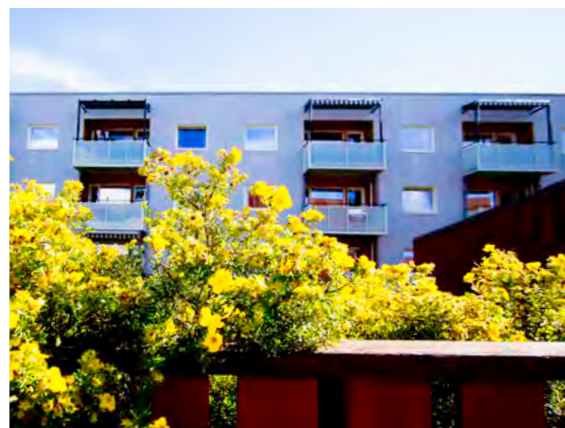


Få oppslutning om oppgradering!

Veileder for styrer i borettslag og sameier





Veileder for beslutningsprosess om oppgradering

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

En oppgradering innebærer å tilføre bygget nye og økte kvaliteter, i motsetning til rehabilitering eller reovering som gjenoppretter byggets opprinnelige standard. Gjennom å oppgradere boligselskapet kan man øke verdien på boligene, spare utgifter til oppvarming og vedlikehold, øke tilgjengeligheten, tryggheten og trivselen.

Borettslag og sameier kan stå overfor store utfordringer når bygningene trenger oppgradering. Det kan være vanskelig å få alle eierne og beboerne til å se fordelene av å velge gode, helhetlige løsninger.

Denne veilederen gir styrer i boligselskap råd om hvordan de kan gå fram for å skape oppslutning om oppgradering. Veilederen gir anbefalinger om når og hvordan eierne og beboerne bør informeres og involveres, fra oppgraderingen er på idéstadiet til byggestart. Fokus er på hvordan styret kan gi informasjon og kommunisere med eierne og beboerne.

Veilederen er primært laget for boligselskap som ønsker å gjennomføre omfattende oppgraderingsprosjekter og energieffektiviserende tiltak. Prosessen styret skal igjennom og rådene som gis vil også kunne være nyttige for mindre oppgraderingsprosjekter. Veilederen bygger på erfaringer fra boligbyggelag og boligselskaper.

For mer informasjon om selve byggeprosessen, se for eksempel Byggforskseriens anvisning om utbedring og ombygging i boligselskaper: Byggforskserien 622.017 (2010). Utbedring og ombygging i boligselskaper.

10 suksesskriterier for en vellykket beslutningsprosess

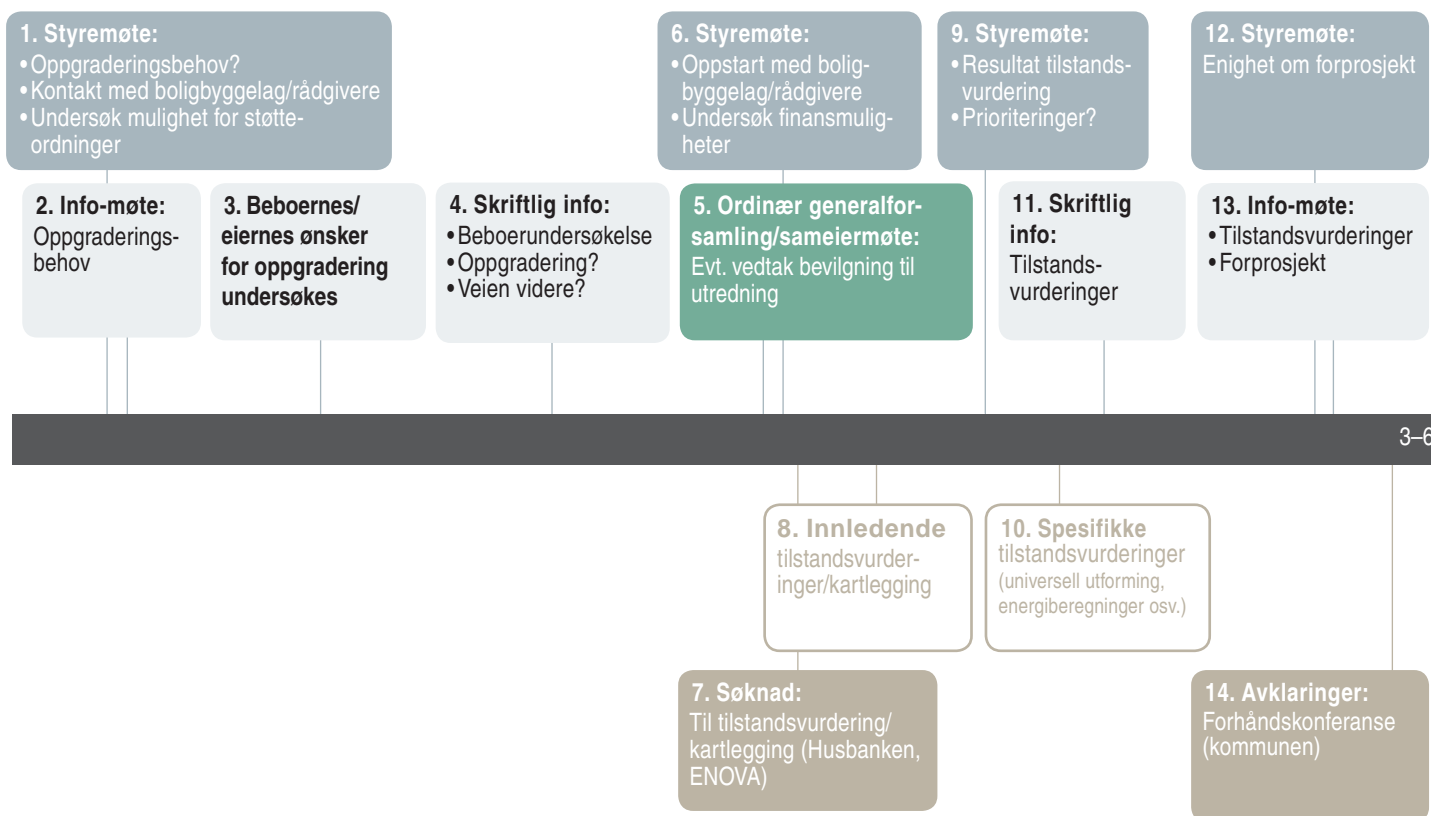
Erfaringer fra tidligere prosjekter viser at følgende er viktig å ha på plass for å få til en god beslutningsprosess:

