

## NYHETER

TIPS

4

TENK  
PASSIVHUS

# Myhrerenga borettslag – et lønnsomt pilotprosjekt

■ **Spørsmål:** Hva var redningen for Myhrerenga borettslag?

■ **Svar:** Passivhusrehabiliteringen, økonomisk støtte av Enova og lån i Husbanken.

- Ikke bare har vi fått et mer energieffektivt borettslag, men vi har nå et bedre inn klima, større balkonger (på egen bæring), estetisk oppgradering og det er blitt lettere å orientere seg i området, sier en fornøyd Stein Røssaak Vikan. Han er nestleder i borettslagets styre.

Samtidig var det et mål at den ambisiøse oppgraderingen ikke skulle bli dyrere enn en vanlig fasaderehabilitering, regnet i månedlige totale kostnader for energi, drift, vedlikehold og nedbetaling av lån.

## Foregangsprosjekt

Myhrerenga er det første blokkprosjektet i Norge som oppgraderes etter passivhuskonseptet, som har som hovedmål å ta vare på den varmen som produseres i boligen gjennom ekstra god isolering og å produsere energi gjennom varmpumper og solfangere.

Kalde vintre og høye strømpriser skremmer ikke lenger beboerne i Myhrerenga. Røssaak Vikan forteller at isolasjonen og ventilasjonen er så god at en liten vifteovn i stuen har dekket varmebehovet i store deler av leiligheten.

Borettslaget hadde flere skader og et stort rehabiliteringsbehov. Beboerne hadde over lengre tid hatt et ønske om oppgradering. På grunnlag av et arkitektonisk forprosjekt og en ENØK-analyse, hadde beboerne allerede "i prinsippet" bestemt seg for å



**FOREGANGSPROSJEKT.** Myhrerenga borettslag er det første blokkprosjektet i Norge som oppgraderes etter passivhuskonseptet. FOTO: ALEX BRAATHEN

gjennomføre en sårt tiltrent fasaderehabilitering med noe eterisolering og nye vinduer samt oppgradering av balkonger og uteområder, før Husbanken og SINTEF Byggforsk kom inn i prosessen og foreslo oppgradering med høye energiambisjoner.

## TIPS

### Myhrerenga

➔ Borettslaget består av sju blokker med 168 leiligheter som er bygget i 1967-1968. Det er 24 leiligheter i hver blokk, fordelt på treroms på 68 kvm og toroms på 54 kvm.

### Følgende tiltak blir gjennomført:

- Ny isolasjon og kledning på eksisterende vegger og under kjellerdekket.
- Innblåst isolasjon i takhulrommet.
- Passivhusvinduer og "nesten" passivhusdører.
- Forenklet isolasjonsstandard for trapperom, kompensert med isolering rundt hele kjelleretasjen.

### Lave fellesutgifter

Nestlederen forteller at beboerne får lavere fellesutgifter ved å benytte seg av passivhuskonseptet enn dersom de skulle foretatt en vanlig fasaderehabilitering.

- Dermed slår vi hull på myten om at passivhus er vesentlig dyrere enn standardhus, sier han.

re enn standardhus, sier han.

Myhrerenga borettslag sparer inn 70 prosent av energibruken med passivhusrehabiliteringen. Prosjektet har vist at det er et enormt økonomisk potensial å rehabilitere gamle borettslagsbygninger til passivhusnivå. For beboerne er det spesielt utskiftene til lavere månedlige kostnader som er den beste motivasjonsfaktoren når man skal vurdere rehabiliteringstiltak.

- Selvfølgelig handler dette om kostnader for beboerne, men siden de høye finanskostnadene kompenseres av lavere energikostnader, blir felleskostnadene per måned lavere for passivhusrehabilitering enn om vi hadde gjort en fasaderehabilitering, sier Røssaak Vikan.

### En avgjørende faktor

Resultatet viser at en oppgradering etter passivhusprinsippet kan være lønnsomt, hvis en større rehabilitering uansett er nødvendig. Uten offentlig støtte gjennom tilskudd og gunstig lån ville husleien ligge på samme nivå som ved en mindre ambisiøs rehabilitering, men beboerne ville ikke se økonomiske fordeler.

Ifølge SINTEF Byggforsk vil vedlikeholdskostnadene til passivhus bli lavere, og når leilighetene får høyere standard vil det også være positivt for salgsverdien. I tilfellet Myhrerenga er markedsverdien for boligene økt med estimerte 2000 kroner per kvm, noe som utgjør mer enn 100 000,- kroner per leilighet.

SILJE RØNNE

redaksjonen@mediaplanet.com

PASSIVHUS

## Få med dere alle beboerne

**Passivhus er ikke bare mer energieffektive, de er rett og slett bedre hus å bo i. Likevel kan det være vanskelig å få beboerne med på lasset.**

Det som ofte er det vanskeligste i slike prosjekter, er å få med seg beboerne. Forskningsprosjektet BESLUTT har blant annet studert Myhrerenga borettslag i etterkant for å lete etter suksessfaktorene som fikk beboerne til å si ja. Et av målene deres har vært å få frem informasjon om hvordan man best kan gjennomføre en prosess i et boligselskap med mål om å oppnå flertall ved avstemning om oppgradering med fokus på energieffektivisering.

### Informasjon er nøkkelen

Stein Røssaak Vikan har erfart at god informasjon er viktig, og gjerne gjentakelser. Likevel er det vanskelig å lage noen fasit på hvordan rådgivere eller boligbyggelag bør gå frem for å oppnå flertall for en nødvendig oppgradering, men det kan lønne seg å følge gode råd fra de som har mye erfaring med denne type prosesser.

Prosjektet BESLUTT gjennomføres av SINTEF Byggforsk. Resultatene er basert på intervjuer av tekniske sjefer i boligbyggelagene samt beboere i tre utvalgte boligselskaper, totalt ca. 30 intervjuer. Å følge deres anbefalinger kan øke sjansen for å få flertall i generalforsamlingen for et godt oppgraderingsforslag. En guide med anbefalinger vil bli publisert i begynnelsen av 2012 på NBBL sine nettsider.

SILJE RØNNE

redaksjonen@mediaplanet.com

På Myhrerenga er Boligbyggelaget Usbl byggherrens representant, og har ansvaret for å følge opp prosjektet på vegne av borettslaget.

Vi tilbyr uavhengig prosjekt - og byggeledelse.

**usbl**  
Boligbyggelaget

www.usbl.no