70 % av borettslagene og 30 % av sameiene kommer til boligbyggelagene. Men dette vil være ulikt i ulike deler av landet, avhengig av boligbyggelagenes tekniske ekspertise. Ikke alle boligbyggelag har en

egen teknisk avdeling, og i OBOS er den tekniske avdelingen skilt ut fra boligbyggelaget. I noen deler av landet, gjerne mindre byer, kommer 100 % av borettslagene til sitt boligbyggelag for å få hjelp.

Sameiene henvender seg oftest til private rådgivningsfirma

Sameier har tradisjonelt løsere bånd til boligbyggelagene, og har dermed lettere for å gå til eksterne rådgivere. De går til ulike private rådgiverfirma, entreprenører og advokatselskaper. Dette er likevel svært stedsavhengig. Noen steder i Norge kan sameiene ha en like sterk tilknytning til boligbyggelaget som borettslagene.

Boligbyggelagenes spesielle kompetanse

Noen borettslag bruker kun eksterne rådgivere, og kjører prosessen selv. I boligbyggelagene påpeker de at dette kan gå bra, men noen ganger ender det med at boligbyggelaget blir kontaktet og bedt om hjelp når prosessen har kjørt seg fast. Til forskjell fra eksterne rådgiver- og entreprenørfirma, har boligbyggelagene ofte større forståelse for det spesielle ved konteksten og prosessen i et boligselskap, selv om den tekniske kunnskapen vil være like stor. Informanter i boligbyggelagene påpeker at de har spesiell kompetanse på håndtering av oppgradering i boligselskaper, og i større grad enn private aktører kan bidra med hjelp til å kjøre de nødvendige prosessene i boligselskapet. De har bred kunnskap, som omfatter hvordan beboerne skal informeres og involveres, – noe entreprenører sjelden kan bidra med. Boligbyggelagene har ikke bare teknisk kompetanse, men hele spekteret av tjenester man kan trenge når man holder på med oppgradering. Tverrfagligheten er deres styrke. De kjenner også godt de juridiske utfordringene i ulike typer boligselskap. De forvalter bygningene i et livssyklusperspektiv. Ikke alle boligselskaper vet hva boligbyggelagene kan tilby av tjenester.

Boligbyggelagene har ofte oversikt over boligselskapenes gjeld og nedbetalingsplan, og vet når gjelden er nedbetalt. Da kan de komme inn og anbefale rehabilitering. De har også oversikt over den bygningstekniske historikken til boligselskapene.

Byggteknisk kompetanse i styret – fordeler og ulemper

I boligbyggelagene forteller de at de fleste borettslagsstyret henter kunnskap hos boligbyggelaget sitt. Både borettslag- og sameiestyrer søker opp kunnskap på nettet, blant venner og bekjente, eller der hvor de jobber – spesielt hvis de jobber i byggebransjen. Hvis det ikke sitter fagpersoner i styret, men det finnes i boligselskapet, tar styret gjerne kontakt med de som har fagkunnskap blant beboerne. Fagpersoner i styret blir sett på som en stor fordel for oppgraderingsprosjektene. En del boligselskapsstyrer tar også direkte kontakt med Enova eller Husbanken for rådgivning. Hvis noen i styret har stor byggteknisk ekspertise, kan det bli gjort forsøk på å kjøre oppgraderingsprosesser selv. Ulempen med det er at ildsjelene som påbegynte oppgaven kan flytte før arbeidsoppgavene er ferdige. Mange boligbyggelag har opplevd at boligselskaper kommer for å få hjelp til å rydde opp etter oppgraderingsprosesser som ikke har gått etter planen.

10.3 Boligbyggelagenes rolle overfor boligselskapene

Boligselskaper som forvaltes av et boligbyggelag har som oftest en fast forvaltningskonsulent som gir rådgiving. Dette er en del av forretningsføreravtalen boligselskapet har med boligbyggelaget. Men disse avtalene kan ha ulikt innhold. Det kan dreie seg om bare regnskapsføring, tilleggstjenester eller "full breddeavtale". Ikke alle boligbyggelag har teknisk avdeling. De mindre boligbyggelagene har mindre kapasitet og kompetanse, men også en mindre boligmasse å forvalte. De har ofte nært samarbeid med arkitekter og entreprenører som kjenner boligmassen i området godt. I dag foregår det også en rekke sammenslåinger av mindre boligbyggelag, noe som vil føre til at flere boligbyggelag vil ha egne tekniske avdelinger.

Boligbyggelagene tar også i mot kunder som ikke tilhører deres portefølje. Eksempelvis søker mange på Østlandet råd om oppgradering hos OBOS selv om de ikke tilhører boligbyggelaget. Dette skyldes at større boligbyggelag kan tilby teknisk, juridisk, økonomisk, og prosessrelatert rådgivning og bistand. OBOS og andre større boligbyggelag tilbyr også jevnlig kurs for styremedlemmer i teknisk kompetanse, økonomi, eller jus. Ulike oppslagsverk og bøker finnes også tilgjengelig.

Boligbyggelagenes rådgivere

Både eksterne arkitekter og eksterne rådgivende ingeniører brukes av boligbyggelagene ved planlegging og gjennomføring av oppgradering og rehabilitering. For eksempel bruker Sørlandet boligbyggelag energirådgiver utenfra organisasjonen. Vedkommende gjør beregninger for energibruk, varmetapsmålinger og termofotografering. Boligbyggelagene har sine faste eksterne rådgivere som de har opparbeidet seg et godt samarbeid med. Boligbyggelagene tar også kontakt med arkitekter og ingeniører som har tegnet og prosjektert for boligselskapet før, og har tegningsgrunnlag.

SINTEF Byggforsk brukes ofte som rådgivere for boligbyggelagene. Informanter blant beboere og i styret på Myhrerenga borettslag har erfart at SINTEF Byggforsk oppfattes tillitsvekkende, og gir assosiasjoner til forskning. Bruk av profesjonelle rådgivere kan være avgjørende for utfallet av avstemningen på generalforsamlingen.

Boligbyggelagets rolle i oppgraderingsprosessen

Det er veldig ulikt når boligbyggelaget kommer inn og hvor tett involvert i oppgraderingsprosessen de er. Oftest kommer de tidlig inn i prosessen, blir spurt om råd før utredningen starter, og kan være med å lage målrettede tilstandsrapporter. Det anbefales å ta inn eksterne rådgivere/ boligbyggelag tidlig i prosessen.

Noen boligbyggelag bruker mye tid på boligselskaper som sårt trenger oppgradering, og opplever vansker med å få oppgraderingsforslag gjennom i generalforsamling. Andre boligbyggelag, i de mindre byene (Kristiansund og Gjøvik) har aldri opplevd at forslagene deres ikke går igjennom i generalforsamling, men rapporterer at den største barrieren er å komme i inngripen med styret for å fortelle om mulighetene. Dette kan handle om gode rutiner, og god kunnskap, og små borettslag der alle kjenner alle. Forholdene der er mindre og mer oversiktelige enn i de største byene.

Boligbyggelaget kan ta på seg prosjekt- og byggeledelse, men dette er omfattende oppgaver, og ikke innbakt i avgiften borettslaget betaler til boligbyggelaget. Boligbyggelagene har ofte en fast pris på tjenester knyttet til entrepris, byggeledelse, innhenting av tilbud fra entreprenører osv. Generalforsamlingen i boligselskapet bestemmer hva som skal gjøres, boligbyggelagene kan kun gi råd.

Informantene i boligbyggelagene poengterer at boligbyggelaget bør komme i inngripen med hele styret, ikke bare styreleder. Da har man større mulighet til å selge inn oppgraderingsprosjekter som er nødvendige, og få et samstemmig styre bak prosessen. Boligbyggelagets tekniske avdeling bør avtale et innledende møte med hele styret i boligselskapet.

11 Beslutningsprosess: Oppgradering i boligselskap

I dette kapittelet følger gode råd for å oppnå oppslutning om oppgradering, basert på intervju og casestudier i dette forskningsprosjektet. Spesielt har erfaringene fra informanter i boligbyggelagene vært viktige for å få kunnskap om oppgraderingsprosesser i boligselskaper. Å følge deres anbefalinger kan øke sjansen for å nå målet om flertall i generalforsamlingen/sameiermøte for et godt oppgraderingsforslag. Anbefalingene er kortet ned og samlet i en veileder for boligselskapsstyrer som NBBL har vært med på å utvikle "Oppslutning om oppgradering – veileder for boligselskapsstyrer" (se www.nbbl.no). I denne rapporten er anbefalingene mer utdypet.

Rådene presenteres etter en tidslinje som viser alle relevante aktiviteter for styret, beboere, rådgivere/ boligbyggelag. Tidslinjen vises her på side 52, numrene i underpunktene følger denne tidslinjen.

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 punktene i tidslinjen viser *hvordan* og *når* eierne og beboerne bør informeres. Vi deler prosessen inn i 3 faser:

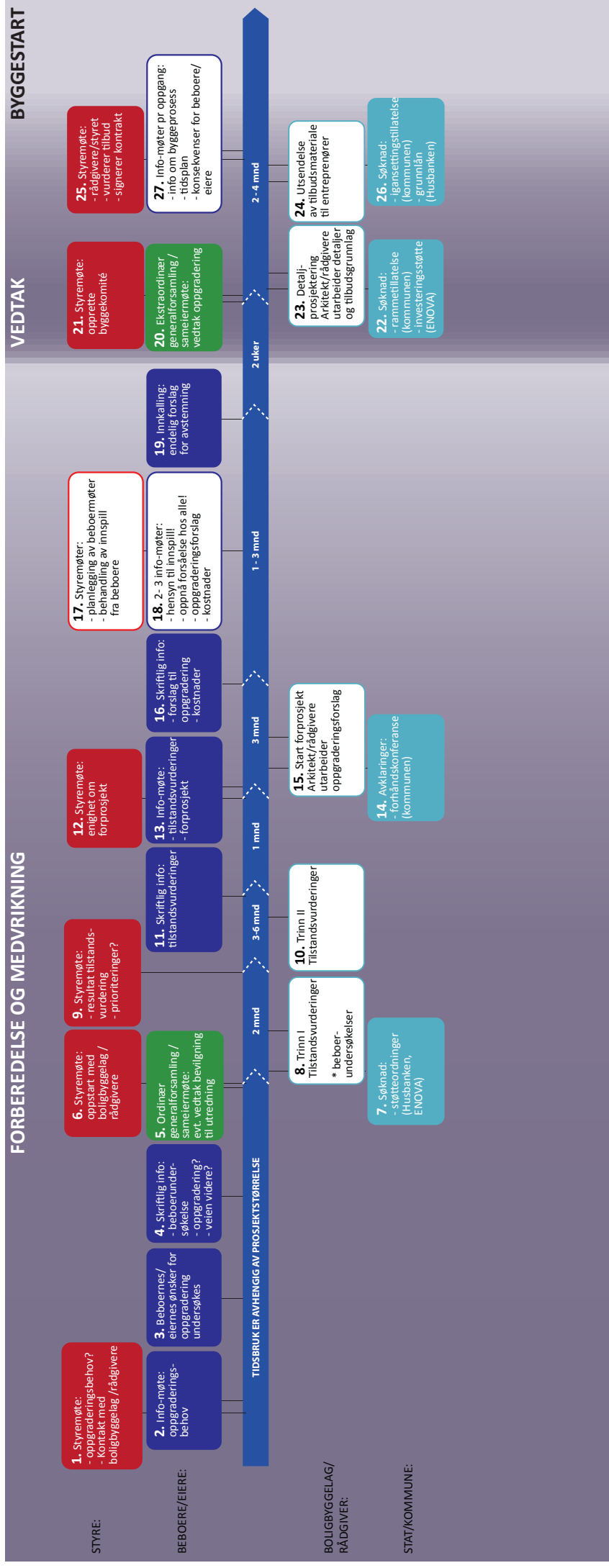
1. Forberedelse og medvirkning
2. Vedtak
3. Byggestart

Det kan gå 1-3 år fra et boligselskap har ideer om oppgradering før arbeidet settes i gang. Møn må bruke tid for å få med seg alle beboerne. Tidsbruk avhenger av hvor omfattende oppgraderingsprosjektet er, og hvor mye motstand det er mot prosjektet blant beboerne. Prosjektet må modnes. Målet er ikke at beboerne skal bli enige, men at de skal skjønne hva de må forholde seg til, og at oppgraderingen er nødvendig.

Avstemning over prosjektet må ikke skje før møn er sikker på at alle beboerne skjønner hva de skal stemme over. Beboerne må føle og vite at prosjektet er deres, at det gjøres for deres skyld, og at det ikke er noe som er tredd ned over hodet på dem fra rådgiverne. Hvis det er beboere som ikke har forstått prosjektet, vil de for sikkerhets skyld stemme nei.

OPPGRADERING FRA IDÉSTADIET TIL BYGGESTART

1- 3 ÅR



FORKLARINGER AKTIVITETER



STYRE



BEBØERE/EIERE



GENERALFORSAMLING / SAMEIERMØTE MED VEDTAK



AKTIVITETER BOLIGBYGGELAG OG RÅDGIVERE



STAT OG KOMMUNE

* Hvis ingen tidligere beboerundersøkelser er utført kan de gjennomføres i forbindelse med førstegangs tilstandsvurdering.

Forberedelse og medvirkning

11.1 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.

Rådgiverne/boligbyggelaget kan innledningsvis vise suksesseksempel fra andre boligselskap som har gjort oppgraderinger. Styret legger fram for rådgiverne/boligbyggelaget hvilke ønsker de har for oppgradering eller hvilke problemer de har med bygningsmassen. Man gjør så avtaler om hvilke tekniske undersøkelser og tilstandsvurderinger som skal utføres. Husbanken kan støtte noen av disse økonomisk, og boligbyggelagene kjenner prosedyrene for søknader.

11.2 Informasjonsmøte: Oppgraderingsbehov

Styret bør tidlig gå ut med informasjon til beboerne når spørsmål om oppgradering vurderes. Dette kan skje gjennom et informasjonsmøte med beboerne. Åpenhet i prosessen er svært viktig for å sette i gang en modningsprosess, og unngå mistillit til styret. Tidlig informasjon er også viktig for at alle skal oppleve at de blir tatt med i prosessen.

Gode råd til hvordan styret kan informere 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 tilleggsinformasjon. 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 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.

Eierens 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 entusiastisk, men saklig, direkte og tillitvekkende informasjon. Prosjektselgeren kan være en representant fra boligselskapets styre, boligbyggelaget eller et privat rådgivningsfirma; kleskode, måte å snakke på, respekt for beboernes ønsker er av stor betydning for å skape tillit. Kanskje trenger styret å leie en rådgiver med pedagogiske evner og selgerkompetanse for å klare å få fram all relevant informasjon til beboerne.

Boligbyggelagene bør også ha representanter i sin arbeidsstokk som har evner og kompetanse innen salg av oppgraderingsløsninger. Noen mindre boligbyggelag påpeker at de har nok teknisk kompetanse, kanskje man kunne trenge opplæring i markedsføring.

Bruk tillitvekkende 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.

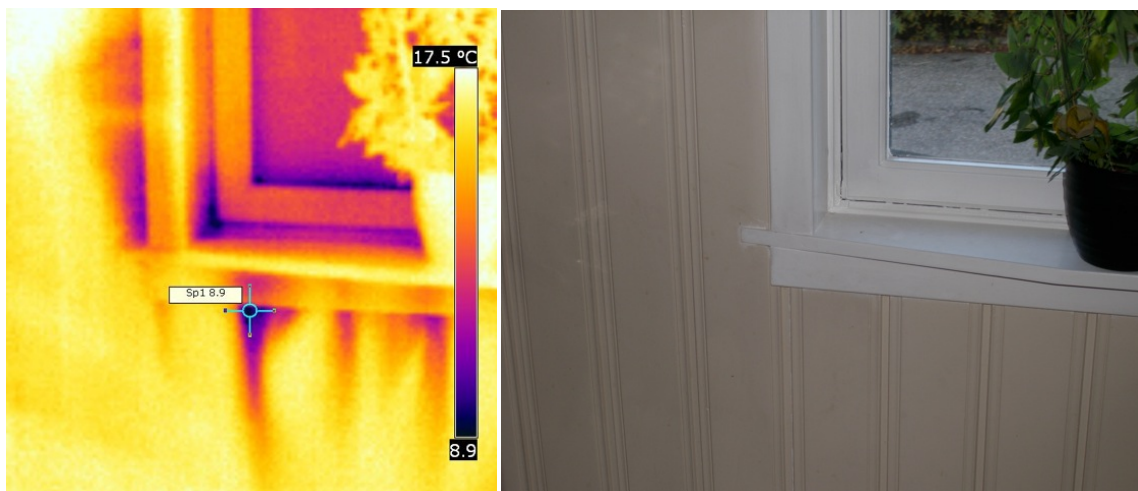
Betydningen av oppgraderingen for beboernes hverdag må fremheves

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 innelima og jevnere innetemperatur er sentralt ved energieffektiverende oppgraderingsprosjekt.

Gode visuelle virkemidler er viktig

På beboermøtene er det viktig å benytte seg av visuelle virkemidler. Visuelle virkemidler er sterke, og hjelper beboerne å se for seg endringene og hvilken betydning det har for deres hverdag. Derfor er det også viktig med gode illustrasjoner fra involverte arkitekter.

- Før- og etterbilder fra andre boligselskap som har fått til gode oppgraderinger skaper positive forventninger hos beboerne. Gode eksempel kan være viktige for å få beboerne til å tro på oppgraderingsplanene. Det er lettest å relatere seg til suksesseksempel fra nærmiljøet. Å invitere styremedlemmer eller beboere med gode presentasjonsevner fra disse boligselskapene til et beboermøte kan være en god idé.
- Bilder som viser de byggetekniske skadene er også sentrale for å forstå alvoret i bygningsmassens tilstand. Disse bildene vises for å få beboerne til å innse at "dette må vi gjøre noe med!" Samtidig er det viktig å ikke "svartmale huset deres". Rådgiverne bør snakke om dette som et godt utgangspunkt for å gjøre noe, og fokusere på mulighetene.
- Informanter i flere boligbyggelag nevner *termografering* som *utslagsgivende* for å få igangsatt rehabilitering av fasader. Noen boligbyggelag har egne termografiapparater, andre leier inn dette utstyret. Flere boligbyggelag planlegger å kjøpe dette inn. Beboerne kan kjenne igjen områder for kuldebroer og trekk, og diffuse plager blir plutselig konkrete og mulige å gjøre noe med. Boligselskapet kan få tilskudd til termografering ved å bære dette inn i en rapport om energieffektivisering på "trinn 2" av Husbankens støtte til utredning for oppgraderingsprosjekter. Dette er boligbyggelagene hjelpelike med.



Termografering tatt under trykktesting i Åsveien, Vågsbygd BRL: Innstrømning av kald luft ved utettheter i ytterveggkonstruksjon ved sydøst hjørnet i stua. Jo mer blå farge, jo kaldere overflater. Foto: Bruce L. Bergendoff.

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.

Muntlig informasjon

Den viktigste informasjonen om prosjektet bør gis skriftlig, for å sikre at alle får det med seg. Men informasjon om detaljer bør gis muntlig. Det er fort gjort å misforstå informasjon om tekniske løsninger. De færreste beboerne har forutsetninger for å skjønne de tekniske løsningene som rådgiverne presenterer. Man må fjerne frykten for det som er ukjent, og oppnå forståelse.

Et av boligbyggelagene i Bergen, BOB, har gjort undersøkelser av hva som fungerer best av skriftlig informasjon og beboermøter, eller å kjøre rehabiliteringssaken direkte på generalforsamlingen. Her sammenlignet man rehabiliteringsprosesser i seks boligselskap, og hadde tre forskjellige tilnærminger. Informasjon ansikt til ansikt har helt klart best effekt for å oppnå forståelse og engasjement. Det er også svært gunstig å dele beboerne inn i mindre grupper på beboermøtene.

11.3 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). Undersøkelsen trenger ikke være omfattende (en mer omfattende beboerundersøkelse kan evt. gjøres som en del av tilstandsanalyse trinn I).

Det er viktig å kartlegge:

- hva slags ønsker og behov har eierne for oppgradering?
- er det vilje til å godta økning i felleskostnadene for å oppnå de endringene en ønsker seg?

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

11.4 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.

11.5 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.

Det er ikke påkrevd at det fattes vedtak i generalforsamling/sameiermøte om å igangsette tilstandsvurderinger og utredning for oppgradering. Det vanligste er at styret bestemmer dette. I noen tilfeller kan det likevel være riktig å gjøre dette, for å forankre planene og prosjektet godt hos beboerne i en tidlig fase. Dette er en vurderingssak.

11.6 Innledende møter med boligbyggelag/rådgivere: Lag en frámdriftsplan

Når styret har bestemt seg for å utrede ulike muligheter må det lages en frámdriftsplan for prosessen. Sammen med boligbyggelaget eller tilsvarende rådgivere lager styret et opplegg med videre frámdrift 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.

11.7 Søknd 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 hjelpelag med søknader om tilskudd fra Husbanken til tilstandsvurdering.

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.

11.8 Gjennomføring av tilstandsvurdering og innhenting av grunnlagsmateriale

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

11.9 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?

11.10 Videre tilstandsvurderinger på utvalgte områder

Eventuelle mer spesifikke tilstandsvurderinger eller utredninger utføres.

11.11 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 suksesseksempler av oppgradererte 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

11.12 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.

11.13 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 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 informasjonsmøtet kan styret stille sammen med en eller

flere representanter fra boligbyggelaget/rådgiverselskapet og forklare tilstanden til bygget og mulige tiltak. Man bruker møtet til å forklare behovet for å gå videre med saken og kunne utrede og prosjektere for oppgradering. På møtet kan boligbyggelaget eller andre rådgivere også presentere suksesseksempler på oppgraderinger i andre boligselskap og vise bilder fra før og etter oppgradering. På møtet kan man også gjennomgå ulike holdninger beboere kan ha til oppgradering som er diskutert i denne rapporten. Dette kan få beboere til å kjenne seg igjen, føle seg forstått, og gi dem argumenter å tenke videre på.

Hvis man opplever at det er mye motstand mot forslagene, kan man innkalle til et nytt informasjonsmøte 1-2 mnd. senere for å fremme nye momenter. Da har folk fått fordøyd den første informasjonen, og man kan jobbe med å komme dem i møte på innhold og planer. Målet med møtet bør være å komme i dialog med beboerne, og få deres innspill til videre planer.

11.14 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.

11.15 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. Underveis kan beboerne informeres om progresjon via nettside eller skriv.

Styrets skaffer nødvendig informasjon – tilbud?

Om man skal innhente tilbud allerede på dette stadiet i prosessen, er i følge informantene i boligbyggelagene avhengig av karakteren på oppgraderingsprosjektet, og hva slags informasjon et ja i generalforsamlingen avhenger av. Å innhente tilbud er aktuelt tidlig i en prosess hvis resultatet av avstemningen i generalforsamlingen er avhengig av små marginer i kostnadene. Hvis eierne har behov for helt presise kostnadsoverslag for å kunne si ja til et oppgraderingsforslag, er det et mål å gi dem det ut i fra tilbud. Dette gir også et godt utgangspunkt for å presse prisene i en tilbudsrunde. Informantene mener at man bør innhente minst 3 ulike tilbud. Tilbudsrunder kan ta 3-6 måneder avhengig av prosjektets kompleksitet og størrelse.