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

Oppgradering

fra idéstadiet til byggestart 2–4 år

Forberedelse og medvirkning



3–6

Forklaring aktiviteter

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

En oppgraderingsprosess består av mange faser. I de fleste tilfeller vil styret være gjennom de ulike fasene eller milepælene som er vist i tidslinjen, men dette er en tenkt prosess – en anbefaling, og ikke en veileder som må følges til punkt og prikke. I noen tilfeller vil prosessen være enklere enn den som er beskrevet her, i andre tilfeller lengre. Beslutningsprosessen for omfattende og ambisiøse oppgraderingsprosjekter tar tid. Beslutningsprosesser for oppgradering i

boligselskap går også i mange tilfeller i ring. Noen boligselskaper må gå flere runder for å få vedtatt en nødvendig oppgradering. Veilederen har som mål å bidra til at det blir så få runder som mulig.

De 28 nummererte boksene i tidslinjen viser hvordan og når eierne bør informeres i forhold til andre milepæler i beslutningsprosessen. Veilederen er bygget opp rundt tidslinjen, og numrene i boksene tilsvarer numrene videre i veiled-

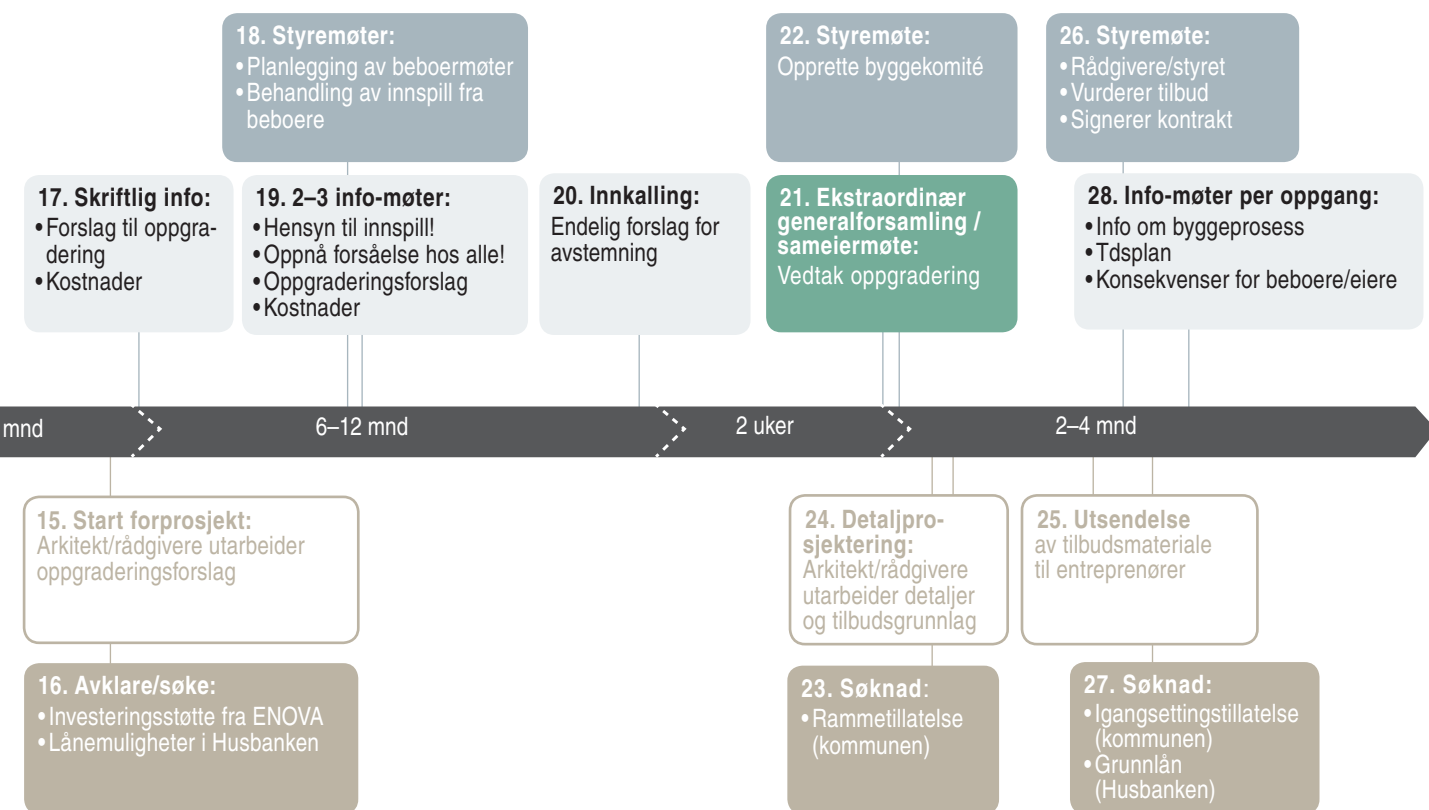
eren. Vi deler prosessen inn i tre faser:

- Forberedelse og medvirkning
- Vedtak
- Byggestart

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

Vedtak

Byggestart





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

Styret blir enige om at en oppgradering er nødvendig, og tar den første kontakten med boligbyggelaget eller tilsvarende rådgivere om hjelp i prosessen. Bakgrunnen kan være behov avdekket ved planlagt periodisk vedlikeholdsanalyse (PPV-plan), innspill fra eiere eller beboere, eller at styret selv har sett at oppgradering er nødvendig. Hvis det finnes vedlikeholdsplaner som beboerne er klar over, vil dette gjøre det enklere å få igjennom forslag om vedlikehold eller oppgradering, i og med at de venter at noe må gjøres med bygningen/e.

