



Energirenovering - etageboliger

KORSKÆRPARKEN, FREDERICIA - OPFØRT 1970

UDGIVET DECEMBER 2014

Renovering skal tiltrække nye beboere

Ghettoblokken Korsværparken under Boligkontoret Fredericia, afdeling 503, er blevet til skønne lejligheder mod en beskeden huslejestigning.

Boligerne er fremtidssikrede i forhold til miljø, energi, vedligehold og - ikke mindst - tilgangen og fastholdelsen af lejere.

Energiforbrug

Samlet energibesparelse i bygningerne efter renovering: 519.039 kWh/år (beregnet)

Baggrund

Boligkontoret Fredericias afdeling 503 er et betonbyggeri i 3 etager. Der er 9 lejligheder i hver opgang og i alt 102 lejligheder med 2-4 værelser. Ydermurene blev efterisoleret ved en renovering for cirka 10 år siden.

Ved den nye renovering og ombygning blev alle lejligheder moderniseret og bygningernes tekniske installationer renoveret eller skiftet ud. Det gælder fx alle el-, varme- og vandinstallationer. Desuden blev kælderen fugtsikret, og der er kommet nyt ventilationsanlæg med varmegenvinding.

Én boligblok blev ombygget med fokus på tilgængelighed, hvilket har betydet en facadeændring med integration af elevator i hver opgang.

Forandringen

Boligblokkene i Korskærparken, Fredericia, er betonbyggeri fra 1970 og ligger i et ghetto-område. En gennemgribende renovering og ombygning har givet en høj boligstandard og sunde bygninger og tiltrækker allerede nye stabile og ressourcestærke lejere. Det er en fordel i en afdeling, hvor udskiftningen tidligere var 20-30 procent årligt.

”Det er dyrt, når beboere flytter. Blandt andet derfor ville vi gerne renovere lejlighederne, så de blev attraktive og både kunne fastholde og tiltrække nye beboere,” siger Jørn Brynaa, projektleder for renovering og ombygning i Boligkontoret Fredericia, som er en boligforening med næsten 5.000 boliger i Fredericia.

Hvem bor i ejendommen

Mange beboere har en anden etnisk baggrund end dansk. Heraf er mange børnefamilier. Der er også en del ældre beboere, som har boet i ejendommene siden 1970’erne. Generelt har der dog været stor udskiftning af beboere i ejendommene.

Rådgivning

Boligkontoret Fredericia har udformet projektet i samarbejde med beboernes byggeudvalg og med den bygherrerådgiver, som også efterfølgende stod for arkitektkonkurrence og udbud af entreprisen. Den rådgivende ingeniør, som var bygherrerådgiver, blev valgt på grund af en SKI-aftale, som boligforeningen kunne benytte. Boligforeningen bruger samme rådgiverteam til en række andre renoverings- og byggeprojekter i boligforeningens ejendomme.

Bygningen

Bygningstype: Betonbyggeri i 3 etager med kælder. Der er fladt tag med en lille hældning og tagpap. Ydermurene er efterisoleret ved renovering for ca. 10 år siden

Byggeår: 1970

Adresse: Ullerupdalvej 1-11 og 71-81

Renoveringsår: 2013-2014

Opvarmet areal: 8.370 m²
(inkl. kælder: 10.116 m²)

Antal lejligheder: 102

Opvarmning: Fjernvarme

Ventilation før renovering:
Udsugningsanlæg

Ventilation, efter renovering:
Nyt mekanisk ventilationsanlæg



Hvad er renoveret?