For større oppgraderingsprosjekter er det vanligst at man venter med å innhente tilbud til etter at generalforsamlingen har sagt ja til et bestemt oppgraderingsforslag. De fleste boligbyggelag med teknisk avdeling har en database med erfaringstall som et verktøy for å regne ut kostnadene. Hvis disse tallene er gode og presise, har man et godt utgangspunkt for videre prosess. Uansett bør man gjøre beregninger for hva oppgraderingene vil bety for eiernes felleskostnader.

11.16 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. korrigere kursen.

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

Informasjonsmøter bør planlegges godt. (Til dette må også alle eiere få invitasjon i tillegg til beboerne). Det viktigste er å oppnå forståelse for det som skal stemmes over på ekstraordinær generalforsamling/sameiermøte. Det anbefales informasjonsmøter om ulike tema, for eksempel ett med fokus på de tekniske forbedringene som trengs, og ett med fokus på økonomi.

11.18 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 eierne 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 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.

Forståelse

Man kan ikke ta en sak til generalforsamling/sameiermøte før man vet at alle har forståelse for hva som skal stemmes over. Hvis det er eierne som ikke har forstått prosjektet, vil de for sikkerhets skyld stemme nei. En lang og ryddig prosess er en fordel. Hvis det tar tid å få alle eierne til å forstå hva de skal stemme over er det helt greit! Det er viktig at det gjøres grundig. Momenter som eierne ikke skjønner, vil de lett erstatte med noe negativt. Man bør derfor være tålmodig. Informasjonen som presenteres bør ikke være for teknisk.

Antall tilhørere

I større boligselskap kan det være en fordel å dele opp eierne/ beboerne i ulike grupper for disse møtene. For å få til dialog, er det best med grupper på ca. 20 deltakere, gjerne mindre. Da våger beboerne å snakke, lufte meninger, og spørre om det de lurer på.

Se under punkt 2 for gode råd for hvordan man skal informere eierne og beboerne om konkrete prosjekter. På dette stadiet i prosessen er det viktig å formidle de økonomiske konsekvensene til eierne og beboerne.

Hvordan presentere økonomiske konsekvenser for eierne

Legg vekt på boligselskapets ansvar for vedlikehold

Å eie en bolig innebærer å ha råd til å holde boligen og eiendommen ved like. Dette er nødvendigvis ikke noe alle har klart for seg i en diskusjon om kostnader for et mulig oppgraderingsprosjekt. 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.

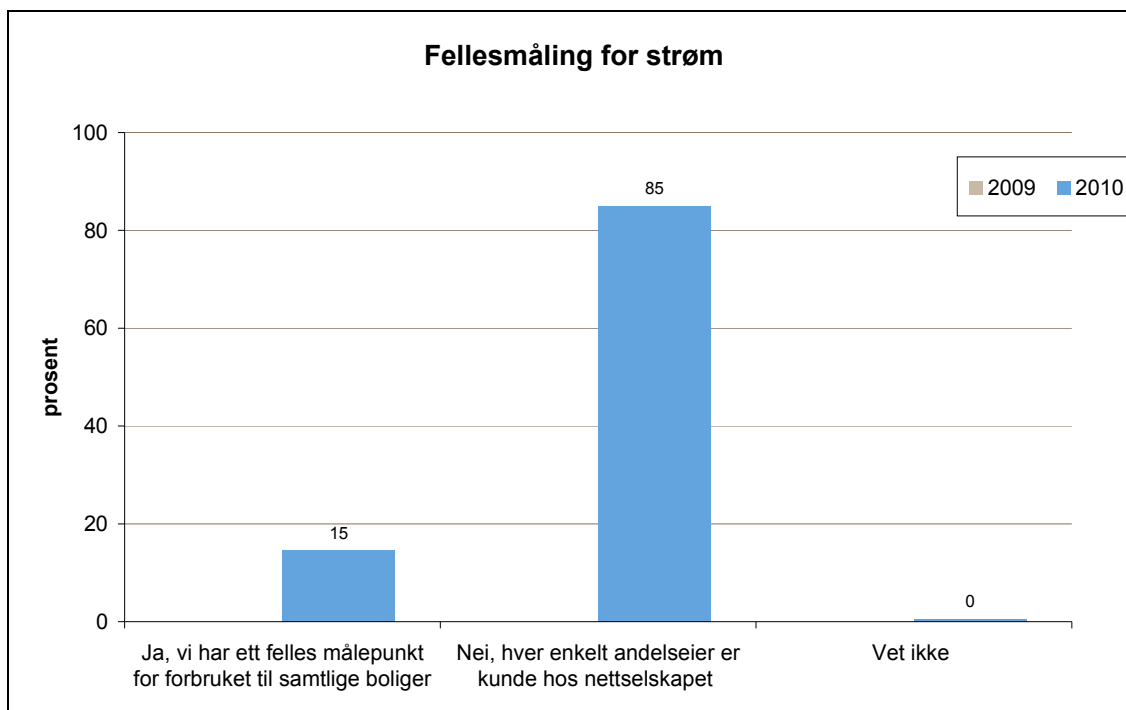
Hvis økningen i fellesutgiftene er svært høy, kan det skyldes at fellesutgiftene lenge har ligget for lavt. Dette må det informeres om. Når det presenteres felleskostnader som over tid øker, er det viktig å påpeke og beskrive den generelle pris- og inntektsutviklingen.

Muligheten for bostøtte fra Husbanken er også relevant å opplyse om når man presenterer bokostnadene. Men bostøtten er noe som vurderes individuelt for hver enkelt søker, og ikke noe som kan "loves". Det kan være en fordel å ha undersøkt satser og grenser for inntekt på forhånd.

Lag energibruksrapport og lønnsomhetsberegninger

Lønnsomhetsberegninger er viktige for å forstå betydningen av en oppgradering og hvilke økonomiske besparelser det 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 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 eventuell innsparing i strømutgifter gå på personlig økonomi, og utgifter til oppgradering og energieffektivisering på felleskostnadene. Da kan det være vanskelig å regne ut nøyaktig hvor mye man vil spare på oppgraderingen. For å gjøre det lettere å se, kan man 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.



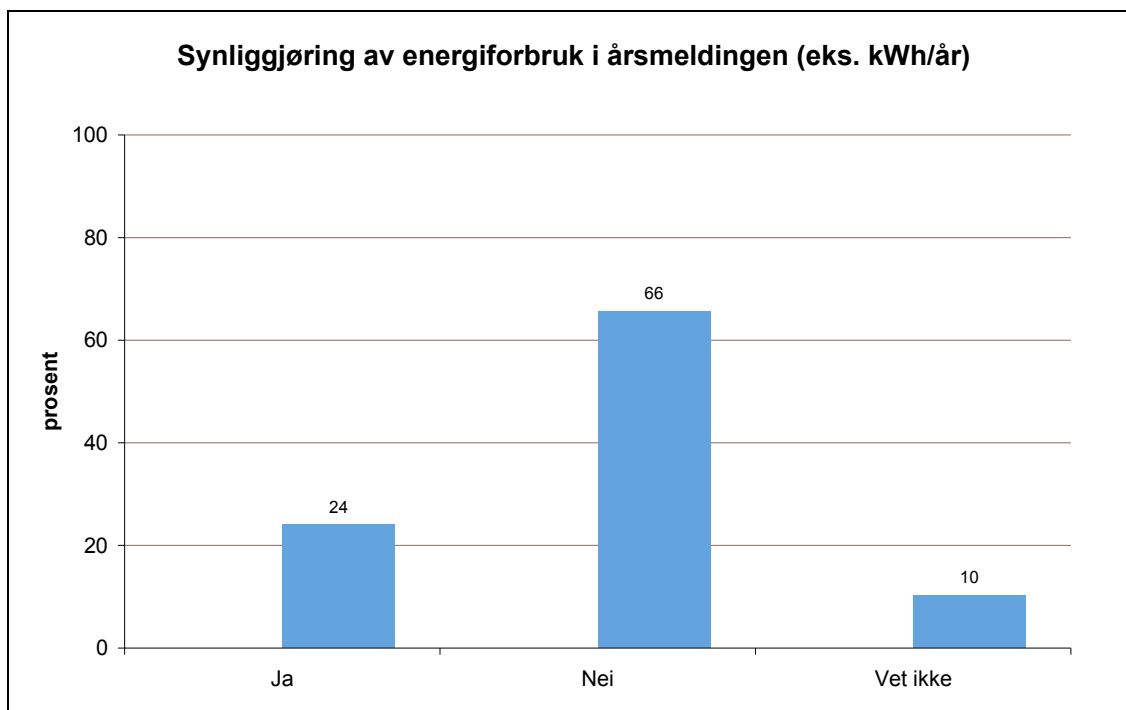
Figur 12. Andel boligselskap med fellesmåling av strøm.

Kilde: Boligbyggelagenes forvaltningsundersøkelse 2010.

Resultatene fra boligbyggelagenes forvaltningsundersøkelse viser at 15 % av boligselskapene har felles målepunkt for strømforbruket til hele bygget, inkludert boligene. Ved fellesmåling er det egne målere pr. boenhet som boligbyggelaget avregner og påfører felleskostnadene til den enkelte.

Informanter i boligbyggelagene påpeker at når utgifter til oppvarming er en felles utgiftspott, blir utgiftene større enn når det er individuelle målinger av forbruket. Individuell måling fungerer som et insentiv for å bruke mindre, og vil være mer rettferdig for beboere som bruker mindre enn gjennomsnittet. Innføring av individuell måling av strømforbruk er i seg selv en måte å energieffektivisere boligselskapet på. Individuell måling av energiforbruk anses ikke alltid som nødvendig i bygninger med svært lavt energiforbruk.

I boligselskaper der beboerne har individuelle avtaler med strømlleverandører, vil eventuell innsparing i utgifter til oppvarming ikke synliggjøres i boligselskapets felleskostnader. Da kan det være vanskelig å regne ut nøyaktig hvor mye beboerne vil spare på oppvarmingskostnader etter energieffektivisering. For å gjøre det lettere å se, hadde det vært en fordel om man kunne hente ut data fra energiselskapene og synliggjøre utgifter og strømforbruk pr. leilighet, men dette kan i praksis være vanskelig. Ofte kan det være store forskjeller i energiforbruk mellom leilighetene. Det kan være fordelaktig å utarbeide en energirapport som presenteres for beboerne. Strømforbruket bør rapporteres i boligselskapenes årsregnskap. Dette kan bidra til å synliggjøre forbruket i boligselskapet, og fordelen ved energieffektiviserende tiltak.



Figur 13. Andel boligselskap som synliggjør energiforbruk i årsmeldingen.

Kilde: Boligbyggelagenes forvaltningsundersøkelse 2010.

Boligbyggelagenesforvaltningsundersøkelse viser at bare 24 % av boligselskapene synliggjør energiforbruket i årsmeldingen. Hvis flere gjorde dette, ville det bli tydeligere hva boligselskapet kunne spare på energieffektiviserende tiltak.

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 framtiden for å hindre at bygningsmassen blir ødelagt)
- hva tradisjonelt enklere utbedring vil koste (f.eks. fasaderehabilitering uten tilleggsisolasjon, og uten å skifte vinduer)

Disse kostnadene må sammenlignes med energibesparelsene en mer ambisiøs oppgradering vil gi.

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. Den nylig påkrevde energiattesten (NVE) vil kanskje kunne virke positivt på salgspris om boligselskapet er oppgradert.

Suksesseksempel bør presenteres også med tall!

Mån trenger suksesseksempel på at felleskostnadene etter et oppgraderingsprosjekt blir overkommelige. (Se brosjyrer utviklet i BESLUTT om: Myhrerenga-, Tinnheia-, Vågsbygd- og Kattem borettslag, www.nbbl.no). Hvor mye betalte de før i felleskostnader, og hvor mye betaler de nå? Synes beboerne det er verdt det? Hvor stor er fellesgjelden, og hvor mange år planlegger de å bruke på å nedbetale den?

Husbanken og Enova: mulige støtteordninger

Ambisiøse oppgraderingsprosjekter kan gi 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.

Vedtak

11.19 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 eierseksjonssameier:

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

11.20 Avstemning på ekstraordinær generalforsamling eller sameiermøte

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

Det kan også være en fordel om avstemningen om oppgradering skjer om vinteren. I sommerhalvåret kan det være vanskelig å huske hvor kald vinteren er i trekkfulle leiligheter. Om vinteren kjenner beboerne problemene på kroppen, og har det lengre framme i bevisstheten.

Alternativer til avstemning

Informantene i boligbyggelagene mener at det ikke bør være flere enn tre alternative oppgraderingsforslag, i tillegg til alternativet å gjøre ingenting. Flere enn tre forslag kan lett bli for mye å ta stilling til. Styret bør være enige om hvilket forslag de anbefaler.

Hvis prosessen har vist at det er stor samstemmighet mellom beboerne for et bestemt oppgraderingsforslag, kan det være en god idé å fremme kun dette forslaget for avstemning. Hvis det derimot er ulike meninger blant eierne om oppgraderingen, er det viktig å fremme mer enn ett forslag til avstemning.

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 en forutsetning, er at disse forslagene gir omtrent de samme felleskostnadene i måneden for eiernes del, men at det er tydelig at man får mer for pengene ved å gå for 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 utgangspunkt for ønsket om oppgradering.

Hvis det er aktuelt med tre ulike alternativ for oppgradering vil ofte det midterste forslaget være lettest å skaffe oppslutning til. Da må man sørge for at alle alternativene omfatter de mest nødvendige tiltakene, og ikke ødelegger for senere, mer ambisiøs oppgradering.

Avstemningen foregår ved at man først stemmer over om man skal gjøre noe, alternativ 0 eller 1. Hvis det blir avgjort at man skal gjøre noe, kan man stemme over det mest ambisiøse alternativet. Hvis dette får flertall, gjelder det. Hvis det ikke får flertall, stemmer man for neste forslag osv. Det finnes skriftlig informasjon om dette, og styrene i boligselskapene blir ofte tilbudt kursing om dette, men det gjøres ofte feil. Grunnen til å gjøre det på denne måten, er å klare å oppnå de lovpålagte 2/3 flertall for ett av alternativene.

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. Det finnes gode eksempler på beboerinitiativ til gjenopptakelse av oppgraderingssaker. Dette skjedde i Krohnsminde borettslag. Noen av beboerne gikk sammen etter et negativt utfall av en avstemning. De utførte besøksrunde hos alle beboerne for å gi informasjon om prosjektet ansikt til ansikt, og lage en underskriftskampanje for å få en ny avstemning. Det førte frem.

Byggestart

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

11.21 Styremøte: Opprette byggestyre

Et byggestyre bør opprettes i boligselskapet, satt sammen av folk fra styret i boligselskapet, men også gjerne andre interesserte blant beboerne som kan bidra med nyttig kompetanse. Byggestyret må ha myndighet i boligselskapet, noe de får ved at en del eller alle av medlemmene sitter i det ordinære styret. Det bør også være en beboerrepresentant som sitter i byggestyret.

Ansvar for å lede byggeprosjektet må borettslagets/boligsameiets styre overlate til boligbyggelaget eller andre rådgivere som boligselskapet har inngått kontrakt med. Uansett er det borettslagets/boligsameiets styre som har ansvaret for å ta de avgjørende beslutningene i byggesaken. Det er viktig at styret velger boligbyggelaget eller et annet 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, og som kan ta rollen som kontaktledd mellom entreprenør og borettslagets/boligsameiets styre. En som står mellom byggherre og entreprenør på byggherrens sin side. I større prosjekter anbefales det også å ha en byggeleder som har teknisk og økonomisk oppsyn med arbeiderne (Byggeforskserien 622.017, 2010).

11.22 Byggesøknad til kommunen, søknad om investeringsstøtte fra Enova

Ansvarlig søker

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. Vedkommende skal kontrollere at byggesøknader er komplette og inneholder alle nødvendige opplysninger, påse at alt arbeid som skal utføres er belagt med ansvarsrett, sørge for varsling av naboer m.m. Etter ny plan- og bygningslov har ansvarlig søker fått flere oppgaver. Disse oppgavene innebærer både kvalitetssikring, samt å sørge for at forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdsdokumentasjon (FDV), blir utarbeidet og overlevert boligselskapet etter at prosjektet er ferdig. Det er viktig å ha godt dokumentasjonsgrunnlag ved ferdigstilling av oppgraderingsprosjektet. Dette kan brukes av boligselskapet i den videre forvaltningen av bygningene. I de tilfeller et annet firma utfører (for eksempel) prosjekteringen og totalentreprenøren står som formelt ansvarlig prosjekterende overfor bygningsmyndighetene, må FDV-materiale fra underleverandører samles inn av entreprenøren etter påkrevde interne kontrollsystem.

Byggesøknad

Det er svært ulik behandlingstid av en byggesøk i kommunene i Norge, og hvor komplekst oppgraderingsprosjektet er virker også inn på behandlingstiden. Enkle tiltak, som er i samsvar med plan- og bygningsloven, forskrifter, kommuneplan og reguleringsplan samt har samtykke fra naboer og andre myndigheter har etter loven tre ukers behandlingstid. Flertrinnsøknader der entreprenøren ikke er valgt ved søknadstidspunktet, og som inneholder søknad om dispensasjon fra lov og forskrifter eller mangler samtykker fra naboer og myndigheter, tar lengre tid.

Oppgraderinger med lav kompleksitet og lite koordinering faller inn under en såkalt ett-trinnsøknad, mens mer komplekse oppgraderinger må behandles i flere trinn. *Rammesøknad* er første skritt i en flertrinnsøknad. 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.

Søknad til Enova

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.

11.23 Detaljprosjektering og tilbudsgrunnlag

Boligbyggelaget eller arkitekt/rådgivere utarbeider tilbudsgrunnlag med beskrivelser og tegninger. Detaljeringen er avhengig av prosjektets kompleksitet og entrepriseform. 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.

11.24 Be om tilbud fra entreprenører

Etter godkjenning i generalforsamling utarbeides tilbuds/ anbuds materiale (tegninger og beskrivelse) videre til byggesøknad. Dette kan ta fra noen måneder til et halvt år. Byggesakens omfang og valg av entrepriseform avgjør hvor lang tid det tar å utarbeide anbuds materiale, innhente og vurdere tilbud, velge entreprenør, og inngå kontrakter. Det tar tid å orientere seg i entreprenørmarkedet, få inn, vurdere, velge tilbud, og få på plass kontrakter. Når man innhenter pris på ulike tiltak, bør de være komplette (inneholde rigg- og drift) og spesifiseres i detalj (hva som skal gjøres, hvordan og når). Alt dette bør ivaretas av boligbyggelag/ rådgivere.

Ved enklere prosjekter vil det i noen tilfeller være tidsbesparende å hente inn tilbud på prosjektet fra flere entreprenører før generalforsamling. Man vil da ha mer eksakte tall for en avstemning, og prosessen med å velge entreprenør og komme i gang med byggingen kan gå raskere (entreprenør må være valgt). Ulempen er at tilbudsmaterialet ikke nødvendigvis er detaljert nok før avstemning, og hvis man tidlig i prosessen knytter seg til en entreprenør risikerer man mer kostnader for senere endringer og tilleggssbestillinger.

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

Kontrakter

Styret bør overlate til boligbyggelaget eller andre rådgivere å vurdere tilbud og grunnlag for kontrakter. Det er styret som inngår kontrakt med entreprenør. Det juridiske er det viktig å ha på plass, tvister kan havne i retten. Derfor bør kontraktene være detaljerte. Boligselskapet bør benytte standarder som kontraktsgrunnlag i kontrakt med entreprenør og håndverker (se Byggforskserien 622.017, 2010, for mer informasjon).

Byggherrestyrt delentrepriser

Informantene i boligbyggelagene mener at det er greit med delt entreprise i et lite boligselskap som planlegger mindre oppgraderingsprosjekter. Fordelene er at det er mer fleksibelt, og man har god kontroll over arbeidet. Det krever derimot større kompetanse hos byggherren. Han eller hun må evne å følge opp prosjektet i detalj. I delte entrepriser kan boligselskapet bli sittende med prosjekteringsansvaret. Eventuelle mangler i prosjekteringen kan dermed få praktiske og økonomiske følger for byggherren når man kommer inn i byggefasen. I oppgraderingsprosjekter hvor det kreves søknad etter pløn- og bygningsloven, blir det offentligrettslige ansvaret i delte entrepriser hvilende på de enkelte aktørene; ansvarlig prosjekterende, ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen, ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollerende for utførelsen. Det blir således flere grensesnitt det er viktig å påse ikke faller utenfor de enkeltes ansvarsområder. I totalentrepriser blir disse funksjonene tildelt totalentreprenøren, som tar både det privatrettslige og offentligrettslige ansvaret. Et enkelt og tydelig grensesnitt i en totalentreprise betyr ofte mindre oppfølging for boligselskapet.

Totalentreprise

Hvis det er snakk om et omfattende oppgraderingsprosjekt i et stort boligselskap, er det helt klart en fordel med totalentreprise. I totalentreprise har totalentreprenøren også ansvaret for prosjekteringen. Prosjekteringen fra et tidligere stadium tiltransporteres til totalentreprenøren, som også forestår den avsluttende detaljprosjekteringen. Hele ansvaret ligger dermed hos totalentreprenøren. For å unngå endringer er det viktig med godt tegningsgrunnlag og en nøyaktig beskrivelse.

11.26 Søknad om igangsetting til kommunen, og 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.

Husbanken

Når byggekontrakt/åbudsmateriale 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.

11.27 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.

Fremdriftsplanen 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 til beboerne underveis i prosjektet

Beboerne bør bli informert underveis i prosjektet. Dette kan gjøres gjennom informasjonsskriv i postkassen, og jevnlig oppdateringer på boligselskapets nettside. Fremdriftsplanen bør være tilgjengelig så alle vet hva som skjer. Man bør også holde jevnlig beboermøter gjennom hele prosessen. Det kan også settes opp en informasjonstavle i byggetiden der folk kan følge med på fremdrift og planer.

Hvis beboerne er godt informert om kaos, støy og tidsperspektivet på disse aktivitetene, og hvorfor arbeidene må utføres, vil de tåle mer av ubehageligheter i byggeprosessen (Byggforskserien 622.017,, 2010).

For å holde oppe motet til beboerne, hjelper det også at håndverkerne får beskjed om å rydde godt etter seg underveis, og at man bestiller vasking av lokalene etter hvert som de ferdigstilles.

Som inspirasjon for de beboerne som er lenger bak i rekken av blokker som oppgraderes, kan det være motiverende underveis å besøke de blokkene/oppgangene som er ferdigstilt. Dette ble gjort på Barkaleitet borettslag i Bergen (www.barkaleitet.no), og dette bidro til å opprettholde positive forventninger i en slitsom byggefase.

Organisering og medvirkning av beboerne under oppgraderingen

Det er ulike meninger blant informantene i boligbyggelagene om hvorvidt beboerne skal ha oppgaver under byggeprosessen. Men det anbefales å velge en "oppgangsansvarlig" i hver oppgang som har ansvar for å viderebringe klager og spørsmål fra beboerne, 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 / "oppgangsansvarlige" kan også følge byggemøtene for å være godt informert om byggeprosessen.

En person i byggestyret bør ha hovedansvaret for å være beboerkontakt, noe som kan være en krevende jobb. Jobben kan bli lettere ved at oppgangsansvarlige avlastar noe av denne funksjonen.

Noen store borettslag har ofte beboerforeninger for spesielle temaområder i boligselskapet, f. eks garasjer, fotballøkke, eldretreff, felleslokaler, kafeer, osv. Denne strukturen kan benyttes i en byggefase, ved å dele ut oppgaver til ulike lag i boligselskapet. Det gir styret et større spillerom og muligheter for å delegere bort oppgaver.