Tidlig kontakt med Enova og Husbanken er viktig for å avklare muligheter for investeringsstøtte og forutsetninger for lån i Husbanken, og for å finne ut hvor ambisiøs oppgraderingen må være for å få støtte. Disse avklaringene vil boligbyggelaget/rådgiverne være behjelpelige med.

2 Informasjonsmøte: Oppgraderingsbehov

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

3 Beboerundersøkelse: Eierne og beboernes ønsker for oppgradering undersøkes

Det er en fordel om styret gjør en undersøkelse av beboernes ønsker for oppgraderingen. I mindre bolig-

Gode råd om hvordan styret kan informere eierne og beboerne

Gi informasjon i små porsjoner og i et enkelt språk

En hovedregel er at informasjon bør gis i mindre porsjoner. Sørg for at alle har fått informasjon om hva som skal skje, før man går videre og presenterer nye ting. Generell informasjon om prosjektet bør gis skriftlig, men på detaljnivå kan det være behov for muntlig 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. Da får alle den samme informasjonen samtidig. I større boligselskap kan det etter hvert være en fordel å dele inn eierne/beboerne i grupper. For å få til dialog, er det best med grupper som ikke er større enn ca. 20 deltakere.

selskaper kan man ta en besøksrunde, og registrere beboernes meninger. I større boligselskaper kan man sende ut en skriftlig undersøkelse (for eksempel en spørreskjemaundersøkelse). Denne undersøkelsen trenger ikke være så omfattende.

Det er viktig å kartlegge:

- Hva slags ønsker og behov har eierne og beboerne for oppgradering?
- Hvor stor økning i felleskostnadene er eierne villig til å godta for å oppnå dette?

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 anledningene til i beboerundersøkelsen.

