

# Strategier for oppgradering i boligselskaper

## SINTEF Byggforsk

[www.sintef.no/byggforsk](http://www.sintef.no/byggforsk)

### Kontaktpersoner

[erica.lofstrom@sintef.no](mailto:erica.lofstrom@sintef.no)

[ashild.haug@sinetf.no](mailto:ashild.haug@sinetf.no)

[sofie.mellegard@sintef.no](mailto:sofie.mellegard@sintef.no)

BEVISST er et aksjonsforskningsprosjekt som undersøker suksesskriterier og fallgruver i beslutningsprosessen fram mot oppgradering i boligselskaper. Prosjektet følger opp og videreutvikler en veileder som ble utarbeidet i et foregående prosjekt (Beslutt). I tillegg undersøkes hvordan visualisering av problemstillinger kan bidra til økt forståelse i beslutningsprosessen. Prosjektet inkluderer boligselskaper i ulike faser av oppgraderinger som casestudier.

## Kompetanse, åpenhet og engasjement

Åpenhet om planer er sentralt for å modne beboernes holdninger til oppgradering. Der det foreligger en vedlikeholdsplan med milepærer, er det også mer aksept for planene. Det er vanskelig for et styre å få aksept for oppgradering innen tre år. I noen tilfeller ser det ut til å være nødvendig å «gå i ring» – vedta oppgradering, nedstemme oppgradering, begynne på ny beslutningsprosess.

En hovedutfordring med å få til oppgradering, er å klare å engasjere beboerne. Det tar lang tid å få beboere til å forstå nødvendigheten av oppgradering. En entusiastisk styreleder eller å leie inn en person som evner skape oppslutning, kan være betydningsfullt. Et styre uten spesiell kompetanse på energieffektivisering trenger hjelp for å bestemme seg for oppgradering. Å ha en profesjonell aktør (for eksempel fra et boligbyggelag) i førersetet kan få opp entusiasmen i styret, som kan videreformidle innsikten til beboerne. Ofte er motstanderne mer engasjerte enn de som er for oppgradering, og det er viktig at styret svarer på innlegg og informasjon som motstanderne deler.

## Identifisere innvendinger tidlig

Styrets mulighet til å kartlegge hvilke innvendinger som kan sette en stopper for oppgraderingen, kan være avgjørende. Et godt tiltak

Visualisering av nye løsninger vekker engasjementet hos beboere i boligselskaper som skal oppgradere bygningene. For styret som skal gjennomføre oppgraderingen, er det avgjørende at innvendinger fra beboerne kommer fram så tidlig som mulig.

er «åpent kontor» der beboerne kan komme og spørre styret om oppgraderingsprosessen. Dette har vært benyttet i Vigvoll terrasse og i Stjernehus borettslag i Kristiansand. Vigvoll terrasse hadde en visningsleilighet der folk kunne se de nye løsningene. Ved å innhente opplysninger om beboernes konkrete innvendinger, kan planleggerne være i forkant og finne løsninger. Beboerne er ofte mer opptatt av hvordan det nye vil se ut, enn de tekniske løsningene. Derfor er tidlig visualisering av løsninger viktig. Et alternativ til visningsleiligheter er å bruke 3D-modeller.

## Økonomi og støtteordninger

Prosjektene i Kristiansand gir eksempler på at beboerne og styremedlemmene har ønsket seg flere detaljer om økonomien på et tidligere tidspunkt enn det de har fått. Vi anbefaler at dette etterstrebes i den grad det er mulig. Økonomien bør presenteres som månedlige utgifter per husstand, sett i sammenheng med månedlige energibesparelser. Vi har identifisert utfordringer ved måten Enova støtter energieffektivisering og oppgradering på i boligselskaper. Resultatet og miljøprofilen må være overordnet, og flere veier til målet må

kunne godkjennes i fremtiden. I prosjektet har også muligheten for å bruke såkalte energisparekontrakt (EPC) vært undersøkt, men denne kontraktsmodellen har vist seg å være vanskelig i disse tilfellene.

## Målinger og visualiseringer som støtte i beslutningsprosesser

En målsetning med BEVISST er å videreutvikle veiledningsmaterialet til å bli et verktøy som kan brukes for å støtte beslutningsprosessen ikke bare under men også etter at ambisiøse, bærekraftige oppgraderingsprosjekter er blitt gjennomført. En mer energieffektiv bygning vil ha mindre varmetap, men innklimaet blir også mer sensitivt til hvordan bygningen blir brukt. Feilaktig bruk kan få negative konsekvenser for komfortnivå, samt at energibruken i bygningen risikerer å bli høyere enn forventet. Ambisiøs oppgradering er hovedmålet, men holdbare livsstiler og forbruksmønstre må uansett stimuleres og opprettholdes. AMS (avanserte måle- og styringssystemer) gjør det mulig for nettselskapet å fjerne måleverdier. I kombinasjon med andre målinger av energibruk, kan AMS bidra positivt i en oppgraderingsprosess.



Vigvoll terrasse borettslag for oppgradering. Foto: Sørlandet boligbyggelag