Byggetiden blir hyggeligere både for beboere og håndverker hvis det innimellom arrangeres dager med væfler og is til barna/ beboerne/ arbeiderne.

Eiernes tilvalgsønsker

Det hender også at eierne har egne ønsker om tilleggsendringer de ønsker å få utført i oppgraderingen, for eksempel utskifting av enkelte vindu eller endring av rekkverk osv. Dette er en stor jobb å kartlegge, men mange prosjektledere tillater dette, og prøver å følge opp dette i planer og tegninger.

Noen boligbyggelag tar på seg å besøke hver eneste leilighet i boligselskapet de skal rehabilitere, for å fortelle hvordan beboernes hverdag vil påvirkes av prosjektet, og diskuterer eventuelle tilvalgsønsker. Beboerne får også brev om tilvalgsønsker som de skal gi tilbakemelding på innen en viss frist. Dette synes beboerne er svært positivt. Men det krever mye oppfølging og administrasjon fra boligselskapets eller boligbyggelagets side.

Utflytting av beboere ved totalrehabilitering eller badersrehabilitering

Det er spesielt ved badersrehabilitering man trenger å flytte ut beboere, derfor får beboerne ofte individuelt ansvar for badersrehabilitering. Problemet er at man risikerer at baderrommene blir pusset opp av firma med for lav kompetanse, eller at beboerne gjør jobben selv uten å ha kompetanse på dette, i stedet for å satse på profesjonelle håndverkere. I lys av dette er det en fordel for et boligselskap å ta et overordnet ansvar for å pusse opp alle badene i boligselskapet.

Å flytte ut beboere under rehabiliteringsprosjekter er ofte dyrt. Et borettslag i Bergen, kjøpte inn husvagner som beboerne på omgang bodde i mens rehabiliteringen foregikk. En annen løsning kan være at boligselskapet investerer i 3-5 boliger/ leiligheter som beboerne kan bo i på skift mens rehabiliteringen pågår. Man kan også undersøke om alle beboerne kan klare å innlosjere seg hos venner og familie.

Ved badersrehabilitering/totalrehabilitering kan man også velge å ha bad i brakker utenfor, eller lage til midlertidige badersløsninger i kjeller eller på loft.

11.28 Tidspunkt og arbeidsrutiner under bygging

Det er gunstig å planlegge når på året ulike faser i oppgraderingen bør utføres. Rivearbeider, elektriske arbeider og utskifting av isolasjon bør ikke gjennomføres når det er kaldt ute. Slike arbeider kan innebære strømkutt og utette fasader, noe som medfører at leilighetene blir kalde, fuktige og ukomfortable å bo i. Hvis en ikke kan unngå å gjennomføre denne typen arbeid vinterstid, er det viktig å etablere klare arbeidsrutiner for hvordan gjennomføringen skal skje, slik at det påvirker beboerne minst mulig. En annen uheldig situasjon kan oppstå når beboere må leve uten balkong en hel sommer eller "vasse" rundt i gjørme utenfor inngangsdører.

Oppgraderingen av Myhrerenga borettslag gir eksempler på arbeider som med fordel kunne vært planlagt utført på en annen årstid/ i en varmere tidsperiode. Utskifting av isolasjon ble utført i en ekstrem kuldeperiode. Noe som verken var forutsett eller tatt høyde for. Beboere som manglet varmekilde forteller at leiligheten ble så kald at det gikk ut over livskvaliteten. For å bedre situasjonen noe ble vifteovner delt ut, men beboerne hadde ikke nok kurser til å ha på ovnen samtidig med andre apparat. Erfaringene fra Myhrerenga viser at det har stor betydning for beboeres velvære å planlegge fremdriftsplan og fremgangsmåte i detalj. En mer detaljert kontrakt kan forebygge slike uheldige situasjoner.

11.29 Befaring og evaluering

Ved ferdigstilling foretas det en ferdigbefaring. I årene etter ferdigstilling skal det også utføres ettårsbefaring og treårsbefaring. Produktgarantier skal også følges opp. Dette er viktig for å kartlegge feil og mangler, og ta beboernes klager på alvor. Beskjed om tidspunkt for ferdigbefaring må gis til alle beboere slik at de har mulighet å melde inn synlige feil og mangler til styret. Representanter fra styret bør delta på befaringer, siden de vil ha best oversikt over beboernes erfaringer med de nye løsningene. Det bør innkalles til befaring på et tidspunkt der alle berørte parter kan delta, slik at ingen føler seg forbigått. Hvis befaringer skjer på dagtid, må det være på tidspunkt da styrerepresentanter har mulighet til å ta seg fri fra egen jobb.

Oppgraderingen bør også evalueres av beboerne, f. eks. gjennom intervju av utvalgte beboere, eller spørreskjema til samtlige. Informasjonen samles inn og kan benyttes i en framtidig vedlikeholdsplan.

12 Konklusjoner

Steg & Vlek (2009) beskriver en firetrinns prosedyre for å oppnå miljøvennlig atferd hos en gruppe mennesker: 1) Identifisere atferden man ønsker å endre for å bedre miljøet, 2) undersøke hvilke faktorer som påvirker denne atferden, 3) bruke de intervensjonene som passer best i forhold til problematferden og de faktorer som påvirker denne, 4) systematisk evaluere effektene av intervensjonene.

Forskningsprosjektet BESLUTT har i denne rapporten gått igjennom hvilke faktorer som påvirker forekomsten av ambisiøs oppgradering i boligselskaper, og vil foreslå de intervensjonene som best kan fjerne disse barrierene. Vi håper i videre forskning å kunne utdype punkt 4, den systematiske evalueringen av de foreslåtte intervensjonene.

12.1 Faktorer som påvirker ambisiøs oppgradering på samfunnsnivå

For å få en miljøvennlig oppgradering til å bli et naturlig valg for beboere/ eiere i boligselskaper, og noe de ønsker å investere i, må samfunnskonteksten endres. Vi ser følgende hovedtiltak som viktige for å få til dette:

- *Samordne lovverk og støtteordninger for oppgradering/energieffektivisering bedre.*

Informanter i boligbyggelagene og styrene påpeker inkongruens mellom ulike støtteordninger, og mellom støtteordninger og lovverk. I noen tilfeller vil også økonomiske tilskudd fra det offentlige være avgjørende for at oppgradering blir gjennomført. Intervjuene viser at noen av informantene i boligbyggelagene synes tilskuddene pr i dag er for lave til å ha effekt, og søknadsprosedyrene i Enova kan være for kompliserte. Husbankens ordninger med lavrentelån mot høye ambisjoner for energieffektivisering og tilgjengelighet ser ut til å virke etter hensikten.

- *Innføre lovpålagte tilstandsrapporter for borettslag og sameier*

Informantene i boligbyggelagene ser at tilstandsrapporter mangler i mange boligselskaper. Dette sees spesielt i sameier som ikke nødvendigvis blir like tett fulgt opp av forretningsførerene som mange borettslag blir. Dette har nok sammenheng med at sameiene normalt består av færre boliger, og at de ikke like lett ser behovet for en tettere oppfølging. Hvis det ble en plikt å få utført tilstandsrapporter med visse mellomrom, f. eks. annet hvert år, vil dette kunne fungere som en vekker for å få i gang planer om oppgradering.

- *Kritisk gjennomgå regulatoriske virkemidler for høyere ambisjoner ved oppgradering av eksisterende bygningsmasse.*

Lovverket om oppgradering kan bli sterkere, og Arnstadutvalget (2010) mener myndighetene bør stille krav om passivhuskomponenter og passivhusnivå ved "totalrehabilitering". De definerer totalrehabilitering i tråd med EU-direktivet om energieffektivisering av bygg (EU, 2010), "større rehabilitering", der rehabiliteringen koster mer enn 25% av byggets verdi eller mer enn 25% av bygningskroppen gjennomgår full rehabilitering. "Hovedombygging" er derimot definert som vesentlig fornyelse av hele bygget. Ved hovedombygging vil Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10) gjelde, som ved alle nybygg. Hovedombygging er så omfattende at omtrent ingen tilfeller av oppgradering av borettslag eller sameier vil komme inn under dette begrepet.

Informantene i boligbyggelagene mener at krav om passivhusnivå ved totalrehabilitering kan føre til at ambisjonene i mange oppgraderingsprosjekter senkes. Mange aktører vil gjøre det de kan for å unngå å falle innunder definisjonen av "totalrehabilitering", omgå kravene, og dermed holde utgiftene så lave som mulig. Man kan da ende opp med delvise og dårlige rehabiliteringer der et helhetlig perspektiv på bygningsmassen uteblir. De boligselskapene som ikke har råd til en totalrehabilitering, må ha motivasjonsfaktorer for å oppnå så høy standard som mulig på det arbeidet de skal få utført. Det trengs detaljerte regulatoriske virkemidler som gir motivasjon for høyest mulig ambisjonsnivå, uavhengig av oppgraderingsomfang. Å innføre mer enn ett nivå av rehabilitering/

oppgradering med tilhørende ulike typer krav om standard, kan ha ønsket effekt. Man kan for eksempel ha et "middelnivå", under "totalrehabilitering", som utløser noe mildere krav til standard enn en "totalrehabilitering" gjør. Men uansett hvor mange nivå som innføres, vil man alltid ha problemet med at aktører prøver å legge seg under de krav som gjelder ved opprinnelige planer, og at ambisjonsnivået senkes. Derfor bør strengere komponentkrav vurderes. Krav til passivhusstandard på bygningskomponenter vil føre til at trinnvis oppgradering kan holde et høyt ambisjonsnivå, og at mindre rehabiliteringsprosjekter ikke står i veien for fremtidige, mer omfattende oppgraderingsplaner. Høye komponentkrav vil føre til en bedre kvalitet på de rehabiliterings- og oppgraderingsarbeider som utføres, uansett omfang. Det kan være nødvendig med unntak fra disse kravene hvis bygningen har antikvariske verdier og er bevaringsverdig.

- *Videreføre og styrke arbeid med å få opp forbildeprosjekter for ambisiøs oppgradering og energieffektivisering.*

Eksempler på bærekraftige oppgraderinger er helt sentralt for å normalisere bærekraftig oppgradering blant folk flest. Eksempelens makt er sterk, og det offentlige bør gå foran med ambisiøse oppgraderingsprosjekter. Intervju av beboerne i alle de tre casestudiene viser hvor opptatt beboerne er av boligblokker i nærheten. De sammenligner sin egen blokk med andre blokker i nærheten, og det er tydelig at oppgraderte blokker har en viss "smitteeffekt". Beboerne vil gjerne bo i et ettertraktet boligselskap, og de er opptatt av at salgsprisene på leilighetene skal holde seg, sammenlignet med nærliggende boligselskaper. Dette funnet bekreftes av teorigrunnlaget, om at det å få individ til å ta miljøvennlige valg i størst grad påvirkes av hva andre gjør, hva "signifikante andre" gjør – de man helst vil sammenligne seg med. For å skape en kontekst i samfunnet som gjør det naturlig å gå for ambisiøse oppgraderinger, trengs det at noen går foran med gode eksempler på at det er mulig og naturlig.

Gode forbildeprosjekter har i tillegg en stor effekt på å heve kunnskapsnivået i bransjen, i og med at prosjektene stimulerer bransjen til å ta i bruk de nye løsningene. Dette kan videre få ned prisen på ulike bygningskomponenter som trengs i ambisiøs oppgradering. Dokka et al. (2009) påpeker at forbildeprosjekter er avgjørende for at byggebransjen skal akseptere suksessivt høyere energistandard i framtiden. Forbildeprosjekter vil også være nødvendige læringsarenaer og en drivkraft for utvikling av komponenter, systemer og konsepter. Det vil heve kunnskapen om energieffektivitet hos mange sentrale aktører. Det ligger et betydelig potensial i verdiskapning og utvikling av arbeidsplasser gjennom produkter, service og prosesser relatert til rehabilitering av eldre bygningsmasse (Dokka et al, 2009; Sveriges byggeindustri, 2010; Andresen et al, 2010).

- *Videre arbeid med kunnskapsheving av aktører i alle ledd.*

Kunnskapsheving skjer ikke bare gjennom utvikling av forbildeprosjekter, like viktig er en systematisk styrkning av forskning og utdanning innen energieffektivisering. Dette vil endre holdninger og minske barrierer i samfunnet. Dette er også poengtert i Arnstadsutvalgets (2010) rapport. Informantene i boligbyggelagene har også fremhevet behovet for etterutdanning og opplæring i organisasjonene og blant håndverkerne.

12.2 Faktorer som påvirker ambisiøs oppgradering på organisasjonsnivå

Rapporten har gått igjennom flere barrierer for ambisiøs oppgradering som relaterer til måten boligselskaper er organisert på. Det kan handle om ulike typer bygningsmasse i boligselskapet, og utfordringer ved styret. For å oppnå oppslutning om oppgradering bør det være kontinuitet i styret, styret bør stå samlet, og ikke overvurdere sin kompetanse. Bruk av spesialrådgivere kan heve ambisjonene i oppgraderingsprosjekter. Å lede oppgraderingsprosjekter krever mye, så ansvaret for dette bør overlates boligbyggelaget eller rådgiverne.

Detaljerte intervensjoner er beskrevet der disse temaene er omtalt i rapporten. Den viktigste måten å overkomme disse barrierene på, er å få ut informasjon til styrene om hvordan de bedre kan lede oppgraderingsprosesser.

Det er også påpekt av informantene at sameier kan ha større utfordringer med å få til oppgradering enn borettslag. Den viktigste intervensjonen for å overkomme denne barrieren, er også å få ut informasjon til sameiene om hvordan prosessen om oppgradering bør drives for å oppnå oppslutning om energieffektivisering.

Det er i BESLUTT utviklet en detaljert veileder "Få oppslutning om oppgradering, veileder for styrer i borettslag og sameier" (www.nbbi.no). Det vil også utvikles en anvisning i byggforskserien som tar for seg de samme momentene. På denne måten vil vi nå ut med informasjonen til boligselskapsstyrene.

12.3 Faktorer som påvirker ambisiøs oppgradering på individnivå

Rapporten har gjennomgått mange detaljerte råd for hvordan man kan påvirke individer til å velge oppgradering, og videre få dem til å velge en *ambisiøs* oppgradering.

Kommunikasjonen med eiere og beboere må starte tidlig i prosessen og man må bruke god tid. Beslutningen må modnes hos eierne. Det mange boligselskapsstyrer gjør feil, er å vente for lenge med å komme ut med informasjonen til beboerne, fordi de er redde for å informere om noe før prosjektet er klart. Da vil forslaget oftest bli nedstemt i generalforsamling/sameiermøte. Eierne vil da ikke være godt nok informert, og dermed utrygge på planene. Informasjonen bør komme porsjonsvis, i et enkelt og lettfattelig språk. Prosjektet må presenteres av en som kan skape entusiasme, i tillegg til rådgivere som er tillitvekkende. Eiernes og beboernes innspill må tas på alvor. Målet er at eiere og beboere skal få eierskap til prosjektet. Informasjonen om økonomi må være detaljert og ærlig. Kostnadene må presenteres ned på beløp pr. måned for hver husstand.

Selve avstemningen bør ikke skje før man vet at eierne har forstått hva de skal stemme over, og viktigheten av det. For å oppnå at eierne stemmer fram en ambisiøs oppgradering kan det være en fordel at det foreligger to forslag der den økonomiske differansen er såpass liten at det er innlysende at den mest ambisiøse oppgraderingen gir fordeler. Dette vil være mest aktuelt der boligselskapet trenger en totalrehabilitering, og innsparing i utgifter til strøm veier opp for kostnadene til det mest ambisiøse oppgraderingsforslaget.

Basert innholdet i denne rapporten; intervjuene med nøkkelinformanter i boligbyggelagene og analysene av de tre utvalgte casestudiene, mener vi at erfaringer viser at det er konkrete råd et styre bør følge for å oppnå en vellykket beslutningsprosess. Disse rådene er i veilederen "Få oppslutning om oppgradering, veileder for styrer i borettslag og sameier" oppsummert slik:

- 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.

Videre forskning

Det er i følge Steg & Velk (2009) viktig å teste ut virkningen av de intervensjonene man foreslår. Videre forskning på disse temaene vil kunne følge bruken av rådene som er gitt i rapport/veileder/byggforskønsvisning, og evaluere hvordan beboerne påvirkes og reagerer på ulike utspill. På bakgrunn av dette, kan man tilpasse veiledningsmaterialet enda bedre, og utvikle nye hjelpemidler for å øke forekomsten av ambisiøse oppgraderinger i boligselskaper. Videre er det også ønskelig å finne ut hvordan man kan overføre denne kunnskapen til eneboligsegmentet, men her er det også andre typer utfordringer.

13 Referanser

Abrahamse, W. & Steg, L. (2009). How do socio-demographic and psychological factors relate to households' direct and indirect energy use and savings? *Journal of economic psychology* (2009), doi: 10.1016/j.joep.2009.05.006

Abrahamse, W., Steg, L., Vlek, C. & Rothengatter, T. (2007). The effect of tailored information, goalsetting, and tailored feedback on household energy use, energy-related behaviors, and behavioral antecedents. *Journal of Environmental Psychology*, 27, 265-276.

Ajzen, I. (1991). The theory of planned behavior. *Organizational behavior and human decision processes*, 50, 179-211.

Andresen, I., Thomsen, K.E. & Whalstrøm, Å. (2010). *Nordic Analysis of Climate friendly buildings – summary report*. Nordic Council of Ministers.

Andersen, C. J. (2003). The psychology of doing nothing. Forms of decision avoidance result from reason and emotion. *Psychological Bulletin*, vol. 129, No. 1, 139-167.

Arnstad, E. (2010). Energi effektivisering av bygg, en realistisk og ambisiøs plan fram mot 2040. KRDs arbeidsgruppe for energieffektivisering av bygg.
<http://www.regjeringen.no/nb/dep/krd/aktuelt/nyheter/2010/Rapport-fra-arbeidsgruppa-for-energieffektivisering-av-bygg.html?id=612776>

Boasson, E.L. (2009). *Norsk byggenenergipolitikk- mangfoldig og inkonsistent*. Paper. Oslo: Fritjof Nansen Instituttet.

Byggforskserien, 622.017. (2010). *Utbedring og ombygging i boligselskaper*. Byggforvaltning. Iddeng, L. & Hellstrand, V. Oslo: Sintef Byggforsk.

Dokka, T.H., Hauge, G., Thyholt, M., Klinski, M. & Kirkhus, A. (2009) *Energieffektivisering i bygninger – mye miljø for pengene!* Prosjektrapport 40. Oslo: SINTEF Byggforsk.

IEA (2009). *World Energy Outlook*. Paris: International Energy Agency. http://www.worldenergyoutlook.org/docs/weo2009/WEQ2009_es_english.pdf

Enkvist, P-A. et.al (2007). "A cost curve for greenhouse gas reduction. A global study of the size and cost of measures to reduce greenhouse gas emissions yields important insights for businesses and policy makers.", The McKinsey Quarterly 2007, Number 1, Stockholm.

IPCC (2007). *Climate report*. <http://www.ipcc.ch/>

EU (2010). 5386/3/10. *Legislative acts and other instruments. Position of the council at first reading with a view to the adoption of a directive of the European parliament and the council on the energy performance of buildings*. Brussels.

Håavik, T. (2010). Myhrerenga Housing cooperative – renovation project. SHC Solar heating and cooling programme, international energy agency.

Hammarquist, K. (2007). Kommunalt eide boliger i borettslag. NBBL-rapport 2007: Oslo.

Hauge, Å.L. (2009). Housing and identity: The meaning of housing for self-perception. PhD-thesis. Trondheim: NTNU.

Johansen, S. Å. (2010). Kronikk: Miljøpsykologi kan løse mange miljøproblemer, det moralske presset kan bli så massivt at vi bare ikke gidder lenger. *Klima*, 2, s 18-19.

Johansen, S.Å. & Strumse, E. (2012). Energiforbruk konseptualisert som et fellesressursdilemma. In *Antologi for norsk miljøpsykologi*, Hauge, Å.L, Fyhri, A. & Nordh, H. (Red). In press.

Kaslegård, Anne S. (2010). *Klimaendringer og kulturarv i Norden*. Nordisk ministerråd, Nordic Ecolabel: København.

Knudsen, B. Dagestad, S. & Fretheim, M. (2007). *Byggearbeider i Olsvikstallen BRL*. Bacheloroppgave. Avd for ingeniørutdanning, institutt for økonomisk-administrative fag. Bergen: Høyskolen i Bergen.

Kvalvik, J. (2011). *Driftskostnader i boligselskaper*. Masteroppgave. Trondheim: NTNU. In press.

Medby, P. (2009) Husholdningenes verdsetting av heis i boligblokker. NIBR-rapport 2009:15 Oslo

Mellegård, S. (2011) Norwegian case study WP4. LoRe (LCA): In press.

Nyborg, K. (2010). *Påvirker vi hverandres atferd?* Radikalt økonomisk nettverk.
<http://www.okonominettverket.no/Artikkel/710.html>

Shove, E. (2010). Beyond the ABC: Climate change policy and theories of social change. *Environment and Planning A*, vol 42, 1273-1285.

Steg, L. & Vlek, C. (2009). Encouraging pro-environmental behavior: An integrative review and research agenda. *Journal of Environmental Psychology*, 29, 309-317.

Strumse, Einar (2009). Miljøpsykologi og jakten på det gode liv. *Tidsskrift for norsk psykologforening*, vol 46, nr 8, s 730.

Strumse, Einar (2007). Psykologiske perspektiver på forholdet mellom mennesket og natur. *Tidsskrift for norsk psykologforening*, vol 44, nr 8, s 988-990.

Sveriges Byggeindustri (2010). *Hur når vi de samhälleliga energimålen?* www.bygg.org.

Prendergast, E., Mlecnik, E., Haavik, T., Rødsjø, A. & Parker, P. (2010). *From demonstration projects to volume market. Market development for advanced housing renovation*. Rapport for IEA SHC, task 37: Advanced housing renovation with solar & conservation.
<http://www.lavenergiboliger.no/hb/lavenergi.nsf/viewForside/C72E7C038835709BC12577B600295452!OpenDocument>

Uzzel, D. (2008). The challenge of climate change: the challenge for psychology. 43rd Australian Psychological Society Annual Conference, Hobart, Tasmania.

Vigdal, R., Isdal, B. & Isdal, H. (2000). *Ny heis i eldre hus. Etterinnstallering av heis i lavblokker. Eksempelsamling*. Oslo: NBBL.

BILAG/VEDLEGG

Casestudiebeskrivelse: Myhrerenga borettslag, Skedsmo
Krohnsminde borettslag, Bergen
Gullveien borettslag, Kristiansand

Intervjuguider: Intervjuguide, beboere
Intervjuguide, styreledere
Intervjuguide, boligbyggelag

Myhrerenga borettslag – casebeskrivelse



Myhrerenga borettslag, en av de sju blokkene før oppgradering. Foto: SINTEF Byggforsk.



Myhrerenga borettslag etter oppgradering vinteren 2010. Foto: SINTEF Byggforsk.