4 Tilbakemelding om resultatene av beboerundersøkelsen og planer for veien videre

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



Beregn god tid – prosjektet må modnes hos eierne og beboerne

Det kan gå fra 2 til 4 år fra et boligselskap har ideer om oppgradering til arbeidet settes i gang. Prosjektet må modnes hos eierne og beboerne, som må forstå nødvendigheten av oppgraderingen for å stemme for prosjektet. Å skape eierskap til prosjektet tar tid! Gå derfor tidlig ut med informasjon.

Eierne og beboernes innspill må tas på alvor

Styret må legge til rette for at eierne og beboerne kan komme med sine innspill. Styret eller rådgivere må være fleksible slik at de kan endre kurs etter tilbakemeldinger. Dette er viktig for å oppnå tilslutning blant eierne og beboerne, og for å sikre at oppgraderingsprosjektet blir i tråd med deres ønsker.

Selgerkompetanse er viktig

Et oppgraderingsprosjekt må «selges inn». Eierne og beboerne må få kunnskap om hva det vil bety for dem. Dette

vil også si at «selgeren» av prosjektet har mye å si for oppslutningen. Eierne og beboerne trenger saklig, direkte og tillitsvekkende informasjon, presentert med entusiasme.

Bruk tillitsvekkende rådgivere på beboermøter

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



Vigvoll terrasse borettslag, «front», før oppgradering. Foto: Sørlandet boligbyggelag

5 Ordinær generalforsamling/sameiermøte: Vedtak om bevilgning av midler til tilstands- vurdering 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 generalforsamlingen eller sameiermøtet når årsbudsjettet godkjennes. Sørg da for at styret har penger til å foreta en utredning/forprosjekt. Tiltak som kan karakteriseres som vedlikehold, er innenfor styrets mandat.

6 Innledende møter med boligbyggelag/ rådgivere: Lag en framdriftsplan, undersøk finansieringsmuligheter

Når styret har bestemt seg for å utrede ulike muligheter, må det lages en framdriftsplan for prosessen. Sammen med boligbyggelaget eller tilsvarende rådgivere lager styret et opplegg med videre framdrift for å få igangsatt oppgraderingen. Det vil være ulikt hvor mange møter med boligbyggelaget eller rådgivere det er behov for, avhengig av kompleksiteten i planene.

Gode råd om hvordan styret kan informere eierne og beboerne

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 komfort – bedre innelima, varmere og jevnere innetemperatur er sentralt ved energieffektiverende oppgraderingsprosjekt. Endring av utseende på fasaden på bygningene, det at det ser nytt ut, har stor symbolsk betydning for bygningenes status.

Gode visuelle virkemidler er viktig

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

Gode illustrasjoner kan være:

- Før- og etterbilder fra andre boligselskap som har fått til gode oppgraderinger
- Bilder som viser eventuelle byggtekniske skader ved bygningen



Vigvoll terrasse borettslag, «bakside», etter oppgradering. Foto: Sørlandet boligbyggelag

Undersøk om det er mulig å lage tilbygg eller å bygge på en etasje (evt. ombygging). Det åpner for muligheten til å selge nye leiligheter for å delfinansiere en ambisiøs oppgradering. Utfordringen er at dette kan føre til at prosessen kan ta flere år fordi private reguleringsforslag kan medføre lang saksbehandlingstid i kommunen. I noen kommuner er de mer åpne for denne type forslag for å oppnå en mer bærekraftig bygningsmasse.

Hvis det er nødvendig å fordele investeringskostnadene over et større tidsrom for at boligselskapet skal ha råd

til oppgradering, kan en gjennomtenkt plan for trinnvis oppgradering være en mulighet. Man velger da å starte med yttervegger, kjeller eller tak, avhengig av tilstand og behov. Oppgraderingen må utføres på en slik måte at man forhindrer å låse inn energieffektiviseringspotensialet, og unngår klattrehabilitering. Undersøk hvordan Husbanken eller Enova kan støtte de ulike framgangsmåtene, og hvilket ambisjonsnivå som kreves. Det er boligbyggelag/rådgiveres ansvar å se på detaljene i dette. For mer informasjon om trinnvis oppgradering, se Skeie m. fl. (2014).

- Bilder fra termografering kan være utslagsgivende for å få igangsatt etterisolering av fasader
- Det er ideelt med en «visningsleilighet» som kan renoveres for å vise resultatet av en oppgradering. Hvis det ikke finnes leiligheter som kan brukes på denne måten, kan 3D-modeller av det oppgraderte bygget være en erstatning.

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.

Besøksrunder

Det som har vist seg å ha best effekt for å oppnå enighet om større oppgraderingsprosjekter, er at styret besøker og snakker med hver enkelt beboer/ eier om planene. Dette tar tid, men ansvaret kan fordeles på flere styremedlemmer eller engasjerte beboere. Besøksrundene må skje etter at felles informasjon om prosjektet er gitt, og planene har modnet hos beboerne.



Fasade Vigvoll terrasse borettslag etter oppgradering. Foto: Sørlandet boligbyggelag

7 Søknad om tilskudd til tilstandsvurderinger

Gode grunnlagsdata er en forutsetning for et godt oppgraderingsprosjekt. Et styrevedtak om oppgradering kan bygge på vedlikeholdsplaner, tilstandsvurderinger, samt konkrete undersøkelser som termografering, trykktesting osv. Boligbyggelaget eller andre rådgivere er behjelpelige med søknader om tilskudd til tilstandsvurdering og kartlegging av muligheter. Se www.enova.no og www.husbanken.no for informasjon om mulige støtteordninger til tilstandsvurdering og rådgivning.

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. Dette innebærer

også en vurdering av energikilde, og ev hva en oljefyr bør erstattes med.

9 Styremøte: Resultater fra tilstandsvurdering vurderes

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

10 Videre tilstandsvurderinger på utvalgte områder

Eventuelle mer spesifikke tilstandsvurderinger eller utredninger utføres.





Myhrerenga borettslag før oppgradering. Foto: Arve Brekkaus/Byggeindustrien

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 med suksesseksempler på oppgraderte boligselskaper. Se www.nbbl.no for inspirasjonsbrosjyrer. Skriftlig informasjon kan gis gjennom rundskriv, oppslag, nettside eller internavis. Gode referat fra alle møter og generalforsamlinger er viktig, og bør være tilgjengelige for beboerne i ettertid.

Skriftlig informasjon er viktig fordi:

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

12 Styremøte: Enighet om rammen for forprosjekt

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

Hvordan presentere økonomiske konsekvenser for eierne og beboerne

Legg vekt på boligselskapets ansvar for vedlikehold

Å eie en bolig innebærer ansvar for 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 månedlige bokostnader per 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 månedlige bokostnader per enhet. Dette kan man gjøre for alle alternative oppgraderingsprosjekter det skal stemmes over, for de ulike leilighetsstørrelsene, og med ulik nedbetalingstid.



Myhrerenga borettslag etter oppgradering. Foto: SINTEF Byggforsk

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 møtet kan boligbyggelaget eller andre rådgivere

også presentere suksesseksempler på oppgraderinger i andre boligselskap og vise bilder fra før og etter oppgradering.

14 Forhåndskonferanse med kommunen om forprosjekt

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

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



Foto: NBBL

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

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

16 Avklare/søke investeringsstøtte og lån

På dette tidspunktet bør man sende søknad til Enova om støtte for å undersøke hvor stort økonomisk bidrag man kan få til oppgraderingsprosjektet. Hvis det ikke blir flertall for det

ambisiøse oppgraderingsforslaget, kan man si fra seg støtten. Det bør også være en dialog med Husbanken om hva som kreves for å oppnå gunstige lånebetingelser. Både Enova og Husbanken ønsker tidlig dialog om oppgraderingsprosjektene.

17 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 ev. korrigere kursen.

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

Beboermøter bør planlegges godt. Det viktigste er å oppnå

Hvordan presentere økonomiske konsekvenser for eierne og beboerne

Det kan være nyttig å utarbeide en energibruksrapport som presenteres for eierne og beboerne. Når beboerne har individuelle avtaler med strømleverandører, vil eventuell innsparing i strømgifter 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 per leilighet. Innhenting av slike data krever

godkjenning fra beboerne og eierne. Ofte kan det være store forskjeller i energiforbruk mellom leilighetene.

Det koster mye å ikke gjøre noe med bygningen over tid
Noe annet som er viktig når økonomien i prosjektet presenteres, er å sammenligne oppgraderingskostnadene med hva det vil koste å:

– ikke gjøre noe med bygningsmassen over lengre tid (grep som må tas i framtiden for å hindre at bygningsmassen blir ødelagt)



forståelse for det som skal stemmes over på ekstraordinær generalforsamling/sameiermøte.

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

Det bør holdes minst 2–3 informasjonsmøter før en avstemning, avhengig av eiernes og beboernes innstilling til oppgradering. Der hvor borettslaget er lite eller det er stor enighet innad i boligselskapet, kan det være behov for færre møter. Det anbefales informasjonsmøter om ulike tema, for eksempel ett med fokus på de tekniske forbedringene som trengs, ett med fokus på økonomi og ett med fokus på hvordan bygningene vil se ut.

Det bør gå minst 1 måned mellom hvert møte der nye ting presenteres. Hvis man opplever at det er mye motstand mot

forslagene på det første møtet, kan man innkalle til et nytt informasjonsmøte 1–2 måneder senere for å fremme nye momenter. Da har eierne og beboerne fått fordøyd den første informasjonen, og man kan jobbe med å komme dem i møte på innhold og planer.