Innholdsfortegnelse

1.	NØKKELINFORMASJON	3
2.	INNLEDNING.....	4
2.1	PROSESS.....	4
2.2	BEBOERMØTER	4
2.3	EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING.....	5
2.4	PROSJEKTERINGSMØTER	5
2.5	OPPSTARTSMØTER	5
2.6	MEDIA.....	5
3.	KOSTNADER	6
3.1	PRIS OPPGRADERING	6
3.2	FINANSIERING.....	6
3.3	TILLEGGSUTGIFTER SOILRØR- OG BADEROMSREHABILITERING	7
3.4	ØKONOMISKE BEKYMRINGER	7
4.	INFORMASJON OG MEDVIRKNING.....	9
4.1	MEDVIRKNING	9
4.2	INFORMASJON	9
4.3	HVEM STEMME MOT OPPGRADERING?.....	9
5.	ERFARINGER MED BYGGEPROSESSEN.....	11
5.1	KALDE LEILIGHETER.....	11
5.2	HÅNDVERKERNES ARBEIDE INNE I LEILIGHETENE	11
5.3	UFORUTSETTE HENDELSER VED FJERNING AV GAMLE BALKONGER OG VEGGMATERIALER.....	11
5.4	ANDRE ULEMPER I BYGGEPROSESSEN	11
6.	EVALUERING AV RESULTAT AV OPPGRADERINGEN	13
6.1	ESTETISK.....	13
6.2	INNEKLIMA	13
6.3	LITE GJENNOMTENKT PLASSERING OG ÅPNING AV VINDUER.....	13
6.4	TUNGE YTTERDØRER	14
6.5	FLERE KURSER TRENGS.....	14
6.6	TILGJENGELIGHET OG HEIS.....	14
7.	BOMILJØ.....	15
7.1	BEBOERMASSE	15
7.2	BOMILJØ	15
8.	SUKSESSKRITERIER.....	16
8.1	BEBOERNES OG STYRETS FORKLARINGER PÅ JA TIL OPPGRADERING I GENERALFORSAMLING	16
8.2	PRESS FRA BOLIGBYGGELAGET	16
8.3	VELFUNGERENDE STYRE.....	17
8.4	TILLITSEKKENDE RÅDGIVERE.....	17
9.	KILDER	18

1. Nøkkelinformasjon

Adresse: Åsenhagen 3-15,
2020 Skedsmokorset
Byggeier: Myhrerenga Borettslag

Før oppgradering

Byggeår, ferdigstilt: 1968-1970
Antall leiligheter 168 i 7 blokker på 3 etasjer med
kjeller, kun 2- og 3-roms på hhv. 54
og 68 kvm
Oppvarmet areal 9366 kvm
Varmeforsyning Elektrisk og oljekjel, vannbåren med
radiatorer
Arkitekt USBL arkitektkontoret

Etter oppgradering

Ferdigstilt 2011
Antall leiligheter 168, uendret
Oppvarmet areal 9366 kvm
Varmeforsyning Värmepumper, solfangere, elektrisk
(spisslöst), vannbåren med
konvektor og evt. gulvvarme på bad.
Prosjekt- og byggeleder USBL boligbyggelaget
Arkitekt Arkitektskap AS
Rådgivende bygg Norconsult, SINTEF Byggforsk
Rådgivende VVS Norconsult, SINTEF Byggforsk
Hovedentreprenør Agathon Borgen

2. Innledning

Høsten 2010, 25. og 27. oktober, ble det utført seks intervju med styremedlemmer og beboere om oppgraderingsprosessen på Myhrerenga, i tillegg er diverse artikler og dokumenter om Myhrerenga studert. Da intervjuene ble gjort, var oppgraderingen i gang, og de første blokkene i rekken hadde fått nytt utseende. Det ble også gjort intervjuer med beboere i blokkene som ennå ikke hadde begynt byggeprosessen. Beboerne har derfor noe ulike erfaringer.

I midten av januar 2011 ble noen av beboerne som var intervjuet ringt opp for å gi en evaluering av temperatur, luftfuktighet, ventilasjon og brukervennlighet av systemet.

2.1 Prosess

Det har vært snakket om oppgradering på Myhrerenga i mange år. Styret jobbet med å utrede forslag i 2005/2006, og fikk i 2007 inn anbud på fasaderenovering. Tre ulike alternativer ble fremlagt beboerne høsten 2007, men borettslaget ventet et helt år på å få på plass detaljene i prosjektet og få spesifisert økonomien i det. Styret påpeker at mye utskiftning og dårlig kontinuitet i styret kan være grunn til at det aldri ble gjort alvor av planene.

I 2007 ble boligbyggelaget som Myhrerenga er underlagt (USBL) spurt av Husbanken om å delta i et forskningsprosjekt om kostnadseffektive energikonsepter for eksisterende boliger (Eksbo). Slik kom rådgivere og forskere fra SINTEF Byggforsk inn i prosjektet og hevet ambisjonene på oppgraderingsforslagene. Det ble først fart på sakene da boligbyggelaget utøvet et visst press om at borettslaget måtte bestemme seg om de skulle være med som forbildeprosjekt for Eksbo. Det har blitt holdt flere beboermøter over årene, men ingen avstemning før pågående prosjekt ble vedtatt. Styret har hele tiden hatt god kontakt med boligbyggelaget sitt.

2.2 Beboermøter

Etter at SINTEF Byggforsk og Husbanken ble involvert i prosjektet, ble det holdt et beboermøte vinteren 2008. Der presenterte Husbankens arkitekt resultater fra en første utredning som SINTEF Byggforsk hadde utarbeidet. Beboerne reagerte positivt på den første presentasjonen av prosjektet. Innenfor Eksbo og med støtte fra Husbanken¹ ble det så utviklet et energikonsept for oppgradering med passivhuskomponenter, bl.a. basert på resultater fra et verksted med industripartnere, arkitekt, styremedlemmer og vaktmester. Ytterligere to beboermøter med kort mellomrom informerte om konseptet og hvilken betydning passivhusrehabilitering hadde for beboerne, samt presentasjon av de økonomiske aspektene. Informasjonen på møtene ble gitt av kontaktpersonen fra boligbyggelaget og rådgiver fra SINTEF Byggforsk. Etter å ha gitt informasjon, svarte de på spørsmål fra beboerne. På det første av disse beboermøtene sier styret og beboerne at mottagelsen av ideene var varierende. Mange var skeptiske. Noen av beboerne sier at de ble skremt av informasjonen på dette møtet. På det andre av disse beboermøtene var der i mot stemningen god. Her ble det gitt grundig informasjon om prosjektet. Styret beskriver dette som et svært konstruktivt møte hvor de opplevde at informasjonen gikk inn. Styret konkluderte da med at beboerne var klare for avstemning. Beboermøtene hadde godt oppmøte.

¹ Tilskudd til tilstandsvurdering

2.3 Ekstraordinær generalforsamling

En ekstraordinær generalforsamling om oppgradering ble holdt ca. 3 uker etter siste beboermøte, 29. januar 2009. Der stemte beboerne over to forslag, en normal fasaderehabilitering, og en rehabilitering etter passivhuskonseptet. Over to tredeler av beboerne stemte ja til den mest ambisiøse oppgraderingen. På den ekstraordinære generalforsamlingen var det 81 frammøtte med stemmerett, og 14 fremlagte fullmakter, til sammen 95 stemmer. Totalt er det 168 husstander i borettslaget. Oppslutningen var altså ikke veldig stor, men normal til generalforsamling å være. På ordinære generalforsamlinger er det vanlig med rundt 30-50 oppmøtte, så oppslutningen på denne generalforsamlingen var god. Dette viser at det var et stort engasjement for oppgraderingsprosjektet helt fra starten av.

2.4 Prosjekteringsmøter

Utover våren 2009 ble det gjennomført en rekke prosjekteringsmøter med arkitekt, rådgivere, SINTEF Byggforsk og USBL. I tillegg ble det arrangert et større verksted for å diskutere bygningstekniske og installasjonstekniske spørsmål med deltakelse av aktuelle leverandører. Vaktmester og representanter for styret var med her, og enkelte styremedlemmer deltok også på noen av prosjekteringsmøtene.

2.5 Oppstartsmøter

Oppgraderingsprosessen startet februar 2010. Etter at oppgraderingen ble i gang, hadde boligbyggelaget/styret møter i hver oppgang for å gi beboerne praktisk informasjon i mindre grupper. Disse møtene hadde stort oppmøte, 70-80%. Disse møtene hadde et mer praktisk fokus, om hva som skjer i leilighetene.

2.6 Media

Prosjektet har hatt mye medieoppmerksomhet helt siden det var på planleggingsstadiet, både lokalt og i rikspresse, samt mye omtale i ulike fagtidsskrift innen byggebransjen. Dette skyldes at det aldri er utført liknende, og så ambisiøse, oppgraderingsprosjekt i Norge.

3. Kostnader

3.1 Pris oppgradering

Myhrerenga borettslag blir oppgradert til nesten passivhusstandard for ca. 74 mill. kr. Myhrerenga er det første blokkprosjektet i Norge som oppgraderes etter passivhuskonseptet. Oppvarmingsbehovet skal bli redusert med nesten 90 prosent, og gjennom bruk av solfangere og varmepumper skal behovet for totalt levert energi gå ned til kun 30 prosent av det som ble målt de siste årene. I tillegg vil det bli bedre inneklimate, større balkonger, estetisk oppgradering og bedre orienterbarhet i området. Samtidig var det et mål at den ambisiøse oppgraderingen ikke ville bli dyrere enn en vanlig fasaderehabilitering, regnet i månedlige totale kostnader for energi, drift, vedlikehold og nedbetaling av lån.

3.2 Finansiering

Felleskostnadene blir lavere enn ved en vanlig fasadeoppgradering, bl.a. grunnet lån fra Husbanken (rente 4,7 %), forbildestøtte fra Enova (6,4 mill. kr.) og de sparte energikutgiftene. Beboerne er bekymret for felleskostnadene, men har samtidig hatt stor forståelse for at oppgraderingen var helt nødvendig. Felleskostnadene lå på ca. kr. 3000,- i mnd. for en treromsleilighet, etter oppgraderingen vil felleskostnadene være (Myhrerenga borettslag, 2010a:)

Husleie/fellesgjeld etter passivhusrehabilitering (pr. 01.01.11):

2-roms: 3451,- pr. mnd./fellesgjeld 386 000,-

3-roms: 4284,-pr. mnd./fellesgjeld 453 000,-

(Schille & Viken, 2011b)

Disse tallene er omtrent de samme som SINTEF Byggforsk opererte med under sine utregninger av kostnadene, hvis man trekker fra skattefordelen som er tatt med i regnestykket i de estimerte kostnadene:

3190,- pr. mnd. for 2-roms

3990,- pr. mnd. for 3-roms

Men i denne utregningen er også husholdningsstrøm inkludert, men dette betales individuelt og er ikke innberegnet i de felleskostnadene som borettslaget nå opererer med. Se notat fra SINTEF Byggforsk/NTNU samfunnsforskning (2011) for mer informasjon om estimerte kostnader for oppgraderingen av Myhrerenga.

Den faktiske husleien Myhrerenga borettslag nå opererer med, inkluderer finanskostnader, driftskostnader, og inntil videre også dekning av utgifter til oppvarming. Individuell måling av oppvarming/varmt tappevann blir igangsatt i slutten av 2011/ begynnelsen av 2012. Det betyr at husleien nå inneholder en forskuddsbetaling for oppvarming/varmtvann.

Beboerne synes felleskostnadene er helt på grensen av hva som er fornuftig fellesgjeld i forhold til verdien av leilighetene. Leilighetene har desember 2010 ikke blitt solgt dyrere enn før, noe som vil være naturlig når det varsles om økning i fellesgjeld. Dersom prisene på leiligheter holder seg der de er, har borettslaget hatt en økning i verdi lik fellesgjelden. Oversikt over kjøpesum for de solgte leilighetene i borettslaget for 2008-2010 (Heggelund, 2011), viser at prisene for 2010 er tilbake på samme nivå som på 2008 etter et fall i 2009:

Gjennomsnitt kjøpesum for treroms 2008: 1 418 000,-

Gjennomsnitt kjøpesum for treroms 2009: 1 371 000,-

Gjennomsnitt kjøpesum for treroms 2010: 1 416 250,-

Fellesgjelden for oppgraderingen legges ikke i sin helhet til før etter ferdigstilling og avslutning av byggeprosjektet. Fellesgjelden vil også øke ytterligere ved våtromsrehabilitering som ferdigstilles ved årsskiftet 2011/2012 (Schille & Vikan, 2011b), se neste avsnitt.

3.3 Tilleggsutgifter soilrør- og badersrehabilitering

Det har også kommet fram i ettertid at soilrørene er i så dårlig forfatning at de må tas i tillegg. Utskiftning av rør og badersrehabilitering utgjør en kostnad på ca. 30 mill. kr. (Myhrerenga borettslag, 2010b). Dette ble oppdaget etter at oppgraderingen av blokkene var i gang. Også for saken med soilrørene uttrykker beboerne at de ser alvoret, og skjønner at de må stemme ja til at dette tiltaket også. Vedtaket ble gjort 25. nov 2010, med et overveldende flertall (Schille, 2010). Etter at det ble vedtatt at soilrørene skulle byttes i tillegg til oppgraderingen av selve bygningsmassen, er beboerne ekstra bekymret for felleskostnadene. De vil nå ligge på 5275,- kr. Pr. mnd. for en treromsleilighet, og beboerne sier dette er helt på grensen av hva de kan tåle. Men noen av beboerne sier også at de regner med at de raskt venner seg til et høyere nivå på felleskostnadene.

Husleie/fellesgjeld etter våtromsrehabilitering (estimerte tall fra ca. 01.01.12:

2-roms: 4260,- pr. mnd. / fellesgjeld 144 000,- Total fellesgjeld: 530 000,-

3-roms: 5275,- pr. mnd. / fellesgjeld 178 000,- Total fellesgjeld 631 000,-

(Schille & Vikan, 2011b)

Badersrehabiliteringen fører til at beboerne må leve uten bad i 4-5 uker, 1-2 av disse ukene uten vann. Det vil settes opp brakker med toalett og dusj utenfor, men dette kan være vanskelig for eldre og barnefamilier. Kommunen er behjelpelig med å søke avlastningsplass på sykehjem, og styret vil anbefale barnefamilier om å bo hos familie og venner i noe av perioden.

3.4 Økonomiske bekymringer

Når beboerne skal beskrive hva de er bekymret for ved oppgraderingen, er det selvfølgelig felleskostnadene de nevner først. De er også engstelige for at den økende fellesgjelden skal gjøre det vanskeligere å selge leilighetene. Beboerne er redde for å ha "priset seg ut av markedet".

Styremedlemmer påpeker at de hadde sluppet så store økninger i felleskostnadene hvis styrene før dem hadde holdt felleskostnadene jevnt oppe og satt av penger. Dette er vel og merke et tolkningsspørsmål, for tidligere styre på Myhrerenga har blitt intervjuet om dette temået før, og de mener de har holdt felleskostnadene høyere normal, og regnskapet viser at borettslaget i 2009 hadde spart opp en egenkapital tilsvarende 80% av total balanse (soliditet) (Haavik, 2010). Dette kan sies å være en høy egenkapital.

Noen beboere påpeker også at det alltid blir ramaskrik når felleskostnadene blir satt opp, men at man venner seg raskt til det.



Inngangsparti på en av blokkene etter oppgradering. Foto: SINTEF Byggforsk.

4. Informasjon og medvirkning

4.1 Medvirkning

Beboerne har selvfølgelig medvirkning og medbestemmelsesrett gjennom valg av representanter til styret i boligselskapet og avstemningen av oppgraderingen. I tillegg prøvde forrige styre å sette ned en prosjektgruppe som skulle jobbe med saker tilknyttet oppgraderingen, men denne gruppen ble avvirket. Styret hadde ikke noen klare tanker om hvordan denne prosjektgruppa skulle eller kunne brukes. Arbeidet de gjorde ble heller ikke fulgt. To av medlemmene i denne gruppa gikk over i styret, og prosjektgruppa ble da avvirket. Budsjettet har uansett vært stramt, så valgmulighetene har vært få.

Beboerne føler seg ikke tatt med på detaljåvveininger vedrørende oppgraderingen, men sier også at de ikke har behov for det. De har stor tiltro til de som arbeider med det i styret og boligbyggelaget. Noen beboere påpeker derimot at de har fått være med å stemme over en del elementer i prosjektforslaget, som f.eks. om verandaene skulle utvides eller ikke, og om de skulle beholde baderomsvinduet eller ikke. Beboerne opplever også at de har noe påvirkningsmulighet gjennom tilvalgsønsker. I første etasje kan beboerne velge om de vil ha rekkverk eller åpning ned mot fellesareal. Når prosessen først er satt i gang, er beboerne ikke delaktige.

4.2 Informasjon

Beboerne er langt på vei fornøyd med den informasjonen de har fått. Det har blitt opprettet en nettside som oppdateres hyppig, og informasjonsblad blir gitt ut. Beboere som ikke bruker Internett får informasjonen som legges ut på nettet skriftlig. Styrerepresentanten påpeker at overraskende mange av beboerne var svært interessert i de tekniske løsningene, f.eks. hva slag varmeveksler som skulle brukes. Informasjonen om passivhus beskrives som vanskelig å forstå første gang det ble lest. Det hjalp å snakke med de andre beboere om det, og gradvis skjønnte beboerne mer og mer. Informasjonen fra entreprenøren har også vært til god hjelp under byggeprosessen.

Det er ikke all informasjonen om oppgraderingen som er like vellykket. Noen beboere forteller om informasjonsskriv som ikke stemte med det som ble sagt på beboermøtene. Dette gjelder spesielt tidsfrister. Arbeidet tok lenger tid enn planlagt i den første blokken. Det gikk mye mer på skinner i de neste blokkene. Håndverkerne lærte av første byggetrinn. Styret sier også at de får mange henvendelser fra beboerne på kveldstid, og mange av spørsmålene beboerne har, kommer fordi de ikke leser informasjonen som gis ut godt nok. Det er et generelt problem at beboerne ikke leser informasjonen de får. Spørsmålene sier også noe om at man aldri kan gi beboerne nok informasjon.

4.3 Hvem stemmer mot oppgradering?

De som har bodd på Myhrerenga lenge har mange meninger om hvordan borettslaget skal drives. Stemningen på beboermøter har vært temperamentsfull. Intervjuobjektene beskriver mange av de eldre i borettslaget som negative til oppgraderingen. Det har vært mange klager på det beboerne opplever som feilinformasjon i prosessen fram mot avstemningen om oppgraderingen.

Beboerne beskriver naboer som har vært negative til oppgraderingen: De mener de har vært redd for det ukjente. Det var vanskelig å gi en framdriftsplan, hva skal skje, når vil det skje. De var redd for belastningene prosessen ville medføre, f. eks. det å bo uten veranda en hel sommer. Noen er bare negative til alt, slik er det i samfunnet – store borettslag er i så måte representativt for samfunnet. De som er negative til oppgraderingen går rundt og leter etter feil, og klager på ting som at det er skittent i gangen.



Myhrerenga borettslag under oppgradering. Foto: SINTEF Byggforsk.

5. Erfaringer med byggeprosessen

5.1 Kalde leiligheter

De beboerne som bor i blokkene lengst bak har måttet vente lenge på at rehabiliteringen av deres blokker skulle komme i gang. Byggearbeiderne rev balkonger, stengte de gamle radiatorene, og klargjorde til bygging. November og desember 2010 ble preget av ekstremkulde på Østlandet, og det ble svært kaldt for beboerne i de bakerste blokkene i Myhrerenga borettslag. Beboerne manglet varmekilder. I påvente av det, fikk de låne vifteovner fra entreprenørfirmaet, men disse vifteovnene støyet og tok så mye strøm, at alt annet i leiligheten måtte slås av for at ikke sikringene skulle gå. Beboerne har fått nye sikringskap, men ikke flere kurser. Strømregningene vil på grunn av varme problemet bli høyere i de bakerste blokkene enn i de blokkene som var først ute i byggeprosessen, noe beboerne her synes det kan være urettferdig å betale for. En beboer forteller at hun en periode hadde 11 grader på soverommet sitt, noe som gikk utover livskvaliteten, både i forhold til jobb- og familieliv. Beboerne er usikre på hvordan problemene i forhold til oppvarming har oppstått, om det kun skyldes forsinkelser og uhell, eller om prosjektet kunne vært bedre planlagt på forhånd for å unngå denne situasjonen. Beboerne ble ikke forespeilet å være uten varme så lenge. Styret mener at problemet skyldes misforståelser i kommunikasjonen mellom prosjektledelse og håndverkere. Radiatorer i de to siste blokkene ble fjernet for tidlig. Fyrrommet skulle vært i drift, men igangsettingen av dette har blitt forsinket i to omganger. Det at beboerne fryser, fører selvfølgelig til at de har mindre tålmodighet med forsinkelser og feilinformasjon gjennom byggeprosessen. Erfaringen viser at man skulle ha endret noe på fremgangsmåten og fremdriftsplanen for fjerning av radiatorer, fjerning av isolasjon, pålegging av ny isolasjon. Dette er diskutert med entreprenøren, men da var det for sent å gjøre endringer.

5.2 Håndverkernes arbeide inne i leilighetene

Alle beboerne som er intervjuet har positive erfaringer fra bygningsarbeidernes innsats inne i leilighetene, ved installering av ventilasjonssystemet. Bygningsarbeiderne har oppført seg bra, ryddet etter seg, og arbeidet har blitt fint.

5.3 Uforutsette hendelser ved fjerning av gamle balkonger og veggmaterialer

I noen av de bakerste blokkene har også litt av veggen fulgt med da balkongene ble revet, noe som gjorde leilighetene ekstra kalde. En av beboerne er bekymret for hvem som egentlig har ansvaret hvis det virkelig skjer store skader? Beboerne i den første blokken som ble renoveret har også kommet med mange klager. Der strevde bygningsarbeiderne mest, mens de lærte seg hvordan oppgraderingen skulle gjøres. Etter hvert fikk de bedre rutiner på prosessen.

5.4 Andre ulemper i byggeprosessen

Det er også slitsomt med all gjørmens byggearbeidene skaper. Det later til å være en felles enighet om den ikke er til å unngå, og den må man bære tåle.

Noen av beboerne har vært lenge uten balkonger, noe de syntes var spesielt kjedelig i løpet av sommeren. Det er likevel en pris de er villige til å betale for å oppnå det de ønsker.



Myhrerenga borettslag under oppgradering.
Foto: SINTEF Byggforsk.



6. Evaluering av resultat av oppgraderingen

6.1 Estetisk

Alle beboerne/styremedlemmene vi har snakket med er fornøyde med det estetiske resultatet av oppgraderingen. Beboerne er svært positivt overrasket, og sier at det ble bedre enn de hadde tenkt. De bruker begreper som "pent" og "stilrent". De er glade for de dype vinduskarmene og de utvidede verandaene. Borettslaget som er nærmeste naboer har måttet tåle en del byggestøy og gjørmete veier, men beboerne der uttrykker også at det har blitt veldig pent, i følge beboerne. Andre som beboerne snakker med; kolleger, venner og familie, uttrykker beundring for resultatet.

6.2 Inneklima

Beboerne er svært fornøyde med inneklima og temperatur. Temperaturen har holdt seg på 20-21 grader. Noen beboere har brukt radiatoren for å holde temperaturen oppe i periodene det var rundt 20 minus, men sier at det fort blir for varmt inne, og at de har innsett at de omtrent ikke trenger å ha radiatoren på. I begynnelsen mente noen av dem at lufta føltes noe tørr, men per januar 2011 er de fornøyde med luftfuktigheten. De nye radiatorene synes beboerne er for store, men de fleste kommenterer at "de må vel være slik".