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

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

– utbedre fasaden uten å tilleggisolere eller 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.

Suksesseksempel bør presenteres også med tall

Man trenger «suksesseksempel» på at de økte felleskostnadene

etter et oppgraderingsprosjekt blir overkommelige. Se www.nbbi.no for å laste ned brosjyrer som forteller om boligselskap som har oppgradert, og kostnadene de har i ettertid. Hvor mye betalte de før i felleskostnader, og hvor mye betaler de nå? Synes eierne det er verdt det? Hvor stor er fellesgjelden, hvor mange år planlegger de å bruke på å nedbetale den?

Husbanken og Enova: mulige støtteordninger

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

20 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.

21 Avstemning på ekstraordinær generalforsamling eller sameiermøte

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

boligbyggelaget eller andre som er forvalter av bygningsmassen.

Alternativer til avstemning

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

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

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



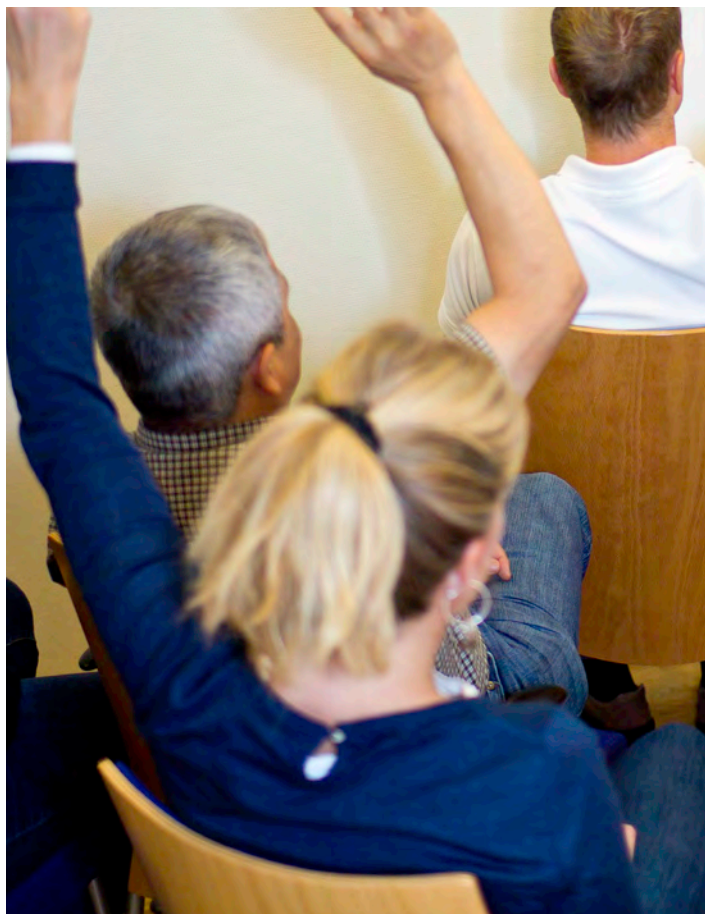
Hvis det er aktuelt med tre ulike alternativer for oppgradering, vil ofte det midterste forslaget være lettest å skaffe oppslutning til. Det bør ikke legges fram flere enn tre alternative oppgraderingsforslag. Flere enn tre forslag kan lett bli mye å ta stilling til.

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

Hva skjer videre om det ikke blir flertall for oppgradering?

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

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



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

Byggestart



Stjernehus borettslag før, under og etter oppgradering. Foto: Sørlandet boligbyggelag

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

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

22 Styremøte: Opprette byggestyre

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

Det må engasjeres en prosjektleder som følger prosjektet

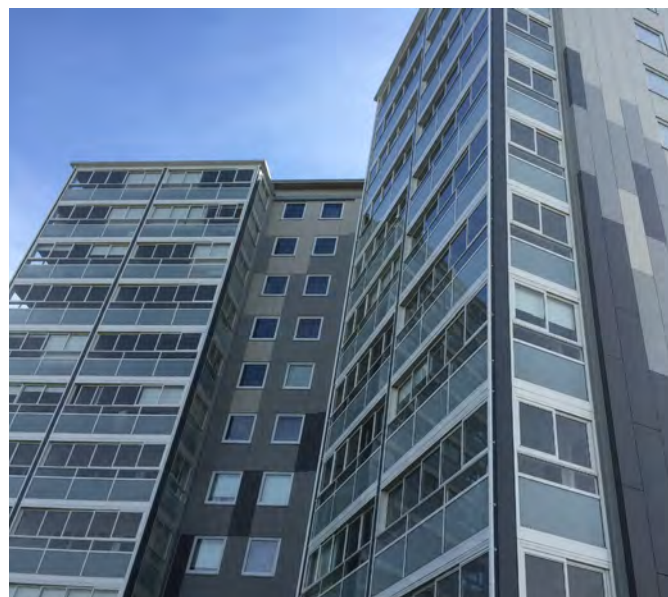
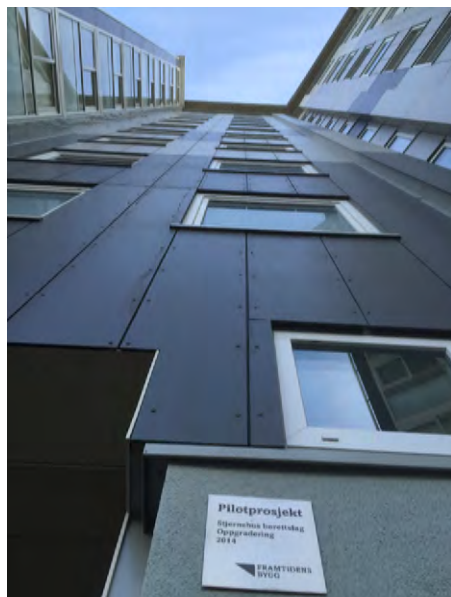
tett hele veien. Det kan være en fordel å utnevne en prosjektleder som ikke selv er beboer/eier i boligselskapet.

23 Byggesøknad til kommunen

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

Oppgraderinger med lav kompleksitet og lite koordinering faller inn under en såkalt ett-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 at søknad om tiltak som innebærer fasadeendring, skal behandles innen tre uker, må man hente inn samtykker fra naboer og andre myndigheter to uker før søknaden sendes til kommunen. Søknaden må også være i samsvar med kommuneplan, plan- og bygningsloven og forskrifter. Behandling av søknad om dispensasjon og søknader som mangler samtykker, tar lengre tid.



Hvis det planlegges tilbygg eller påbygg, kan dette innebære privat reguleringsforslag. Dette vil oftest ta lengre tid å få svar på.

24 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.

25 Be om tilbud fra entreprenører

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.

Ved enklere prosjekter kan styret velge å innhente tilbud på prosjektet før generalforsamling eller sameiermøte. Fordelen

kan være at igangsetting av prosjektet vil gå raskere. På den andre siden vil det å knytte seg til en entreprenør for tidlig i prosessen kunne gi merkostnader for senere endringer og tilleggsbestillinger.

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

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

27 Søknad om igangsetting til kommunen, ev. søknad om grunnlån fra Husbanken

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

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



Stjernehus borettslag etter oppgradering. Foto: Sørlandet boligbyggelag

28 Informasjonsmøter: Informasjon om byggeprosessen med tidsplan og konsekvenser for beboerne

Oppstartsmøte

Beboerne bør få god informasjon om byggesaken både skriftlig og gjennom beboermøter. Før byggingen starter opp, bør man holde et oppstartsmøte med beboerne. Her bør det informeres om hvordan arbeidene legges opp, hvor en velger å starte arbeidene, hvor lang tid de ulike arbeidene vil ta, hvordan beboerne skal forholde seg under prosessen, hvor eventuelle klager kan rettes osv. Styret bør ha en rutine for hvordan de skal håndtere eventuelle klager fra beboere eller naboer.

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

Informasjon underveis

Underveis i byggeprosessen kan styret gjerne informere beboerne inndelt i mindre grupper etter oppgang eller bygg.

Møtene kan holdes etter hvert som håndverkerne flytter seg fra bygg til bygg, oppgang til oppgang, spesielt hvis arbeidene foregår inne.

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

Beboermedvirkning – oppgangsansvarlig

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

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

Sentrale ord og begreper

Boligselskap

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

Eier

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

Rehabilitering

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

Oppgradering

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

«Ambisiøs oppgradering»

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

Energieffektiviseringstiltak

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

Passivhusstandard

Passivhus er bygg der en tar i bruk mest mulige passive tiltak for å redusere energibehovet, slik som ekstra varmeisolasjon, ekstra god lufttetthet, og varmegjenvinning. Et passivhus har et veldig lavt energibehov sammenliknet med vanlige hus. Energibehovet til oppvarming av en bolig bygget etter en standard for passivhus er ca. 10 prosent av oppvarmingsbehovet til en vanlig eldre bolig. Ved oppgradering av eksisterende bygg oppnås normalt ikke passivhusstandard fullt ut. Den eksisterende bygningsmassen setter begrensninger som det ofte er vanskelig å fjerne eller kompensere for innen en rimelig kostnadsramme. Passivhuskonseptet kan likevel brukes, og det kan da kalles en «oppgradering etter passivhuskonseptet».