Beboerne har ikke fått noen spesiell opplæring i hvordan leiligheter så nær passivhusstandard brukes, men de har blitt vist hvordan radiatoren virker. De venter på en perm fra styret i borettslaget som skal gi mer informasjon om bruken. Det trengs. En av beboerne sliter med å få det kaldt nok på soverommet. Vinduet står konstant i luftestilling (liten åpning), og beboeren lurte på om hun skal dekke for ventilen der varmlufta kommer inn for å få det kjøligere.

6.3 Lite gjennomtenkt plassering og åpning av vinduer

Det er detaljer ved oppgraderingen som kunne vært bedre, mener noen intervjuede beboere. Et av de nye vinduene som er satt inn på kjøkkenet har åpning motsatt vei enn det som er naturlig. Her har beboerne fått beskjed om at det ikke var mulig å få tak i vindu som var hengslet motsatt vei, men dette har en beboer selv tatt initiativ til å sjekke hos leverandøren, og fått motsatt beskjed. Ifølge byggelederen i USBL var dette ikke spesifisert i tilbudsbeskrivelsen. Det ble derfor bestilt like vinduer for alle kjøkken, selv om mange i prinsippet identiske leiligheter har speilvendte planløsninger. Han nevner at også enkelte balkongdører hadde feil slagretning, men disse kunne skiftes ut. Et luftevindu på stua, og en lysbryter til strømmen ute er plassert innerst i kroken der de fleste beboerne har sofaen stående, noe som gjør disse elementene vanskelige å komme til. (Prosjektleder forklarer at denne løsningen er valgt fordi det bør være god avstand mellom konvektor/radiator og sofa, for at den skal ha maksimal effekt, men bryteren kunne vært flyttet.) Det er antagelig ulike meninger om luftevinduet på stua er riktig eller feil plassert. Man kan argumentere med at man ikke trenger ikke et luftevindu rett ved siden av balkongdøra, og at luftemulighetene faktisk blir bedre med den valgte løsningen. Kanskje kunne disse løsningene vært blitt bedre med tilstrekkelig brukerinvolvering, men styremedlemmer som jo er beboere har vært involvert i beslutningsprosessene. Hovedsakelig skyldes nok disse uheldige løsningene mangel på diskusjon og spesifisering av akkurat disse detaljene. Kritikken fra beboerne viser at konkrete løsninger bør være bedre spesifisert etter grundig diskusjon med folk som bor i leilighetene. Kritikken viser også at

må etter første byggetrinn bør ta en gjennomgang av løsningene sammen med brukerne, for å finne ut om det er løsninger man kan gjøre bedre i neste byggetrinn.

Noen beboere skjønner ikke nødvendigheten av å ha vindu på badet, men dette har vært anbefalt fra både rådgivere og boligbyggelag. Andre beboere er glade for at man beholdt vinduet på badet.

6.4 Tunge ytterdører

Noen beboere beskriver de nye ytterdørene er svært tunge å åpne. Dørene slår også fort igjen. Dette er et problem spesielt for eldre kvinner, og antagelig for barn. De håper dette er mulig å justere når arbeidene er kommet lenger. Prosjektleder kommenterer at han skal se på saken, men at det kan være vanskelig å gjøre noe med. Det er ikke sikkert at de nye dørene er tyngre enn ytterdører flest, men dette avhenger av hva man sammenligner med. Hvis de gamle dørene var lettere, vil de nye kjennes tyngre ut. Hvis dette blir et problem framover, er det en mulighet å installere automatiske døråpnere, hvis beboerne ønsker å bruke midler på det.

6.5 Flere kurser trengs

Når sikringsskapene ble oppgradert, kunne man også lagt inn flere kurser. Beboerne synes det er for få kurser, sikringene går ofte, og man kan ikke ha flere apparater på samtidig. Dette problemet er det tatt tak i, og det er inkludert i rehabiliteringen av våtrom som er forestående.

6.6 Tilgjengelighet og heis

Beboerne som er intervjuet savner ikke fokus på universell utforming, de ville gjerne hatt heis, men er ikke villige til å betale for det. De mener den energieffektive oppgraderingen er viktigere.

7. Bomiljø

7.1 Beboermasse

Beboerne beskriver beboermassen på Myhrerenga hovedsakelig som: Eldre som flytter fra eneboligen når de ikke orker å stelle hus og hage lenger, unge førstegangskjøpere, og enslige foreldre med barn /nyskilte. Det er også en del eldre mennesker som har bodd i borettslaget veldig lenge. Når disse dør, og leilighetene blir solgt, er det ofte unge førstegangsetablerere som flytter inn. De unge bruker gjerne leiligheten som gjennomgangsbolig til noe større. Det ligger en skole like ved, og området er fint for barnefamilier. Beboerne beskriver gruppen mellom 35 og 50 som den største. Borettslaget har ikke kommunale leiligheter.

7.2 Bomiljø

Flere sier at bomiljøet er godt. Men beboerne mener ikke at bomiljøet er utpreget sosialt, de har ikke nødvendigvis kontakt med naboene sine utover å hilse når de møtes. Det har likevel vært mer naturlig å slå av en prat etter at oppgraderingsforslaget ble vedtatt, og de diskuterer ønsker og bekymringer. Beboerne blir stående lenger å prate med hverandre. Småklager på oppgraderingen skaper et spesielt samhold. Noen beboere mener de kjenner naboene sine bedre på grunn av oppgraderingsprosessen.

8. Suksesskriterier

8.1 Beboernes og styrets forklaringer på ja til oppgradering i generalforsamling

Når beboerne blir spurt om hovedgrunnen til at de sa ja til oppgraderingen etter passivhuskonseptet, sier de at de så at det var helt nødvendig. Informasjonen om viktigheten av oppgradering nådde fram. Beboerne opplevde trekk og kalde gulv, de var bekymret for asbesten i veggene, og borettslaget hadde uforholdsmessig høye energiutgifter. Styremedlemmene som hadde innsikt i regnskapet så også hvor dyrt det var med flikking på småskader i bygningsmassen over tid, og skjønte at større grep måtte tas. De beskriver hovedgrunnen til at beboerne sa ja som økonomisk:

Passivhusrehabiliteringen var den gunstigste rehabiliteringen økonomisk sett, og de hadde allerede skjønt at noe måtte gjøres med bygningsmassen. Oppsummert kan man si at grunnen til at beboerne sa ja til oppgradering var at de forsto at behovet var prekært, og hovedgrunnen til at de sa ja til oppgradering etter passivhuskonseptet var at de månedlige utgiftene ble lavere enn ved vanlig fasaderehabilitering. Men det kan også være andre grunner til at de foretrakk oppgradering etter passivhuskonseptet: Mange beboere sier at de er glade for det høye ambisjonsnivået på oppgraderingen, de har ventet lenge på at noe skikkelig skulle gjøres med bygningene. Beboerne beskriver oppgraderingsideen som god, fornuftig og logisk. Noen beboere uttrykker at de sterkt verdsetter at oppgraderingen gir dem en mulighet til å være miljøvennlige, spesielt med hensyn til kommende generasjon. Andre beboere påpeker at det å bidra til miljøet gjennom energieffektivisering kun er en "bonus", og at det ikke har hatt betydning for selve avstemningen de gjorde.

Hva er viktigst for beboerne ved oppgraderingen: Beboerne er svært glade for utvidelsen av verandaen, og legger dette stor verdi. De ser også fram til et bedre innemiljø med ren luft, og lavere driftskostnader på sikt. De verdsetter også at det er miljøvennlig. De er ikke redde for å være prøvekøaniner av ny teknologi. "Her må de gjøre det så bra at andre også gjør det! Går det feil her, så gidder ingen andre å gjøre det. Her må de passe på at alt blir riktig. Slik er det med et pilotprosjekt." Styret påpeker at bygningskomponentene som brukes er prøvd ut i andre land i Europa.

Det er også viktig å påpeke at grunnen til at budskapet fra styret, boligbyggelaget og rådgiverne gikk inn, var bevissthet over, og godt arbeid med, informasjon og kommunikasjon, som beskrevet i kapittelet over. Styret mener at erfaringene med oppgraderingsprosessen på Myhrerenga med fordel kan overføres til andre boligselskaper. Den viktigste lærdommen så langt er betydningen av god informasjon både i forkant, underveis og i etterkant. "Gå gjerne ut med samme informasjon to ganger for å sikre at alle leser det. Informasjonen kan nesten aldri bli bra nok".

8.2 Press fra boligbyggelaget

Styremedlemmer og tidligere styremedlemmer uttrykker at de har hatt et positivt press på seg fra boligbyggelaget sitt om å gjøre noe drastisk med bygningsmassen. De ønsker også at boligbyggelaget kunne lagt mer press på dem for å holde felleskostnadene oppe over de seneste årene.

Beboerne uttrykker at de synes det er vanskelig at boligbyggelaget deres både er rådgivere, og skal tjene penger på dem, og de skal være entreprenørenes nærmeste samarbeidspartnere. Det er likevel vanskelig å tenke seg en annen modell for boligbyggelagets rolle som kunne fungert godt.

8.3 Velfungerende styre

Nåværende styre i borettslaget har stor tillit hos beboerne. De fleste beboerne sier de får svar på det de spør om, men noen sier at de savner svar. To av styremedlemmene som var sentrale under oppstarten av de mer ambisiøse oppgraderingsplanene bor der ikke lenger, men ble værende i styret til prosjektet var i gang (Haavik, 2010). Dette sikret en større kontinuitet i styret og arbeidet de gjorde. Noen av beboerne påpeker at det har vært en fordel å ha yngre folk i styret. Det er i hovedsak kun to styremedlemmer som jobber med oppgraderingsprosjektet, dette for å sikre fokuset i dette arbeidet bedre. Hvis det er store avgjørelser som skal tas, involveres selvfølgelig hele styret. Styret står samlet i oppfatningene om oppgraderingen, hvis det har vært ulike fraksjoner innad i styret, gjelder det kun detaljer. Ingen i styret har spesiell teknisk kompetanse, men kontakten deres i USBL er bindeleddet til entreprenørene i prosjektet. Styret håndterer klagen fra beboerne, eventuelt med hjelp fra USBL-kontakten. Alle klager går med kopi mellom styret og USBL-kontakt for å sikre at alle parter er informert om hva som foregår. Styremedlemmer og styreleder beskriver seg ikke som ildsjeler, med påpeker at de legger inn en betydelig innsats i prosjektet, og gjør det hovedsakelig fordi de ser behovet for at noen tar ansvar for å bedre forholdene i borettslaget. Representant for boligbyggelaget sier at styret har vært meget gode å samarbeide med. Arbeidsforholdet har vært velfungerende.

8.4 Tillitsvekkende rådgivere

De rådgiverne som har vært inne har fått beboernes tillit. Bare noen få beboere husker at det er Sintef Byggforsk og Husbanken som har vært inne som rådgivere, de referer bare til boligbyggelagets medarbeidere. USBL som rådgivere er høyt verdsatt. Rådgiverne fra boligbyggelaget har stor tillit blant beboerne. Beboerne refererer til deres argumenter for oppgraderingsforslaget, og tror på disse argumentene: Innemiljøet vil bli bedre, driftsutgiftene vil gå ned og oppgraderingen er miljøvennlig. Beboerne påpeker også til at siden dette skal bli et forbildeprosjekt, er prosjektet nødt til å utføres bra av entreprenøren.

9. Kilder

Intervju med styremedlem og beboere 25. og 27.10.2010.

Haavik, T. (2010). Myhrerenga Housing cooperative – renovation project. SHC Solar heating and cooling programme, international energy agency.

Heggelund, G. (2011). Oversikt solgte leiligheter Myhrerenga borettslag 2008-2010 fra USBL.

Myhrerenga borettslag (2010a). Infoskriv til beboerne om husleieøkning 18.11.2010

Myhrerenga borettslag (2010b). Infoskriv til beboerne om Våtromsrehabilitering 5.11.2010.

Schille, L. (2010). E-postutveksling med styreleder 26.11.2011

Schille, L., & Vikan, S. R. (2011a). E-postutveksling med styreleder/ styremedlem 14.01.2011

Schille, L., & Vikan, S. R. (2011b). E-postutveksling med styreleder/ styremedlem 24.01.2011

Lund, T. E. (2011). E-postutveksling med USBL-kontakt/ prosjektleder oppgradering 18.01.2011

SINTEF Byggforsk / NTNU Sæmfunnsforskning (2011). Oppgradering av boligblokker, informasjon fra pågående forskningsprosjekter. Notat for Husbankens og Enovas møteserie i boligbyggelagene. Oslo: SINTEF Byggforsk.

Krohnsminde borettslag – casebeskrivelse



Ny fasade – 2010. Foto: SINTEF Byggforsk.

Innholdsfortegnelse

1.	NØKKELINFORMASJON	3
2.	INNLEDNING.....	4
2.1	PROSESS	4
2.2	BEBOERMØTER OG GENERALFORSAMLINGER	5
2.3	BYGGEPROSESS.....	6
2.4	MEDIA	7
2.5	FERDIGSTILLING	7
3.	KOSTNADER	9
3.1	PRIS OPPGRADERING.....	9
3.2	FINANSIERING	9
3.3	ØKONOMISKE BEKYMRINGER	9
4.	INFORMASJON OG MEDVIRKNING	10
4.1	MEDVIRKNING	10
4.2	INFORMASJON	10
4.3	HVEM STEMTE MOT OPPGRADERING?	10
5.	RESULTAT AV OPPGRADERINGEN	12
5.1	ESTETISK	12
5.2	BRUKSMESSIG	12
5.3	VARME, TEMPERATUR, VENTILASJON.....	13
5.4	TILGJENGELIGHET.....	13
6.	BOMILJØ.....	14
6.1	BEBOERMASSE	14
6.2	BOMILJØ	14
7.	SUKSESSKRITERIER	15
7.1	BEBOERNES OG STYRETS FORKLARINGER PÅ JA TIL OPPGRADERING I GENERALFORSAMLING	15
7.2	BEBOERNES ENGASJEMENT	15
7.3	TID	15
7.4	PROFESJONELT STYRE.....	15
7.5	REKLAME/ SMITTEEFFEKT	15
8.	KILDER	17

1. Nøkkelinformasjon

Adresse:	Solheimsgaten, 5054 Bergen
Byggeier:	Borettslag
Før rehabilitering	
Byggeår, ferdigstilt:	1963
Antall leiligheter	196, 4 høyblokker med 11 etasjer Leilighetene har fra 2-5 rom
Oppvarmet areal	
Varmeforsyning	Elektrisk, fjernvarme
Arkitekt	
Etter rehabilitering	
Renovering, ferdigstilt	2010
Antall leiligheter	196
Oppvarmet areal	
Varmeforsyning	uendret
Arkitekt	Pål Jørgensen, Forum Arkitekter
Rådgivende bygg	Bälco / Forum Arkitekter
Rådgivende VVS	
Hovedentreprenør	Bälco AB
Underentreprenør	Brødrene Hindenes AS

2. Innledning

Høsten 2010, 9. og 10. november, ble det utført sju intervju med styremedlemmer og beboere, samt deres kontakt i BOB, om oppgraderingsprosessen på Krohnsminde borettslag, i tillegg er diverse artikler og dokumenter om borettslaget studert. Da intervjuene ble gjort, var oppgraderingen ferdigstilt.

Ambisjonene innen energieffektivitet i dette oppgraderingsprosjektet er ikke av de høyeste. Men casestudiet av Krohnsminde gir verdifull kunnskap om hva som er viktig i en prosess for å få beboerne med på en nødvendig oppgradering av bygningsmassen.

2.1 Prosess

Det har vært snakket om oppgradering på Krohnsminde i mange år. Det ble foretatt en rehabilitering av soilrør i 1997, og vinduene ble byttet på begynnelsen av 90-tallet. Veikontoret støttet dette tiltaket med 1,8 mill. kr. for å hjelpe mot trafikkstøy. På bakgrunn av problemet med svevestøv fra trafikken, ble det også på begynnelsen av 90-tallet foreslått nytt ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning fra styret, men bare noen få beboere var interessert i dette, og gjorde det på egenhånd. Bygningene fremsto triste og skitne, og stykker av betongen hadde stedvis falt ned. Bygningsmassen var i svært dårlig stand, dette viste også en tilstandsrapport som ble utarbeidet. Borettslaget ble i Bergens Tidende kåret til et av "byens styggeste bygg". Styret og beboere skjønte at noe måtte gjøres. Styret ville gjerne gjøre noe mer enn en enkel betongrehabilitering. De ønsket å bruke anledningen til å endre utseende på blokkene.

Balco er et svensk firma som har spesialisert seg på innglassing av fasader/balkonger. De driver oppsøkende virksomhet mot styrer i borettslag. Styret på Krohnsminde ble kontaktet av Balco i 2000, og Balco ba om å få delta på et styremøte for å presentere hva de kunne gjøre for dem. Der viste de prosjekter de hadde utført i Sverige og det de holdt på med på Vådmyra borettslag utenfor Bergen. Styret i Krohnsminde opprettet en intensjonsavtale med Balco. Hvis forslaget gikk igjennom i generalforsamling, ville borettslaget være bundet til å bruke Balco, og kunne ikke ha prosjektet ut på anbudskonkurranse. Hvis borettslaget ønsket seg ut av avtalen, eller at prosjektet ikke ble noe av, måtte borettslaget dekke opp til kr 200 000 av Balcos utgifter.

I samarbeid med Balco ble Forum Arkitekter engasjert for å tegne forslag til fasaderehabilitering og nye balkonger for borettslaget. Styrelederen var svært engasjert i dette arbeidet, og fulgte arkitekten tett opp. Arkitekten beskrives som svært dyktig. Styreleder ønsket at arkitekten skulle lage fasader med mer variasjon enn det han mente arkitekter vanligvis gjør. Da prosjektet endelig ble en realitet, sju år senere, satte kommunen grenser for denne variasjonen i uttrykket. For å få prosjektet godkjent forlangte kommunen færre detaljer enn i de opprinnelige tegningene. Arkitekten hadde tegnet et spesielt takutspring som kommunens representanter syntes ble for voldsomt. Opprinnelig var det også tegnet inn en skrå markering på gavleveggene, men dette ønsket kommunen bort. Kommunen ønsket å beholde noe av 60-tallspreget, mens borettslagstyret ønsket å få dette preget bort. Resultatet ble en mellomting. I dag er arkitekt, kommune og beboere enige om at kommunens påvirkning på det endelige resultatet var heldig.

Blokkenes image er likevel totalt endret. Borettslaget har fått til noe mer enn bare oppgradering, de har gitt hele området et løft (Håland, 2007; Monsen, 2010; Kristiansen & Amundsen, 2010).

2.2 Beboermøter og generalforsamlinger

I forbindelse med generalforsamlingen i mai 2004, ble det avholdt en uformell orientering om rehabilitering av blokkene og innglassing av nye balkonger. I april 2005 ble det holdt informasjonsmøter vedrørende rehabiliteringsplanene for hver av oppgangene, totalt 8 møter. I august 2005 ble det så holdt et samlet informasjonsmøte for alle beboerne, hvor 3 alternativer med husleieprognoser ble presentert:

1. Altanutvidelse med innglassing + rehab. av øvrige fasader m.m.– kostnadsramme kr. 78,5 mill.
2. Altanutvidelse (uten innglassing) + rehab. av øvrige fasader m.m.– kostnadsramme kr. 65 mill.
3. Vanlig betongrehabilitering av eksisterende balkongkonstruksjoner + rehabilitering av de øvrige fasader m.m. – kostnadsramme kr. 43 mill.

På dette møte ble det ikke bare vist fotomontasje av hvordan blokkene ville ta seg ut med nye, store innglassete balkonger og "nye" fasader, men det var også laget filmsnutter som viste hvordan balkongene ville ta seg ut inne fra balkongen, og hvordan glassfeltene kunne åpnes opp. I september 2005 ble det avholdt en ekstraordinær generalforsamling. Her ble kun alternativ 1 tatt opp til avstemning. Styret ville ikke ta alternativ 2 opp til avstemning da kostnadsforskjellen mellom alternativ 1 og 2 var så liten at kostnaden for alternativ 2 ble for høy vis à vis nytteverdien. Dersom alternativ 1 ikke ble vedtatt, hadde styret varslet om at alternativ 3 ville komme til utførelse, da dette var et rent vedlikeholdsalternativ som ikke trengte godkjenning fra generalforsamlingen. Alternativ 1 fikk ikke tilstrekkelig flertall. Styret hadde gjort det klart at den enkle betongrehabiliteringen ikke var tilrådelig. Styret hadde lagt ned mye arbeid i forkant av generalforsamlingen, og ble svært skuffet. De hadde som nevnt holdt beboermøter pr. oppgang i borettslaget, og mente de hadde gitt en grundig redegjørelse for prosjektet. Både arkitekten, representant fra boligbyggelaget og Balco var tilstede på beboermøter og på generalforsamlingen. Det var som nevnt utarbeidet både fotomontasje og filmsnutter som illustrerte hvordan blokkene ville ta seg ut. Det var utarbeidet husleieprognoser som viste hvordan de månedlige fellesutgiftene ville stige de kommende årene, samt "balkongleie". Da størrelsene på de nye balkongene varierte fra 8 - 19 m², ble deler av kostnadene fordelt etter areal og ikke etter husleiebrøken. Det var utarbeidet tabeller som viste prognose for hva månedlige fellesutgifter og "balkongleie" ville bli for alle leilighetene i 2010. De som var i mot oppgraderingen engasjerte seg og møtte opp på generalforsamlingen, mens de som var positive til prosjektet var mindre synlige. På generalforsamlingen i april 2006, ble det stemt over om styret på ny skulle gjennomgå planene for alternativ 1 og igjen presentere dette på en ekstraordinær generalforsamling. Dette ble nedstemt. På samme generalforsamling, fikk styret fullmakt til å oppta lån for å gjennomføre alternativ 3.

Det ble altså bestemt at styret ikke fikk lov til å bruke mer midler på å utrede den ambisiøse oppgraderingen. De eksisterende balkongkonstruksjonene i betong trengte sårt utbedring. Styret gikk i gang med og innhentet tilbud på en tradisjonell betongrehabilitering. Det var kommet så langt at styret hadde gitt tilbagemelding til den billigste entreprenøren om at han ville få jobben, da de ble kontaktet av beboere som ønsket saken om en ambisiøs oppgradering tatt opp på nytt. Heldigvis krevde ikke betongentreprenøren kompensasjon for at de ikke fikk jobben.

To beboere som inderlig ønsket seg større balkong og oppgradering av bygningen de bodde i, opprettholdt kontakten med Balco og Forum Arkitekter. De to beboerne bodde i samme oppgang. De

ville ikke gi seg i denne saken, og mente at saken ble nedstemt fordi beboerne ikke hadde skjønnet viktigheten av oppgraderingen. De bestemte seg for å snakke med hver enkelt beboer i borettslaget, for å prøve å overtale dem til å stemme ja til en oppgradering. Dermed startet de en omfattende besøksrunde i alle husstandene i blokkene. De samlet underskrifter for å få opp saken på nytt i en ekstraordinær generalforsamling. De to ildsjelene hadde ikke kontakt med borettslagstyret i denne forberedende fasen. Styret var positive til at beboerne tok dette opp igjen, men de kunne ikke involvere seg eller engasjere boligbyggelaget til å bistå beboerne i særlig grad, da det forelå et generalforsamlingsvedtak på at styret ikke kunne bruke ressurser til å jobbe videre med dette.