Passivhusstandard må ikke forveksles med passivhusnivå. Passivhusnivå har foreløpig ikke fått en fast definisjon, men er blitt foreslått som betegnelse for bygninger som har et totalt behov for levert (kjøpt) energi i samme størrelsesorden som et passivhus ville ha. Totalt energibehov omfatter ikke bare romoppvarming, men også varmtvann, belysning og all annen husholdningsstrøm. Hvis oppvarmingsbehovet blir høyere enn i et passivhus, må man bruke ytterligere energieffektiviseringstiltak for å oppnå samme grad av energisparing totalt. Et eksempel på dette er en varmepumpe, som reduserer behovet for kjøpt energi, selv om energibehovet til varmtvann og romoppvarming i boligen ikke blir mindre.

Passivhusstandard og passivhusnivå tilsier et totalt behov på levert energi på rundt 70–80 kWh/m² per år i Oslo-klima, avhengig av boligtype, størrelse og valgte tekniske løsninger. Nye boligblokker bygd etter teknisk forskrift til plan- og bygningsloven fra 2010 (TEK10) vil ha et årlig totalt levert energibehov på rundt 115 kWh/m², mens småhus kan ha et behov på rundt 130 kWh/m². Også disse tallene vil variere, bl.a. på grunn av forskjellig beliggenhet og ulike valgte tekniske løsninger. Eksisterende eldre boliger har ofte et totalt levert energibehov på over 200 kWh/m², noe mindre i blokker og noe mer i småhus.



Lavenergistandard

Lavenergiboliger etter norsk standard bygges etter samme prinsipp som passivhus, men kravene er ikke like strenge og energibehovet kan være noe høyere. Oppvarmingsbehovet kan være omtrent dobbelt så høyt som i passivhus, men dette tilsvarer likevel bare 20–25 prosent av oppvarmingsbehovet i vanlige eldre boliger. Lavenergiboliger trenger ca. 25 prosent mindre totalt levert energi enn nye boliger etter TEK10 og 50 prosent mindre enn det totale energibehovet i en «vanlig» eldre bolig. Tallene vil variere mellom blokker og småhus og avhengig av beliggenhet og tekniske løsninger.

Trinnvis oppgradering

Trinnvis tilnærming til oppgradering, å starte med yttervegger, kjeller eller tak, senker terskelen for å komme i gang ved å fordele investeringskostnadene over et større tidsrom. En slik tilnærming kan bidra til å øke ambisjonsnivået for oppgraderingen. Hvert trinn i oppgraderingen må være en del av en helhetlig plan, og utføres på en måte som ikke ødelegger for senere tiltak (Skeie, m. fl. 2014).

Universell utforming

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

Termografering

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



Litteratur og nyttige adresser

Brosjyrer: Inspirasjon for oppgradering og energieffektivisering, se nbbl.no

- Myhrerenga borettslag
- Kattem borettslag
- Barkaleitet borettslag
- Vågsbygd borettslag
- Tinnbo borettslag

Buvik, K., m. fl. (2013). Presentasjon av casestudier i REBO. SINTEF Notat 6. Oslo, SINTEF Byggforsk.

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

Hauge, Å. L. m. fl. (2011). Beslutningsprosesser i borettslag og sameier. Hva fører til bærekraftige oppgraderingsprosjekter? SINTEF Byggforsk prosjektrapport 82. Oslo, SINTEF Byggforsk.

Löfström, E., m. fl. (2015). Bevisste strategier for oppgradering av boligselskaper. Oslo, SINTEF Byggforsk.

Skeie, K. S., m.fl. (2014). Energiplan – tre trinn for tre epoker. SINTEF Fag 25. Oslo, SINTEF Byggforsk.

www.nbbl.no

www.husbanken.no

www.enova.no

www.sintef.no

BESLUTT og BEVISST

Veilederen er utarbeidet som en del av forskningsprosjektene BESLUTT «Beslutningsprosesser i borettslag og sameier. Hva fører til bærekraftige oppgraderingsprosjekter?» og BEVISST «Bevisste strategier for oppgradering av boligselskaper».

Prosjektene er utført i samarbeid mellom SINTEF Byggforsk, NBBL (Norske Boligbyggelag), Sørlandet Boligbyggelag, Bergen og omegn boligbyggelag, Trondheim og omegn boligbyggelag, Naturvernforbundet og Nord Trøndelag Elektrisitetsverk.

Prosjektene er finansiert av Norges Forskningsråd.

SINTEF Byggforsk
Forskningsveien 3 b
Postboks 124, Blindern
0314 Oslo
Telefon: 73 59 30 00
www.sintef.no/byggforsk

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