Som et resultat av en underskriftskampanje av engasjerte beboere, ble det gjennomført en ny ekstraordinær generalforsamling i mars 2007. Styret/boligbyggelaget var behjelpelig med å utarbeide nye husleieprognoser. For alternativ 1 (nye balkonger med innglassing) ble avbetalingstiden for dette alternativet nå satt til 35 år, dvs. 5 år lengre enn tidligere presenterte prognoser. Prognosene for alternativ 3 ble også endret. Her ble avbetalingstiden for den delen som gjaldt tradisjonell betongrehabilitering, satt til 10 år, mens resten av rehabiliteringskostnadene for dette alternativet ble satt til 30 år. Dette medførte at forskjellen på månedlig husleieprognose for de to alternativene ble betydelig mindre enn tidligere presentert. Dette var nok hovedgrunnen til at mange beboere snudde fra å være motstandere til å bli for den store rehabiliteringen av blokkene. På denne generalforsamlingen var det også invitert representanter fra et annet boligselskap som hadde gjennomført et tilsvarende prosjekt, og som de snakket varmt om. Dette gjorde inntrykk.

For at kostnadene skulle holdes på samme nivå som tidligere, var dybden på altanene redusert med 20 cm i forhold til forslaget som var presentert i 2004/2005. På denne ekstraordinære generalforsamlingen i mars 2007, var det stort oppmøte, og oppgraderingen ble vedtatt med ca 81 % av stemmene. Styret i borettslaget var takknemlige for beboernes innsats for å få forslaget gjennom.

I ettertid mener enkelte beboerne at oppgraderingsforslaget virket for lite gjennomtenkt når det ble presentert de første gangene, og at informasjonen om kostnadene var mangelfull. De samme beboerne mener at det ikke ble presentert konkrete tall på hvor mye felleskostnadene ville stige pr måned pr leilighet i denne fasen. Boligbyggelaget opplyser derimot at husleieprognosene ble presentert på samme måte, men endringen av avdragstiden på lånene gjorde at forskjellene på de månedlige utgiftene for de to alternativene ble mindre, slik at alternativ 1 ble lettere å selge inn. For øvrig var presentasjonen av prosjektet stort sett den samme.

2.3 Byggeprosess

Styret så sin kompetansebegrensning, ingen der hadde byggfaglig utdanning. De leide inn prosjektleder fra boligbyggelaget. Beboere utover styret har ikke vært engasjert for å hjelpe til i prosjektet.

Beboerne beskriver byggeprosessen som grei. Balco har brukt prefabrikkerte elementer fra Sverige. Et par steder oppsto det sprekker i veggene underveis, men ingen vesentlige skader. Eksisterende internett-/TV kabler til leilighetene var plassert slik at de kom i konflikt med de nye balkongene. Disse ble derfor flyttet inn i trapperommene. Når håndverkerne måtte inn i leilighetene i forbindelse med vindusutskifting o.l., ble beboerne varslet om dette. Dersom beboerne ikke kunne være hjemme, kunne de gi tillatelse til at håndverkerne kunne låse seg inn med universalnøkkel.

I tillegg til fasaderehabiliteringen, ble alle 8 heisene i borettslaget skiftet ut med nye heiser. Beboerne var da fem uker uten heis, noe som førte til utfordringer for mange av de eldre beboerne. Alle blokkene har to heiser/trapperom som hver betjener 2-3 leiligheter i hver etasje. Mens den ene heisen ble byttet ut, var det for de som bodde i de øverste leilighetene et alternativ å ta den andre heisen i blokken helt opp i øverste etasje. Derfra kunne de gå over takterrassen og bort til sitt eget trapperom, for så å gå ned noen få etasjer. Noen få beboere reiste bort i denne perioden.

Det har vært mye støy under byggeprosessen, men initiativtakerne til den siste ekstraordinære generalforsamlingen kunne ikke klage, og oppmuntret de andre til å tåle dette. Noen beboere har sett dårlig håndverk fra uerfarne håndverkere underveis, men sagt i fra til sjefen deres, og fått rettet det opp.

2.4 Media

Prosjektet har hatt mye medieoppmerksomhet i Bergen helt siden oppgraderingsprosjektet ble vedtatt. Både da vedtaket ble fattet i 2007, og etter at det ble ferdigstilt har Bergensavisene og boligbygelaget rapportert fra borettslaget som ligger sentralt plassert på Danmarks plass i Bergen. Prosjektet fikk i starten noe negativ medieomtale fordi entreprenørene måtte leie en ballbane i nærheten, fra kommunen, til utstyret sitt. Dette syntes nabo-borettslaget var problematisk. Borettslaget har fått mest av den positive medieoppmerksomheten. Det har ført til at ildsjelene som tok initiativ til siste generalforsamling har fått flere telefoner fra andre borettslag som ønsker å oppnå det samme; "hvordan fikk dere det til?"

2.5 Ferdigstilling

Ved ferdigstilling av oppgraderingen i 2010 ble det holdt gatefest 17. april for å feire resultatet, og initiativtakere, arkitekt og prosjektleder ble takket for innsatsen. Gatefesten ble dekket av flere aviser. Det var et poeng for initiativtakerne at naboer som hadde "lidd" under det året oppgraderingen pågikk (f. eks. de som var imot at ballbanen ble leid ut til entreprenøren), skulle få være med å feire.



De nye gavlveggene, høsten 2010. Foto: SINTEF Byggforsk

3. Kostnader

3.1 Pris oppgradering

Oppgraderingen kostet ca. 80 millioner kroner. Blokkene har fått store innglassete balkonger mot syd. Gavlveggene (mot øst og vest) ble tilleggsisolert med 10 cm mineralull og kled med nye fasadeplater. Nordveggene og veggene inne på balkongene ble malt. Heisene ble skiftet og inngangspartiene ble pusset opp.

3.2 Finansiering

Oppgraderingsprosjektet ble finansiert med låneopptak. I byggeperioden ble det tatt opp byggelån som ved ferdigstillelse ble innfridd med låneopptak i Husbanken. Borettslaget fikk lån gjennom Husbanken på grunn av de energieffektiverende tiltakene tilleggsisolering i gavlveggene, og "klimaskjermen" som de innglassete balkongene utgjør.

Som eksempel kan nevnes at en type treroms leilighet hadde en månedlig felleskostnad på kr 1830,- før oppgraderingen (2006). Denne har etter rehabiliteringen kommet opp i kr. 3012,- i 2011. Dersom denne leiligheten har en altan på 11 m², har den i tillegg en månedlig "balkongleie" på kr. 667,-. Dette gir en total månedlige boutgift på kr 3679,-. Fellesgjelden varierer svært mye, fordi noen har både stor leilighet og stor altan, mens andre har liten leilighet og liten altan. For ovennevnte treroms leilighet, er fellesgjelden på ca. kr. 335.000,- + ca. 150.000,- for andel gjeld ny balkong, dvs. en totalgjeld på ca. kr. 485.000,-.

I perioden 15. mars 2008 – 15. mars 2009 var gjennomsnittlig omsetningspris for treroms leiligheter ca. kr. 1.250.000,-. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris på de omsatte treroms leilighetene, var i denne perioden på kr 15.280,-. Det siste året (15. mars 2010 – 15. mars 2011) har gjennomsnittlig omsetningspris for treroms leiligheter vært på kr. 1.550.000,-. Her var den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen på kr 28.313,-. Også beboerne som er intervjuet mener leilighetsverdien har økt.

3.3 Økonomiske bekymringer

Beboerne er bekymret for økningen i felleskostnadene. Det bor en del eldre enker i borettslaget som har store leiligheter som de har bodd i hele sitt voksne liv. Mange av disse var svært bekymret for de økte felleskostnadene, men de har fått hjelp til å fylle ut søknader om bostøtte fra Husbanken. Mange av de eldre argumentert med at "barnebarna måtte jo få arven sin". Noe som skulle tilsi at de hadde midler, men ikke hadde lyst til å bruke penger på seg selv.

Tidl. styreleder hadde lenge ønsket å heve felleskostnadene, men det har vært vanskelig å få resten av styret med på. De var kritiske til at de som bor der nå skal betale for de som skal bo der i framtiden. Men tidl. styreleder skulle ønske de hadde hatt høyere felleskostnader over tid, for å kunne bygge seg opp en buffer som hadde kommet godt til nytte ved rehabiliteringen.

4. Informasjon og medvirkning

4.1 Medvirkning

Beboerne har selvfølgelig medvirkning og medbestemmelsesrett gjennom valg av representanter til styret i borettslaget og ved avstemningen om oppgraderingen. Men utover dette, opplever de ikke å ha deltatt i utviklingen av prosjektet. Det er styret, i samarbeid med arkitekten, som har tatt avgjørelsene om detaljer.

4.2 Informasjon

Det har vært holdt flere beboermøter de siste årene. Det som tippet saken i riktig retning, ser ut til å være beboernes eget engasjement for oppgraderingen, og det at ildsjelene gikk rundt og snakket med alle som bor i borettslaget. De involverte sier at de brukte argumenter om at boligmassen kom til å bli ødelagt om ikke noe skikkelig ble gjort, og at innglassing av balkongen ville gi beboerne et ekstra rom. Denne personlige kontakten var ikke gjort tidligere i prosessen, og den førte til at det skjedde en endring i beboerne. En av initiativtakerne til denne prosessen forteller om en dramatisk besøksrunde hos beboerne, der aktive motstandere sprang foran dem i gangene og ropte til beboerne at de ikke måtte la seg overtale. En av initiativtakerne sier at de aldri tidligere i sitt liv har opplevd så mye kjefting og utskjelling som i den perioden. To av de som skrev seg på listen for å få opp saken på nytt, strøk navnet sitt i etterkant fordi deres ektefeller var i mot.

Som nevnt under punktet "Beboermøter og generalforsamlinger" ble det avholdt flere beboermøter i forkant av den ekstraordinære generalforsamlingen i 2005. På alle disse møtene deltok representanter fra boligbyggelaget, arkitekten og entreprenøren (Balco). Det ble ikke avholdt beboermøter i forbindelse med den ekstraordinære generalforsamlingen i 2007. Men i april 2006, i forbindelse med forberedelsene til gjennomføringen av tradisjonell betongrehabilitering av eksisterende balkongkonstruksjoner, ble det arrangert et informasjonsmøte (på dagtid), hvor beboere som lurte på om de var berettiget til å motta bostøtte som følge av rehabiliteringen kunne komme og få informasjon om bostøtteordningen. På møtet deltok en representant fra boligbyggelaget og en representant fra Husbanken.

Underveis i byggeprosessen har det vært informert om fremgang både på plakater i gangene, og informasjonsskriv i postkassene. Beboerne beskriver styret som dyktige på å gi ut informasjon om fremdriften i prosjektet. Styret har ikke fått klager om mangel på informasjon under byggeprosessen.

4.3 Hvem stemte mot oppgradering?

Mange av de eldre stemte mot oppgraderingen. De syntes det ble for dyrt. De ønsket heller å gå videre med en enklere rehabilitering av betongelementene. En av de som var mest aktiv motstander av oppgraderingen valgte å flytte. Noen beboere beskriver de unge i borettslaget som lite synlige i arbeidet med borettslagets ve og vel. De er studenter som sjelden blir boende over lenger tid. Blant de som var studenter var det også mange som var motstandere av oppgraderingen. Men det var også en del unge som var for prosjektet, noen av disse satt i styret. Blant de eldre som var i mot forslaget, så mange av disse på vindusvasken av innglassingen som et stort problem.



Nye innglassede fasader. Foto: SINTEF Byggforsk.

5. Resultat av oppgraderingen

5.1 Estetisk

Alle beboerne/styremedlemmene vi har snakket med er fornøyde med det estetiske totalresultatet av oppgraderingen. Det har vært noe detaljkritikk av oppgraderingen, men alle er glad for at det ble gjort. Initiativtakerne blant beboerne har blitt takket, og flere har kommet og sagt; "hadde jeg visst at det skulle bli så bra, hadde jeg stemt ja med en gang forslaget kom opp til avstemning!" Initiativtakerne har fått mange blomster.

Krohnsminde ble kalt "russerblokkene/østblokkene". Noen av beboerne nevner at de tidligere var flau over å si at de bodde i Krohnsminde borettslag, mens de nå er svært stolte. Området er i en god utvikling, og flere oppgraderinger pågår i nærheten. Beboerne har overhørt samtaler mellom de som går forbi: "Så flotte de blokkene har blitt!"

5.2 Bruksmessig

De beboerne som bruker balkongen mye, er spesielt glade for endringene.

Det har vært noen få tilfeller hvor det har kommet vann fra altanen over, ned til naboen. I de tilfellene har entreprenøren foretatt utbedringer. Det største problemet har vært at en del beboere trodde at den innglassete balkongen kunne brukes som en ny stue. De klager på trekk, at det er lydt mellom balkongene, at det ved sterk vind "piper" og ved spesielt mye vind og regn kommer inn noen dråper vann. Disse problemene reflekterer ulik forståelse og bruk av de innglassete balkongene, og variasjoner i forventninger til balkongene. Overfor beboerne som klager, er det blitt presisert at balkongene fortsatt er et uteareal. Det må være god luftsirkulasjon ellers vil det bli dugg/kondens på glassene. Konstruksjonene er ikke isolert, dette er betongdekker innglasset med enkeltglass. Når glassfeltene er lukket, vil det være noe mindre lydt enn når glassfeltene er åpne, men de er på ingen måte lydisolert. Dette er høyblokker med stor vindbelastning, og da vil det i spesielle situasjoner både kunne pipe og komme inn litt vann.

I øverste etasje er det ekstra stor takhøyde på balkongene. Disse har derfor fått et glassfelt over glasskyvefeltene. Dette glassfeltet kan ikke åpnes og dreies inn slik som skyvefeltene, og det blir derfor vanskelig å få vasket dette på utsiden. I denne etasjen er det i tillegg en sokkel i underkant av skyvefeltene som stikker noe inn på balkonggulvet, slik at selve gulvareålet blir redusert med ca. 1-2 m² alt etter lengden på balkongen. Høyden på denne sokkelen er ca. 15 cm. Over sokkelen er det full dybde på balkongen. Det er spesielt en beboer som er misfornøyd med denne detaljen.

Inngangspartiene var svært slitt, og styret synes derfor det var på sin plass med en oppgradering også her når fasadene fikk en "ansiktsløfting". Forum Arkitekter fikk også jobben med utforming av inngangspartiene. Noen beboere ble overrasket over at oppgraderingen av inngangspartiene førte til at brukbare og solide ting ble byttet ut. Beboerne mener det har vært mye unødvendige utgifter til detaljer de godt kunne klart seg uten. Det har vært en del misnøye med hvordan gangene ble pusset opp, og beboerne ønsker at de her ble tatt med på råd. Samtidig som de skjønner at det hadde blitt for mye for styret å ta hensyn til alle beboernes ønsker for gangen. Opprinnelig var det skiferheller i VF og Terrasso på gulvene innenfor og i trappene. Mellomdørene var solide tredører, men de var svært

slitte og oppskrapet etter sykler og bosspenn som ble dradd ut og inn. Det ble lagt keramiske fliser på gulvene, dørene til sykkelbodene ble flyttet ut i VF slik at man skulle slippe å dra disse gjennom de nye mellomdørene. De nye mellomdørene er utført i glass/aluminium og utstyrt med døråpnere på veggene. Himlingen var spesialdesignet av arkitekten og takplatene var hengt opp med magneter, dette fungerte ikke og platene måtte skrues fast.

5.3 Varme, temperatur, ventilasjon

Leilighetene er blitt noe varmere, og støyen fra trafikken utenfor er dempet. Beboerne opplever mindre svevestøv fra trafikken i leiligheten. Noen beboere påpeker at man godt kunne lagt på mer isolasjon når man først var i gang, og i tillegg lagt isolasjon i ytterveggen mot balkongene. Denne veggen ble på grunn av de innglassede balkongene valgt ikke å etterisoleres i det hele tatt, dette for å spare utgifter. Innglassede balkonger kan være et effektivt strømsparende tiltak hvis de brukes riktig. Men hvis beboerne oppfatter dette som et ekstra rom de ønsker å bruke i vinterhalvåret, og forsøker å holde det like varmt som resten av leiligheten, vil det være en kilde til energisløsing. Noen beboere bruker vifteovn på balkongen, og mener at det skal være mulig å bruke det som oppholdsrom også i vinterhalvåret. Bruken av balkongene kan være lett å misforstå når Balco illustrerer løsningene med møbler som om det skulle være et vanlig oppholdsrom. Et annet borettslag i Bergen, Elveneset, har hatt samme oppgraderingsprosess med Balco. Der hang Balco opp en prøvebalkong på en leilighet, og dette gjorde utslaget for et positivt utfall av avstemningen der. Problemet er bare at balkongen ble innredet med bilder på veggene og "teppe" på gulvet (teppet var riktignok beregnet for denne bruken). Dette gir lett et feilt inntrykk slik at beboerne får for høye forventninger til bruken av balkongene. Men man kan selvfølgelig bruke den lenger utover høsten og tidligere på våren enn en balkong uten innglassing.

5.4 Tilgjengelighet

Blokkene har heis, men heisen stopper i halvetasjer, og man må derfor gå opp eller ned en halv etasje for å komme til sin leilighet. Siden blokkene har mange eldre beboere, skulle man tro ønskelig å gjøre noe med den dårlige heisløsningen. Men dette lær seg ikke gjøre uten å ta areal fra leilighetene, noe beboerne ikke ser som aktuelt. Mellom blokkene er det 2 etasjes forretningsbygg som er bygget vegg i vegg med blokken. Disse forretningsbyggene eies av andre, så det er ikke mulig å legge heisene ut i et tilbygg heller. Borettslaget eier heller ikke grunn ut over det blokkene står på. Noen tiltak med ledelinjer for svaksynte er utført i inngangspartiet i alle blokkene, mer eller mindre tilfeldig av arkitekten.

6. Bomiljø

6.1 Beboermasse

Det er mange eldre i borettslaget som har bodd her siden det sto ferdig. Mange av disse har de største leilighetene. Det er også en del eldre som har solgt enebolig og flyttet hit for en enklere tilværelse. De som er blitt intervjuet mener at over halvparten av beboerne må være eldre. Det er også studenter som bor i blokk, og andelen studenter vokser. Leilighetene er sentrale og ligger i nærheten av studiesteder. Det er omtrent ingen barnefamilier i blokkene her, noe som kan skyldes nærheten til en trafikkert vei. Det er også få innvandrere som bor i disse blokkene. Utsiftingen av beboere i blokkene er forholdsvis lavt.

Mange av de eldre beboerne sier at de ønsker å bo her helt til de må på aldershjem. Ulempene med heis som stopper i halvetasjer er at de må over i omsorgsbolig når de blir for dårlige til beins.

6.2 Bomiljø

De eldre beboerne beskriver bomiljøet som bedre før, da det bodde flere barn i blokkene. Barna var ute sammen, og det ble mer kontakt med naboene gjennom barna. Alle blokkene har takterrasser der det er felles grill og hagemøbler. Takterrassene var også mer i bruk før i tiden, og beboerne hadde egne foreninger og klubber. Beboerne har også felles vaskerom. Borettslaget har ingen fellesarealer ut over takterrassene, men det er en offentlig ballplass og en liten park i nærheten. Noen av beboerne mener at oppgraderingsprosjektet har ført til at beboerne snakker mer sammen.

7. Suksesskriterier

7.1 Beboernes og styrets forklaringer på ja til oppgradering i generalforsamling

Når beboerne blir spurt om hovedgrunnen til at de sa ja til oppgraderingen, sier de at utvidelsen og bruksendringen (innglassingen) av balkongen er den viktigste grunnen til at de sa ja. De unge er opptatt av utvidelsen, og de eldre er glad for innglassingen. Dette var også hovedargumentet for initiativtakerne til den siste generalforsamling som gikk på besøksrunde til alle i borettslaget. Beboere nevner også den estetiske kvalitetshevingen som en svært viktig grunn til å si ja.

Både styret og initiativtakerne blant beboerne har brukt argumenter om miljø og energieffektivisering, men de mener at disse argumentene har hatt lite å si for beboerne. Beboerne ser på miljøaspektet kun som en bonus. De sparte strømavgiftene er gode å ta med seg, samt at tilleggisoleringen bidrar til betydelig støyreduksjon fra den tett trafikkerte veien ved siden av. Miljøargumenter har ikke hatt noe stort fokus.

Beboerne trekker også fram den konkrete presentasjonen av prosjektet og de nøyaktige kostnadene for hver boenhet som avgjørende for flertall i saken. Boligbyggelaget opplyser at det var like nøyaktige kostnader for hver boenhet, også ved den første generalforsamlingen. Og at det heller var endringene i avdragstiden på lånet som medførte mindre forskjeller mellom de to alternativene som gjorde at det ble flertall for den omfattende oppgraderingen.

7.2 Beboernes engasjement

Grunnen til at budskapet om fordelene ved oppgraderingen gikk inn, var beboernes engasjement med å spre informasjon og kommunisere med hver enkelt beboer. Det at initiativet kom fra beboerne, og ikke kun fra styret og boligbyggelaget kan ha vært avgjørende. Det er ofte slik at bare de som er negativt innstilt til en oppgradering engasjerer seg i saken, men i tilfellet Krohnsminde gjorde de som var positivt innstilt en stor innsats. Boligbyggelaget framholder at hvis det er noe å lære av denne prosessen, så er det betydningen av å få de som er positive til en ambisiøs oppgradering til å engasjere seg like mye eller mer enn de som er negative.

7.3 Tid

Det tok mange år å få forslaget vedtatt, og modenheten rundt prosessen har antagelig hatt betydning for at beboerne svarte ja til slutt.

7.4 Profesjonelt styre

Styret under oppgraderingsprosessen beskrives som profesjonelt å forholde seg til for boligbyggelaget og beboerne.

7.5 Reklame/ Smitteeffekt

Boligbyggelaget og de to initiativtakerne som har vært i media blir kontaktet av andre boligselskap som ønsker å oppnå det samme som Krohnsminde har oppnådd. Prosjektet er også god reklame for

Balco, siden bygningene ligger godt synlige nær en hovedvei. Balco, hovedentreprenøren som har stått for arbeidet med balkongene, bruker dette prosjektet i markedsføring, og håper på en smitteeffekt til andre boligselskaper.



Nye fasader mot nord. Foto: SINTEF Byggforsk.

8. Kilder

Intervju med styremedlem og beboere 9. og 10.11.2010.

Intervju med representant for boligbyggelaget 10.11.2010.

Håland, M. (2007) Nye Danmarksplass. Slik blir nye Danmarksplass. Bergens Avisen. 24.03.2007.

Monsen, K. (2010). Ikke lenger østblokk. BOBmagasinet.

Kristiansen, T. & Amundsen, P. (2010) Feiret Fasadepussen. Bergens Tidene 18.04.2010.

Forum Arkitekter (tekst)/ BOB (husleieprognoser) (2007) Ekstraordinær generalforsamling 22.mars 2007. To måter å rehabilitere på.

www.balco.no

Gullveien borettslag – casebeskrivelse



Gullveien borettslag slik det ser ut i dag, pr 2011. I tillegg til høyblokka består borettslaget av to lavblokker. Foto: Sørlandet boligbyggelag.



Gullveien borettslag slik det kan se ut i framtida, hvis beboerne stemmer fram en ambisiøs oppgradering. Illustrasjon: Arkitekt

Innholdsfortegnelse

1.	NØKKELINFORMASJON	3
2.	INNLEDNING.....	4
2.1	PROSESS.....	4
2.2	BEBOERMØTER	5
2.3	EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING.....	6
2.4	MEDIA.....	6
2.5	TILGJENGELIGHET	7
3.	KOSTNADER	8
3.1	PRIS OPPGRADERING	8
3.2	FINANSIERING.....	8
3.3	ØKONOMISKE BEKYMNINGER	8
4.	INFORMASJON OG MEDVIRKNING.....	10
4.1	MEDVIRKNING	10
4.2	INFORMASJON.....	10
4.3	HVEM STEMTE MOT OPPGRADERING I PRØVEAVSTEMNINGEN?	11
5.	BOMILJØ.....	12
5.1	BEBOERMASSE	12
5.2	BOMILJØ	12
6.	MULIGE SUKSESSKRITERIER OG FALLGRUVER.....	13
6.1	BEBOERNES OG STYRETS GRUNNER TIL Å SI JA I GENERALFORSAMLING	13
6.2	BEBOERNES OG STYRETS GRUNNER TIL Å SI NEI I GENERALFORSAMLING	13
6.3	TID.....	14
6.4	REKLAME/ SMITTEEFFEKT	14
6.5	STYRET	15
6.6	INFORMASJON	15
7.	KILDER	16

1. Nøkkelinformasjon

Adresse: Gullveien, 9, 11 og 13, Kristiansand
Byggeier: Gullveien borettslag

Før oppgradering

Byggeår, ferdigstilt 1963
Antall leiligheter 64 leiligheter fordelt på en høyblokk med 11 etasjer og to lavblokker med tre etasjer.
Oppvarmet areal 5.236 kvm
Varmeforsyning Oljefyring i høyblokk hvor alle betaler likt beløp uansett størrelse på leiligheten. Elektrisk og vedfyring i lavblokkene.

Arkitekt

Oppgradering er under planlegging

Ferdigstilt Ikke vedtatt byggestart
Antall leiligheter 64
Oppvarmet areal 5.236 kvm
Varmeforsyning Elektrisk. Oljefyring fases ut. Vedovner i nr 9 og nr 13 beholdes.
Arkitekt Forum Arkitekter v/siv.ark. Pål Jørgensen

Rådgivende bygg
Rådgivende VVS
Hovedentreprenør

2. Innledning

Høsten 2010, 16. og 17. november, ble det utført seks intervju med styremedlemmer og beboere. I tillegg er diverse artikler og dokumenter om borettslaget studert. Da intervjuene ble gjort, var oppgraderingen kun på planleggingsstadiet. Casestudiet av Gullveien gir verdifull kunnskap om hva som er viktig i en prosess for å få beboerne med på en nødvendig oppgradering av bygningsmassen, spesielt om hva som hindrer framgang i prosessen.

2.1 Prosess

Det har vært snakket om oppgradering av Gullveien borettslag i mange år. Forslaget om oppgradering kom fra styret, mens forslaget om å utvide balkongene kom fra beboerne. Boligbyggelaget (Sørlandet boligbyggelag) har fremmet forslag om en ambisiøs oppgradering til passivhusnivå. Prosjektet inngår i handlingsplanen for Framtidens byer i Kristiansand. Borettslagstyret vært avventende, og har ment at forslaget trenger å modnes en tid hos beboerne før avstemning blir foretatt.

Frå til 2005 var det en vaktmester som hadde ansvaret for vedlikeholdet av bygningene ved siden av styret. På det tidspunktet var det svært vanskelig å få noen til å sitte i styret og vanskelig å finne en leder for borettslaget. Boligbyggelaget var da behjelpelig med å stille med styreleder, en av de pensjonerte medarbeiderne i regnskapsavdelingen. Vaktmesteren hadde lånt opp penger til å ivareta utomhusområder, søppelhus og annet, men ikke gjort noe med bygningskroppen og takene. Fellesutgiftene var holdt på et minimumsnivå over lang tid. Den nye styrelederen bestilte et mobilt vaktmesterselskap i stedet.

Det ble etter hvert store problemer med vannlekkasjer som spredte seg fra balkongene og inn i dekket, og rant videre ned i leilighetene under. Det var også lekkasjer gjennom takene. Det har vært brukt flere hundre tusen kroner på vedlikehold og reparasjon etter vannlekkasjer i borettslaget. En rehabilitering av taket på høyblokka var ute på anbud 2008. Siden firmat som vant anbudet ikke kom i gang med arbeidet før vinteren, forlangte borettslaget at de skulle se over taket, slik at det holdt gjennom vinteren. Det gjorde det ikke, takpappen ble flerret i en storm som påførte bygget store vannskader. Heldigvis dekket forsikringen noe av disse lekkasjene, de ble ansett som "naturskader". Alle blokkene fikk nye tak vinteren 2010. Nye tak har ført til at leilighetene føles mindre kalde, i følge beboerne.

Husbanken har gitt støtte til tilstandsvurdering. Det ble også foretatt en tilstandsvurdering, trinn 2, som undersøkte muligheter for utbedring av energieffektivitet spesielt. I tilstandsvurderingen er blokkene fotografert med varmesøkende kamera. Det er avdekket store varmetap. Betongkonstruksjonene ved balkongveggene er per i dag ikke isolert, og de leder varmen rett ut av bygget, og skaper kuldebroer. Det er også store energitap fra ytterveggene generelt, mot kjellere og mot tak. Uansett er det vindfullt klima på den toppen hvor borettslaget er plassert. Vinduene ble byttet på 80-tallet, og er nå modne for utskifting. Flere beboere påpeker at det trekker fra vinduene. En beboer forteller at hun ikke klarer å lukke soveromsvinduene skikkelig. En annen beboer påpeker at det trekker fra ytterveggene. Under tilstandsvurderingene kom det også fram at beboerne ønsket seg nye/større balkonger.

Det har vært brann i høyblokka i 2002 der en beboer omkom. Brannen var omtalt i alle medier. Etter dette har beboerne hatt flere brannøvelser.

Det virker klart at de fleste beboerne ønsker seg en oppgradering av bygningene, men det er uenighet både blant beboerne og i styret om hvor ambisiøs den bør være.

2.2 Beboermøter

Det ble avholdt et beboermøte sommeren 2009 hvor beregnede tall for oppgradering ble gjennomgått. Det var planlagt en ekstraordinær generalforsamling desember 2010 hvor innhentede tilbud skulle legges fram, men denne generalforsamlingen ble omgjort til et ekstra beboermøte i januar 2011. Det har vært et stort engasjement for oppgraderingssaken blant beboerne. Stemningen på beboermøtet i 2009 var tidvis vært opphetet. De unge tok ordet, og noen sa at de var svært redde for de økonomiske konsekvensene. Noen beboere kommenterte i intervjuene at det ble snakket for teknisk på dette beboermøtet. Prosjektet var vanskelig å forstå, men boligbyggelaget representanter kunne svare på de fleste spørsmålene beboerne hadde. På beboermøtet ble termografibilder av bygningene presentert, og representanter fra boligbyggelaget har forklart hvor det er varmetap, hvor store strømutgiftene er osv. Noen beboere kjenner seg ikke helt igjen i dette, spesielt de som bor midt inne i blokka, og mener at de ikke bruker særlig mye strøm. Styret mener at på tross av negativ stemning på møtet, har mange beboere endret holdninger og er blitt positive til oppgradering, dog ikke av den mest ambisiøse sorten, men en noe enklere variant.

På grunn av den negative innstillingen på beboermøtene, ble det sendt ut et informasjonsskriv i posten. Her var det en svarslipp der beboerne kunne melde interesse for ulike nivå av oppgradering. Dette ble gjort for å sjekke stemningen blant beboerne etter beboermøtet. Tre ulike nivå av oppgradering var beskrevet i informasjonen som lå ved. Det var også lagt ved informasjon om bostøtte og detaljert budsjett over økning i felleskostnadene for alle typer leiligheter for de tre nivåene av oppgradering. Prøveavstemningen skulle være veiledende for styrets videre arbeid. Dette var forslagene beboerne ble bedt om å ta stilling til (KOB, 2010):

- 1) Full rehabilitering med nye balkonger (mot passivhusnivå - forbildeprosjekt)
- 2) Nye balkonger og nødvendig vedlikehold
- 3) Bare nødvendig vedlikehold

50 av 64 beboere svarte på skjemaet. 29 beboere stemte for forslag 2, balkonger og vedlikehold, 3 beboere for oppgradering etter passivhusnivå, og 18 for kun nødvendig vedlikehold. Beboerne begrunner dette med at de er redde for de økonomiske konsekvensene av det mest ambisiøse forslaget. Mange stemte nei av hensyn til de som har dårlig råd. Noen beboere sier de ville stemt for en oppgradering etter passivhuskonseptet hvis det hadde vært en annen finansieringsmodell, dvs. mer statlig støtte, og dermed lavere felleskostnader. Styremedlemmer mener det negative utfallet av prøveavstemningen også kan skyldes misforståelser når det gjelder kostnader.

En av beboerne sier at tiden siden oppgraderingsforslaget kom på banen, har vært en modningsprosess for henne. Hun er mye mer positiv til en oppgradering etter passivhuskonseptet nå enn tidligere. Dette gjelder ikke alle, flere beboere sier at de holder fast ved en enklere fasade-rehabilitering.

Etter prøveavstemningen har det skjedd lite. Mange beboere sier at de savner informasjon fra styret og boligbyggelaget. Tida går, og de vet ikke hva som skjer, hvordan styret jobber med saken, om det

er noen framdrift, eller om boligbyggelaget prioriterer saken deres. De ønsker seg konkret informasjon om anbud, og datoer for prosess. Beboerne mener at det tidligere har blitt innhentet ulike anbud (det var kun beregnede tall som ble lagt frem på beboermøtet), uten at de har fått informasjon om det. Beboerne ønsker at styret er mer aktive i forhold til boligbyggelaget for å få fortgang i sakene. Dette mener styret at de har vært. En grunn til at saken har tatt så lang tid, kan være kapasitetsproblemer i boligbyggelaget.

2.3 Ekstraordinær generalforsamling

Da intervjuene ble utført, var beboerne utålmodige og ventet på informasjon. De syntes boligbyggelaget prioriterte oppgradering til alle andre borettslag enn dem. Noen av beboerne mente de ble tilsidesatt fordi de ikke hadde sagt ja i prøveavstemningen til den mest ambisiøse oppgraderingen som boligbyggelaget ønsket de skulle ta. Representanter fra boligbyggelaget kommenterer at dette selvfølgelig ikke var deres hensikt. Det var planlagt en ekstraordinær generalforsamling om oppgraderingen i desember 2010, men denne ble omgjort til et informasjonsmøte, og utsatt til februar 2011. Årsaken var at boligbyggelaget innså at beboerne trengte mer informasjon. Dette beboermøte ble opplevd svært positivt av representanter fra boligbyggelaget. Beboerne viste forståelse for nødvendigheten av å gjøre en drastisk oppgradering, og både styre og beboere virket innstilt på en oppgradering mot passivhusnivå. Styret hadde tidligere vært delt i synet på hvor ambisiøs oppgradering borettslaget trengte, men nå sto alle i styret inne for passivhusoppgraderingen.

Det ble holdt ekstraordinær generalforsamling i mars 2011, og borettslagstyret hadde da valgt å sette opp oppgradering til passivhus som eneste alternativ for avstemning. Ikke alle beboerne som var på informasjonsmøtet i forkant møtte opp på generalforsamlingen, og de som var negative til den ambisiøse oppgraderingen mobiliserte. Ett av styremedlemmene som på styremøtet og beboermøtet i februar hadde skiftet mening til å være for oppgradering til passivhusnivå, skiftet igjen mening til å være negativ til prosjektet, og fremmet sitt syn på saken i generalforsamlingen. Det ambisiøse oppgraderingsprosjektet ble deretter vedtatt utsatt, og resten av styret trakk seg på den ordinære generalforsamlingen uken etter. Det ble opprettet et nytt styre som skal planlegge veien videre, og styremedlemmene er i utgangspunktet skeptiske til oppgradering etter passivhusnivå. I de to lavblokkene er flertallet av beboerne positive til en ambisiøs oppgradering, mens i høyblokkene er flertallet negative til dette.

2.4 Media

Det har vært flere medieoppslag om Gullveien borettslag og det ambisiøse oppgraderingsforslaget, både i lokalavisa (Jortveit, 2010) og på nettsidene for kommunen og Fremtidens byer. Dette har vært noe vanskelig for beboerne, fordi de ikke har noe eierskap til oppgraderingsprosjektet, og mener det ble diskutert over hodet på dem. De følte seg overkjørt. Styret fikk også nye opplysninger om oppgraderingen gjennom media. Boligbyggelaget har beklaget overfor styret at media fikk kjennskap til prosjektet før beboerne kjente til det. En av beboerne referer til hendelsen som "snikinnføring av passivhus". Andre sier at det var spennende å se medieoppslagene om det, og at det så flott ut. En beboer mener hun fikk bedre informasjon om oppgraderingene gjennom å lese medieoppslagene enn å være på beboermøte om saken.

2.5 Tilgjengelighet

Borettslaget Gullveien består av en høyblokk på 11 etasjer og to lavblokker på fire etasjer. Det er lavblokkene som er de mest populære, men høyblokka har en fantastisk kvalitet i utsikten og dessuten meget spesielle leiligheter som er løst med en trapp innvendig fra en gang opp i selve leiligheten. Dette arkitektoniske grepet er gjort for å sikre gjennomlys, dagslys fra alle kanter. Dette betyr også at leilighetene i høyblokka ikke passer for eldre som er dårlig til beins. Heisen stopper også kun i halvetasjer.



Lavblokk og høyblokk 2010

Foto: SINTEF Byggforsk



3. Kostnader

3.1 Pris oppgradering

Oppgraderingen mot passivhusstandard er kalkulert til å koste ca. kr. 51 500 000,-. Enova har gitt tilsagn om 4,26 mill. kr. fordi det kan bli et forbildeprosjekt (Sannarnes, 2011). Dette utgjør et tilskudd på ca. 60 000,- pr. leilighet. (Jortveit, 2010).

Byggene skal gjennomgå en utvendig totaloppgradering, inkl. tilleggsisolering av yttervegger og tak, nye innglassede balkonger, 3-lagsvinduer, og et nytt estetisk uttrykk på blokkene. Oppgraderingen vil føre til et bedre innklima med nytt balansert ventilasjonssystem med varmegjenvinning. Oljefyren skal fases ut. Opprinnelig var det tenkt solpanel på taket, men disse er utelatt i senere planlegging.

3.2 Finansiering

Oppgraderingsprosjektet finansieres gjennom økning i felleskostnader. Felleskostnadene har ligget på ca. 2300,- kr. for en 3-roms leilighet, og må økes til brutto 2700,- i 2011, og opp til 4300,- hvis prosjektet vedtås (regnet ut i fra fastrente 4% og nedbetaling over 20 år). Styret påpeker at felleskostnadene for borettslag i nærområdet ligger høyere enn det de selv har nå, fra 3-5000 i måneden. De ser det derfor ikke som urealistisk å høyne denne summen.

Felleskostnadene i Gulleveien borettslag har vært lave lenge, og det er ikke satt av midler til vedlikehold. De har hatt en tradisjon på å holde felleskostnadene så lave som mulig. De siste 5 årene har beløpet for vedlikehold økt med 35%, men felleskostnadene har ikke vært satt opp fordi man har ventet på en avklaring på oppgraderingsprosjekt som har vært diskutert i 3-4 år.

Det er regnet ut at beboerne vil spare 5-800 kr. pr. måned i strømutfgifter. Det er uansett planlagt en oppgradering av bygningene, så differansen i pris mellom en normal fasaderehabilitering og en ambisiøs oppgradering til passivhusstandard trenger ikke bli så stor (Jortveit, 2010).

Oversikt over kjøpesum for de solgte leilighetene i borettslaget for 2008-2010 (Moen, 2011), viser at prisene for de siste tre årene har ligget jevnt:

Gjennomsnitt kjøpesum for treroms 2008: 1 580 000,-
Gjennomsnitt kjøpesum for treroms 2009: 1 495 000,-
Gjennomsnitt kjøpesum for treroms 2010: 1 563 000,-

I 2010 var det kun 7 leiligheter som ble solgt, selv om det var kjent at borettslaget planlagte oppgradering, og felleskostnadene kunne bli høyere. Ordinært har det gjerne vært solgt ca. 15 leiligheter i året.

3.3 Økonomiske bekymringer

Beboerne er bekymret for økningen i felleskostnadene. Mange beboere sier derfor at de heller ønsker en enkel betongrehabilitering. Noen beboere uttrykker at de ikke vil ha en større økning i felles-

kostnadene enn 1000,- kr. i måneden. Dette er også styrets inntrykk. Noen beboere mener den absolutte grensen ligger på ca. 5000,- i måneden. Det går rykter om at felleskostnadene må opp i 6000,-, og det gjør mange av dem engstelige. Beboerne er også spente på hva oppgraderingen vil bety for hva leiligheten kan bli solgt for i framtida.

Noen beboere mener de heller kunne kjøpt seg en helt ny leilighet i stedet for å holde ut byggeprosessen i sitt eget borettslag, i hvert fall hvis det går opp i opp økonomisk. Det er også eksempel på beboere som har flytta fordi de ville selge før felleskostnadene steg.



Gullveien borettslag pr. 2010, høyblokk. Foto: Boligbyggelaget.

4. Informasjon og medvirkning

4.1 Medvirkning

Beboerne har selvfølgelig medvirkning og medbestemmelsesrett gjennom valg av representanter til styret i boligselskapet og avstemningen om oppgraderingen.

Beboerne uttaler at de har følt seg forbigått, i og med at planene for en ambisiøs oppgradering ble presentert i media før de visste om dem.

Beboerne har ønsket om å få være mer deltagende i planleggingen av prosjektet. En beboer mener flere hadde vært positive til en oppgradering etter passivhusnivå hvis de hadde blitt mer inkludert i prosessen.

4.2 Informasjon

Den første informasjonen beboerne mener de fikk om oppgraderingsplanene, var gjennom media – oppslaget i lokalavisa om at borettslaget kunne rehabiliteres til passivhus (Jortveit, 2010). Dette syntes mange så flott ut. Det så dyrt ut, men det sto i artikkelen at de ville få støtte fra Enova. Senere gikk det fram at de måtte betale mye av dette selv, gjennom økning i felleskostnadene.

Noen beboere sier rett ut at de mener de har fått dårlig med informasjon om prosjektet. Siste halvåret har det kommet to referat. De hadde også håpet å få et vedtak i saken før utgangen av 2010. Beboerne ønsker seg konkret informasjon om hvilke anbud som er innhentet, og hva de kan forvente framover. Andre beboere sier at boligbyggelaget har gjort en hederlig innsats for å gi god informasjon, men de ser at det er vanskelig å nå alle; beboerne har så forskjellig utgangspunkt at det aldri kan bli gitt nok informasjon.

Styret i borettslaget hadde tre styremøter i tiden aug-nov 2010, men ventet hele tiden på et opplegg for generalforsamling fra boligbyggelaget. Beboerne har fått kopier av styreprotokollene etter hvert av disse møtene. Beboerne har også fått informasjon ved hvert årsoppgjør. Styret mener at noe av informasjonssvikten også kan skyldes at det de sender ut til beboerne ikke blir lest godt nok.

Styremedlemmer ønsker at boligbyggelaget kom med informasjon som var mer folkelig. De mener det har vært vanskelig for beboerne å forstå det som har blitt formidlet. De mener også beboerne trenger mer informasjon om beboerstøtte og muligheter for skattelette fordi det er vanskelig å forstå. Styremedlemmer mener også at det har mye å si med informasjonen man kan gi gjennom samtaler i hverdagen. De får snakket med stadig flere om betydningen av oppgradering. Likevel kan dette gi negative utslag når beboerne igjen snakker med hverandre, og ikke alle har fått den samme informasjonen. Beboerne lurer på hva som er sant, og hvorfor noen vet mer enn andre. Beboerne mener heller at styret skulle innkalt til flere beboermøter. De som vet mest er de som kjenner noen i styret. Beboerne mener det er nødvendig at de blir informert hver gang det skjer noe nytt i prosessen, og jevnlig selv om det ikke skjer noe nytt. Det dannes lett usanne rykter, og noen beboere påpeker at man trenger flere beboermøter for å avklare usanne rykter.

4.3 Hvem stemte mot oppgradering i prøveavstemningen?

De som har stemt nei til oppgradering i prøveavstemningen har vært eldre som har trang økonomi. Styret mener de eldre trenger mer informasjon for å forstå viktigheten av prosjektet. Beboerne mener også at en del unge par med barn har stemt mot oppgraderingen på grunn av dårlig økonomi. Noen beboere stemte også nei i prøveavstemningen i solidaritet med noen av de eldre beboerne som har dårlig råd og har bodd her i 30-40 år. Beboerne ser også at det alltid er folk i et borettslag som er vanskelig å samarbeide med, og som vil stemme nei til oppgradering og fellesprosjekter.

De som er *for* en oppgradering er par eller enslige med store barn som har bodd i blokken lenge og har økonomisk romslighet.

5. Bomiljø

5.1 Beboermasse

Borettslaget har en del eldre beboere, de har bodd her lenge. De siste årene har flere og flere unge flyttet inn. Noen av disse har også barn, noen er studenter. Det er mange unge som bruker det som en gjennomgangseilighet på vei til noe større, men noen blir også boende. Blokkene har mange single beboere, med og uten barn.

5.2 Bomiljø

Bomiljøet beskrives som stille og rolig, i passe avstand til byen. Beboerne som er intervjuet sier at de trives. Det har vært arrangert grillfester for alle beboerne i borettslaget på felles plattform utenfor. De har også et fellesrom i kjelleren i den høyeste blokken der det holdes styremøter, men rommet er for lite til beboermøter og generalforsamlinger. Beboerne mener at flere planleggingsmøter for oppgraderingsprosjektet kan føre til et bedre sosialt miljø.

Det er mer gjennomtrekk av beboere i høyblokken enn i lavblokkene. Og beboerne i lavblokkene er ofte uenige med beboere i høyblokkene om saker. Det har vært diskusjoner om kostnadene for oppgradering av høyblokken blir større enn for lavblokkene. Noen beboere sier at det er typisk at det er "høyblokken mot lavblokkene" i mange saker. En beboer i lavblokken sier at de to lavblokkene vil gå sammen om oppgradering hvis det blir nedstemt blant beboerne i høyblokken. En av beboerne har flere ganger foreslått å dele borettslaget i to, mellom høyblokk og lavblokker, men det har ikke blitt noe av. Styret har gitt til svar at det blir for vanskelig å dele borettslaget.

Det snakkes mye om oppgraderingen blant beboerne. De har snakket om dette i to år, og lurte på hva som skjer. De ser at andre borettslag rundt dem gjennomgår oppgradering før dem, selv om de var først ute med å ta initiativ.

6. Mulige suksesskriterier og fallgruver

6.1 Beboernes og styrets grunner til å si ja i generalforsamling

Styret mener det er først og fremst er forståelsen av at noe drastisk må gjøres med bygningsmassen som kan få beboerne til å si ja til oppgradering. Borettslaget trenger sårt en oppgradering. Beboerne ser murveggene forfalle, og innser at stadig flikking koster for mye i lengden. En helhetlig oppgradering er nødvendig.

Det nest viktigste argumentet for de som er intervjuet, er en utvidelse av verandaen. For noen av beboerne er dette den største motivasjon for oppgraderingen. Noen beboere ønsker innglassede verandaer, mens andre ønsker at dette skal være valgfritt. Beboerne mener at "et ekstra rom" som en innglasset veranda vil utgjøre, vil øke verdien på leiligheten. Andre beboere tenker mer praktisk, og synes det er viktigere med standarden på bygget enn utvidelse av verandaen. De sier at skulle de prioritere, ville de gå for rehabilitering av rør og elektrisk anlegg før utvidelse av veranda.

Et annet argument som er viktig for beboerne er det å spare strømutfgifter. Beboerne sier at økende strømpriser kan aktualisere oppgraderingsprosjektet enda mer. De ønsker også å oppnå bedre inneklima, og mindre trekk fra vinduene. Skifting av vinduer blir sett på som prekært av mange beboere. De opplever trekk.

Styret synes å se at argumentet om å være miljøvennlig slår best an hos de unge. Noen av beboerne som er intervjuet påpeker at de ønsker å være miljøvennlige, og ser på dette som et viktig argument for oppgraderingen. De mener at det å være miljøvennlige er et viktigere argument for å gjøre oppgraderingen enn det å spare strøm. Andre beboere påpeker at de ikke vil være miljøvennlige for hvilken som helst pris.

Det at leilighetene blir mer attraktive er også et argument som beboerne er opptatt av. Hvis standarden heves, vil prisene også gå opp. Pr. i dag er blokk en av de billigste blokkene å bo i byen. Hvis image og standard heves, kan det hende helt andre beboere vil bo der om noen år. Noen beboere mener prisen vil stige, og leilighetene bli lettere omsettelige. Ikke nødvendigvis umiddelbart, på grunn av høyere fellesgjeld, men over tid.

Noen beboere er svært engasjert i å få i stand en oppgradering, andre er ikke det. De som er engasjert er også opptatt av det estetiske uttrykket blokk har, og ønsker å forbedre det. De mener at det estetiske er viktig. Andre beboere sier om det estetisk uttrykket: "en blokk er en blokk!"

6.2 Beboernes og styrets grunner til å si nei i generalforsamling

De unge, nyetablerte er kanskje redde for ikke å få solgt hvis oppgraderingsprosjektet vedtås. De mener felleskostnadene lett kan bli for høye. Det å kjøpe leilighet i blokk kan bli så dyrt at det ikke er verdt det. Noen beboere vil også stemme nei i solidaritet med eldre beboere med dårlig råd.

Representanter fra styret mener at man får for lite igjen for en ambisiøs oppgradering, og synes ikke superisolering er aktuelt. De synes ikke energiforbruket er så høyt i borettslaget, og bruker selv svært lite energi. Energiforbruket kan variere mye mellom leilighetene, og det er typisk at leilighetene

i 1. etasje, samt endeleilighetene, bruker mer strøm enn de midterste leilighetene. Uansett bruker leilighetene bare ¼ av energien man bruker i en enebolig, så mange skjønner ikke miljøperspektivet på saken, og mener det må være mer riktig å gå til eiere av eneboliger for å oppnå energi-effektivisering. Hvis bygningen skal produsere solenergi, ønsker de også en garanti for at det vil være mulig å selge overskuddsenergi tilbake til nettet. Noen beboere påpeker at boligene allerede varmes mye opp av sol, og i høyblokka er mange av leilighetene gjennomlyst, med vinduer på begge sider, og har sol fra morgen til kveld. Nye tak med god isolasjon har mye å si.

Noen beboere påpeker at passivhus virker for avansert og komplisert. De har sans for å spare energi, men ikke gjennom for høye investeringskostnader. Andre beboere sier de er avventende i forhold til oppgradering til passivhus. De vil se hva de andre beboerne sier før de selv gjør seg opp en mening, "hvis jeg visste det ville bli flertall for det, ville jeg også gått for det".

Beboerne sier det kan bli ekstra dyrt med oppgraderinger i blokka, fordi de mener at en våtroms-rehabilitering/ skifting av soilrør også er nødvendig. Noen mener også at en oppgradering av det elektriske anlegget står for tur.

Beboerne savner også mer nøyaktige utregninger av økning i felleskostnader, de mener prosjektet ble for omtrentlig stipulert sist. De ønsker også mer detaljert informasjon om hva borettslaget kan få i støtte av Enova. Boligbyggeløgets representanter presiserer at det ble avklart i juli 2009 at tilskuddet fra Enova ville bli 4,26 mill. forutsatt rehabilitering til passivhusnivå.

Informasjonen kan aldri bli god nok. Noen beboere mener at avgjørelsen blir tatt mer basert på følelser enn fakta, og at boligbyggeløget må legge opp informasjonen deretter. Samtidig uttrykker noen beboere at de er slitne av beboermøter. Det er ikke alltid hyggelig, og de er lei av den temperamentsfulle stemningen på beboermøtene, og all kløingen.

6.3 Tid

Beboerne anbefaler boligbyggelag å bruke lang tid på sine oppgraderingsprosesser, gå tidlig ut med informasjon til beboerne, slik at man gir dem lang tid å forberede seg på. Beboerne trenger å prate om prosjektet, og tenke på det i god tid før avstemning. Hvis de ikke blir gitt mulighet til det, vil de stemme nei for sikkerhets skyld.

6.4 Reklame/ Smitteeffekt

Det er tydelig at beboerne i Gullveien er opptatt av om andre har oppgradert sine blokker, og hvordan resultatet har blitt. Det er god utsikt fra Gullveien, og beboerne som er intervjuet peker på blokker de ser i ulike retninger, og sier "slik vil vi ha det!", "den blokka er blitt så fin!". Andre rehabiliterings-prosjekter har god smitteeffekt, for eksempel Tinnbo Borettslag som er oppgradert til lavenergibygge. Noen beboere har sine "yndlingsblokker" blant de nylig oppgraderte, og klare formeninger om hva slags utseende de mener deres blokk burde ha. Det er også tydelig at det er en motivasjon det å "ikke ligge etter" når alle de andre blokkene i området oppgraderes.

6.5 Styret

Styret har vært delt i saken om oppgradering til passivhusnivå. De har ikke trukket i samme retning, og dette ser ut til å være en av årsakene til at oppgraderingsprosjektet ble nedstemt i ekstraordinær generalforsamling. De i styret som var positive til oppgradering etter passivhusnivå har nå trukket seg, det er opprettet et nytt styre, og utgangspunktet for oppgradering er vanskeligere. Prosessen er utsatt.

Tidligere styre beskrev ikke seg selv som ildsjeler for å få i gang oppgradering, men sa de var opptatt av å ta vare på bygningene. Styreleder var innleid utenfra, gjennom boligbyggelaget.

Styremedlemmene og beboere var glade for å ha han der på grunn av hans store kompetanse. Han har tidligere jobbet i boligbyggelaget, og har erfaring med oppgraderingsprosjekter. Likevel ser det ikke ut til at det å ha en erfaren, innleid styreleder påvirket borettslagstyret og beboerne til å gå for oppgradering mot passivhusnivå.

Styret blir kritisert for tidligere ikke å holde felleskostnadene høyt nok oppe, så de kunne har spart opp midler til oppgradering.

6.6 Informasjon

Det ser også ut som mangelen på informasjon, usanne rykter, tiden som går uten at noe skjer eller at noe informasjon blir gitt, har vært gjort det vanskelig å få beboerne med seg på ambisiøs oppgradering. Beboerne er usikre på om det er styret sin feil, eller om det er boligbyggelaget som ikke tar tak i saken. Likevel mener de at styret kunne informert om hvor saken står, og evt. at det ikke har skjedd noe nytt.

En av de viktigste årsakene til at man ikke har fått med seg beboerne på en ambisiøs oppgradering, kan være at den positive innstillingen til flertallet i styret ikke har blitt tilstrekkelig forankret hos beboerne.

7. Kilder

Intervju med styremedlemmer og beboere 15. og 16.11.2010.

Jortveit, B. (2010). *Gullveien kan bli klimæksempel.*

<http://kristiansand.kommune.no/no/ressurser/Nyheter/Nyhetsarkiv/Gullveien-kan-bli-klimæksempel/>

KOBB (2010). *Gullveien, en god plass å bo!* Informasjonsskriv til beboerne for prøveavstemning 25. august 2010. Kristiansand: Kobb.

Moen, O. H. (2011). Epostutveksling med teknisk sjef i Sørlandet boligbyggelag 31.01.2011.

Sannarnes, B. (2011). Epostutveksling med styreleder 28.01.2011.

Intervjuguide tekniske sjefer boligbyggelag/ nøkkelpersoner rehab boligbyggelag

Basic

Bakgrunn, yrke.

Hvor lenge i denne stillingen/ dette boligbyggelaget?

Hva liker du ved jobben?

Borettslag/sameiers bakgrunn for rehabilitering

Hvordan kommer rehabilitering i gang?

Hva er de ulike grunnene til rehabilitering i borettslag?

Hva er typiske ønsker ved rehabilitering?

Hvordan konkurrerer disse ønskene med hverandre (eks universell utforming og energieffektivitet)

Barrierer

Hva ser du på som barrierer for ambisiøs renovering?

Hvordan overkomme disse barrierene?

Hva kan føre til at flere ambisiøse renoveringer skjer?

Økonomi:

Hva kan man gjøre for å overkomme økonomiske barrierer?

Hva lønner seg for beboerne/hvordan få renovering til å lønne seg?

Hvilke utfordringer har sameiene i forhold til borettslagene for å få i gang / få finansiert ambisiøs rehabilitering/ hva kan gjøre det lettere?

Enova/Husbanken

Hvilken rolle spiller Enova/Husbanken som rådgivere, finansierer... andre roller?

Finnes det andre aktører kan bidra på finanssiden? Eks. Kommunens rolle?

Hva slags kunnskap om disse/andre aktører har boligbyggelagene?

Hva slags kunnskap om disse/andre aktører har borettslagene / sameiene?

Informasjon/ kunnskap

Ekstern

Hvor innhenter styremedlemmene sin kunnskap, hvor søker de råd?

Hvor burde de kunne finne informasjon? Hva slags informasjonstjenester bør opprettes?

Hvilke eksterne rådgivere brukes?

Hvordan brukes eksterne rådgivere i prosessen med å ta valg om rehabilitering/ hvordan bør de brukes?

Boligbyggelaget

Når kommer boligbyggelaget inn i bildet ved borettslagenes rehabiliteringsprosesser?

Er det borettslag som ikke bruker boligbyggelag som rådgivere / hvem bruker *sameiene* som rådgivere?

Hva er boligbyggelagets rolle, hva kan de bidra med?

Hvilke utfordringer har boligbyggelaget i møte med borettslag som ønsker rehab?

Beboerne

Hva slags informasjon trenger beboerne å få?

Hvordan bør informasjonen gis?

Hvordan best presentere de økonomiske aspektene?
Når er de modne for hva slags type informasjon...

(NB: Be de tegne tidslinje med milepæler (tekniske analyser, beboermøter, generalforsamling), fra ideen om renovering oppstår til byggestart)

Tidsbruk

Hva mener du er gjennomsnittlig tidsspenn fra ideene oppstår til valget om rehabilitering tas?
Hvor lang tid anbefaler du at man bruker på rehabilitering fra ide til byggestart/ hvorfor?
Anbefalt tid mellom infomøter/ generalforsamlinger og lignende/ hvorfor?

Organisering

Hvilke ulemper har det at beboere sjelden flyttes ut ved rehabilitering? Hvilke muligheter for omfattende rehabilitering mister man?
Hvordan bør rehabiliteringsprosjektet organiseres i borettslaget/ sameiet?
På hvilket nivå bør beboerne organiseres – hvordan?
Hva kjennetegner styreledere som lykkes med å sette i gang rehab-prosjekter? Hvilke egenskaper bør de ha? Hvor mye betyr lederen?

Beboere

Hva er etter ditt inntrykk typiske beboere som ikke ønsker ambisiøse renoveringer? Hva er etter ditt inntrykk typiske beboere som *ønsker* ambisiøse renoveringer? (Alder, livsfase, kultur, holdninger, utdanning)

Eksempel

Suksesseksempel: Fortell om borettslag/sameier som fikk til gode rehabiliteringer. Hvorfor gikk det bra?

Eksempler som ikke ble vellykket: Fortell om borettslag/ sameier som begynte en prosess om rehabilitering som ikke ble noe av/ gikk dårlig. Hvorfor gikk det dårlig?

Hvilke faktorer har mest å si for hvordan utfallet blir?

Forslag til prosess/prosedyrer

Dine råd for *hvordan* styret bør gå frem for å få til beslutning om ambisiøs rehabilitering? Tid, milepæler, detaljer.

Hva er viktig å vektlegge i prosessen?
Hvilke prosedyrer vil du anbefale?

Intervjuguide styrer i borettslag/ sameier

Basic

Alder, yrke

Hvor mange bor i leiligheten?

Hvor lenge har du/ dere bodd her?

Eier/ leier?

Ser du det som realistisk at du blir boende her hele livet?

Hvis du fritt kunne velge bolig og nabolag, hvor og hvordan ville du bo?

Hvor lenge i styret?

Hvorfor i styret?

Beskrivelse av borettslaget/ sameiet?

Hvem bor her?

Hvordan er bomiljøet?

Hvordan er kvaliteten på bygningene?

Styret

Kontinuitet i styret/ mye utskiftning?

God kommunikasjon i styret?

Uenigheter om hvilke saker (relevant for oppgraderingen)?

Kompetanse i styret som er relevant for oppgraderingsprosjektet?

Styrelederen "ildsjel"?

Oppgraderingsprosjekt

Beskrivelse av oppgraderingsprosjektet? / ønsker for evt. prosjekt? Mål?

Hvem sto bak forslag til prosjekt; initiativtaker, eierforhold, medspillere underveis

Hva var bakgrunnen for at prosjektet kom i gang?

Hvordan planla man prosessen etter at ideen var lansert?

Innhenting av informasjon, hvor?

Rådgivere? Husbanken, enova?

Ble muligheter for flytting av beboere under byggeperioden vurdert? Alder/ helse på beboere?

Organisering, flytting av beboere?

Roller

Hvilke roller hadde de forskjellige aktørene i prosjektet?

Hvordan ble prosjektet organisert i borettslaget?

Hvem styrte og hadde prosjektlederrollen?

Hvilke aktører gjorde hva underveis?

Hvem var utøvende i de forskjellige fasene i prosjektet

Endret rollene seg underveis i prosessen?

Kom det nye aktører til underveis?

Inntrykk av beboerne

Inntrykket av beboernes holdninger til prosjektet. Grupperinger etter alder, kultur, inntekt, familiesituasjon, rolle/status og økonomi?

Ulike holdninger? Hvilke?

Konkurrerende behov?

Økonomi: Bekymringer? Hvorfor? Er noen beboere ennå bekymret/ hva har gjort dem rolig for det?

Hvordan ble økonomien i det presentert for beboerne?

Hvor stor økning i felleskostnadene ville de godta for å oppnå det dette?

Hvordan tenker de oppgraderingsprosjektet vil påvirke salgsprisen på leilighetens sine, hvorfor?

Er du redd for å være "tidlig ute" med nye tekniske løsninger?

Er du engasjert i miljøvern/ energieffektivisering, påvirker det dine holdninger til oppgraderingsprosjektet?

Prosess

Tidsbruk: Kan du beskrive prosessen om oppgraderingsprosjektet slik du husker den? Hvordan begynte det? Hvor lenge har prosessen vært?

Antall infomøter

Antall generalforsamlinger

Stemning på møter

Eksterne fagfolk involvert?

Media brukt? Forskningsinteresse?

Rådgivere? (Enova / Husbanken, boligbyggelaget)

Har beboerne innflytelse på de avgjørelser som tas for endringer eller oppgraderinger i blokk/ i hvor stor grad? Hvorfor/ hvorfor ikke?

Hvilke ting har beboerne evt. fått være med å bestemme?

Synes du styret i borettslaget har gjort en god jobb? Hvorfor/ hvorfor ikke?

Hvordan opplevde du beboermøter/ generalforsamling? Stemningen blant beboerne?

Hva tror du gjorde mest inntrykk på beboerne på informasjonsmøtene?

Mulighet for tilvalgsønsker, betydningen av dette.

Hvorfor neg/pos resultat hos beboerne?

Hva tror du var den utgjørende faktoren for positiv el negativ resultat ved stemming?

Kunnskapsgrunnlag

Oppgradering – hvem hadde kunnskap/ erfaring i borettslaget?

Energieffektivitet– hva visste man, hvor søkte man kunnskap? Boligbyggelaget? Husbanken/ Enova?

Var miljøhensyn viktige? Hvorfor/hvorfor ikke?

Hvor høye energiambisjoner hadde man?

Økonomi

Enova/ husbank støtte, beboerstøtte – hva visste man?

Ble dette presentert for beboerne?

Hvordan ble de økonomiske aspektene presentert for beboerne?

Var beboerne bekymret for de økonomiske konsekvensene? Hvorfor, hvorfor ikke?

Evt: Hva beroliget dem?

Hva hindrer / hva fremmer?

Hva har gjort det vanskelig å ha høye energiambisjoner?

Hvilke hindringer ser du som mest sentrale?

Hva har gjort det lett å ha høye energiambisjoner?

Hva har fremmet høye energiambisjoner – hva har fått prosjektet til å gå framover?

Evt. evaluering etter oppgradering

Nådde man målene?

Hva vil du si er hovedårsak til suksess – fiasko?

Hva er viktigste lærdom av prosjektet?

Hva kunne vært gjort annerledes?

Kommunikasjon i byggeperioden?

Stemningen blant beboerne?

Evaluering

Ble oppgraderingsprosjektet evaluert?

Hva sier beboerne i etterkant? Prisutvikling? Støy?

Har prosjektet oppfølgingsmuligheter? Videre planer?

Hvor stor er overføringsverdien til andre prosjekt?

Interesse fra andre utenom beboerne? Hvem, hvordan oppleves dette?

"Smitteeffekt": Etterspørsel fra andre; nye beboere? Andre borettslag?

Intervjuguide beboere

Basic

Alder, kjønn, yrke
Hvor mange bor i leiligheten?
Hvor lenge har du/dere bodd her?
Eier/ leier?

Hva liker du/liker du ikke ved leiligheten?
Er boligen viktig for deg/sterkt knyttet til den?
Hvordan vil du beskrive bygningen/leiligheten før og etter oppgradering?

Fremtidsønsker

Hvor lenge ser du for deg at blir boende her? Ser du det som realistisk at du blir boende her hele livet?
Hvis du fritt kunne velge bolig og nabolag, hvor og hvordan ville du bo?

Oppgraderingsprosjekt

Hvilke meninger har du om det planlagte oppgraderingsprosjektet? Viktig for deg?
Hva er positivt ved det, hva er negativt?
Spesielle ønsker for oppgraderingen som var spesielt viktig for deg? (verandautvidelse, vindu)?
Hvis du måtte velge noe foran noe annet, hvordan ville du prioritere?
Har du stemt/vil du stemme for eller mot? Hvorfor?
Har du tillit til styret, prosjektlederne og rådgiverne? Hvorfor/hvorfor ikke?
Hvem er rådgiverne/Hvordan vil du beskrive dem?

Holdninger

Økonomi: Bekymringer? Hvorfor? Er du ennå bekymret/hva har gjort deg rolig for det? Hvordan ble økonomien i det presentert for deg/beboerne?
Hvor stor økning i felleskostnadene ville du godta for å oppnå det du nå har fått/ skal få?
Hvordan tenker du oppgraderingsprosjektet vil påvirke salgsprisen på leiligheten din, hvorfor?
Hvilke beboere har vært positive /negative til oppgraderingen – ulike grupperinger? Hva kjennetegner gruppene?
Er du redd for å være "tidlig ute" med nye tekniske løsninger?
Er du engasjert i miljøvern/energieffektvisering, påvirker det dine holdninger til oppgraderingsprosjektet?

Prosess/ medvirkning

Kan du beskrive prosessen om oppgraderingsprosjektet slik du husker den? Hvordan begynte det? Hvor lenge har prosessen vart? Milepæler?
Opplever du at du har innflytelse på de avgjørelser som tas for endringer eller oppgraderinger i blokk/ i hvor stor grad? Hvorfor/ hvorfor ikke?
Hvilke ting har du evt. fått være med å bestemme? Er dette avhengig av hvor mye man engasjerer seg / får noen påvirke planene mer fordi de er engasjert?
Er du fornøyd med styret i borettslaget/blokk? Hvorfor/ hvorfor ikke?
Hvordan opplevde du beboermøter/generalforsamling? Stemningen blant beboerne?
Hva husker du av informasjonen du har fått på beboermøter/ hva gjorde inntrykk? Personer som gjorde inntrykk?
Mulighet for tilvalgsønsker, betydningen av dette.

Energibruk

Vi vil nå stille en del spørsmål om energiløsningene i leiligheten. Med energiløsninger mener vi både oppvarming, ventilasjon og etterisolering, og hvordan dette påvirker luftkvalitet og komfort.

Hva vet du om de energiløsningene som er valgt for oppgraderingen?

Hva synes du om den informasjonen du har fått om de nye energiløsningene? Er det noe du savner informasjon om? Er det detaljer som er vanskelige å bruke/ sette seg inn i?

Etter oppgradering, hvis oppgradering utført:

Hvordan opplevde du byggeprosessen?

Hva har vært bra, hva har vært slitsomt?

Har du fått den informasjon du har trengt gjennom prosessen?

Har resultatet blitt som du forventet? Bedre? Verre?

Er det detaljer du ikke er fornøyd med?

Er det detaljer du synes er spesielt gode?

Har du hatt oppgaver i prosessen? Andre beboere hatt oppgaver?

Har du inntrykk av at folk flest i blokken er fornøyd med prosjektet, eller er det grupper eller enkeltindivider som synes dette er vanskelig? Hvorfor?

Er det tekniske enkelt å forstå? Har du prøvd det, har du endret på innstillinger osv.?

Fungerer ventilasjonsanlegget bra? Støyer det? Er luftkvaliteten god? Luftfuktigheten god?

Er du fornøyd med temperaturen? Hva er temperaturen i oppholdsrommet vanligvis? Hva er ideell temperatur for deg?

Hvis du tidligere opplevde kulderas eller trekk enkelte steder i leiligheten, opplever du fortsatt det? Evt. hvor?

"Smitteeffekt": Hva sier naboene? Image?

Er det et annerledes borettslag etter oppgradering?

Hvordan har det påvirket folk?

Husk: Boligososialt, beboergrupper, sosialt miljø.

Hvordan vil du beskrive beboerne her? Hvilke grupper?

Er det kommunale leiligheter her?

Hvordan er det sosiale miljøet i borettslaget?

SINTEF er Skandinavias største forskningskonsern. Vår visjon er «Teknologi for et bedre samfunn». Vi skal bidra til økt verdiskapning, økt livskvalitet og en bærekraftig utvikling. SINTEF selger forskningsbasert kunnskap og tilhørende tjenester basert på dyp innsikt i teknologi, naturvitenskap, medisin og samfunnsvitenskap.

SINTEF Byggforsk er et internasjonalt ledende forskningsinstitutt og Norges viktigste formidler av forskningsbasert kunnskap til bygge- og anleggsnæringen. Vi skaper verdier for våre kunder og for samfunnet gjennom forskning og utvikling, spesialrådgivning, sertifisering og kunnskapsformidling. Våre publikasjoner omfatter Byggforskserien, Byggebransjens våtromsnorm, håndbøker, rapporter, faktabøker og beregnings- og planleggingsverktøy.