- Taget er renoveret med nyt tagpap og efterisolering på 100 mm.
- Vinduer udskiftet på altaner og i gavle til 2-lags lavenergi vinduer, der overholder BR 2020 krav.
- Lejligheders entredøre er udskiftet.
- Mure og gulve mellem etager og lejligheder er tætnet.
- Mekanisk balanceret ventilation med varmegenvinding.
- Én blok er ombygget med fokus på tilgængelighed i lejlighederne og har fået elevatorer.
- Friarealer er fornyet med fokus på tilgængelighed.
- Elinstallationerne er renoveret, bl.a. er der kommet LED i kælder. Belysningen er akustisk styret og tænder altså ved lyden af nøgle i låsen.
- Vand- og varmeinstallationer er renoveret.
- Kælderens ydervægge er tætnet, og der er lagt dræn om bygningen.
- Gennemrenoverede badeværelser i alle lejligheder.
- Nye køkkener i alle lejligheder.
- Altaner er renoveret i den ombyggede blok. I de øvrige blokke er vinduespartiet mellem bolig og altan skiftet ud.

Økonomi

Projektet er finansieret af støttede lån fra Landsbyggefonden, realkreditlån og henlæggelser i ejendommen samt et budgetteret sparet vedligehold af bygningerne i årene fremover. Jørn Brynaa betragter først og fremmest omkostningerne som en investering.

”Vi er jo bygningsejere, så vi skal sikre os, at bygningerne er miljø- og energimæssigt forsvarlige, ligesom vi skal sikre lejergrundlaget fremover.”

Byggeprocessen

Under ombygning og renovering har beboerne været genhuset. Men det har ikke givet anledning til uforudsete udgifter eller problemer udover det forventelige, når lejere flytter tilbage til en bolig, der stadig er en del af en byggeplads i fuldt sving. Lejerne vil gerne have gode adgangsforhold og ro, og byggepladsens arbejde giver af og til forhindringer og larm, når der arbejdes.

”Vi har været inde over mange hjørner og kroge i processen. Det gælder om at være meget hands-on på byggepladsen. Man opdager mange ting, når man står derude med gummistøvlerne på, og så skal man være klar til at sadle om hurtigt,” siger Jørn Brynaa, som overordnet er tilfreds med forløbet og - ikke mindst - resultatet.

Resultater

”Vi har rykket en hel afdeling, så den er fremtidssikret, og beboerne er tilfredse. Vi har også allerede ændret lejersammensætningen i kraft af den ombyggede blok, hvor der er tilgængelighed i og til lejlighederne. Det har tiltrukket lejere udefra, typisk ældre mennesker, der har solgt deres hus og flytter hertil med personligt og økonomisk overskud.”

Beslutningsprocessen

Beboerne har vedtaget reoveringen og ombygningen, som især blev muliggjort af støttede lån fra Landsbyggefonden. Det var projektleder Jørn Brynaa og hans kollegaer, der så muligheden og forelagde den for beboerne.

”Det er os, der barsler med ideerne og foreslår det til beboerne. Vi reagerer på de behov, som vi kan se og forudse. Det her var en god chance for at fremtidssikre boligerne. Det er på lang sigt billigere at tage det hele med i én omgang end at lave klatvis vedligehold. Desuden var det en lille huslejestigning i forhold til alt det, som beboerne har fået,” siger Jørn Brynaa om beslutningen om at reovere.

Det har resulteret i moderne lejligheder mod en beskeden huslejestigning - fx på 705 kroner pr. måned for en 3-værelses lejlighed i de renoverede blokke.



Bygherrens vurdering

Hvordan var bygningen?	Før
Oplevede man kulde eller træk ved vinduerne? Var det meget dyrt at opvarme ordentligt?	
Hvordan var det?	Undervejs
Hvor besværligt var projektet, var der mange håndværkere hele tiden, tog det lang tid, svinede det, larmede det, var der mange dage uden vand eller varme o.l.?	
Hvordan er det at bo i bygningen?	Efter
Er lejligheden blevet rarere at være i, er der flere rum, er der blevet mere "plads" - fx ved vinduerne?	
Hvilke andre fordele er der opnået?	
<input type="checkbox"/> Bedre akustik	<input type="checkbox"/> Flere rum
<input checked="" type="checkbox"/> Mindre støj	<input checked="" type="checkbox"/> Bedre dagslys
<input checked="" type="checkbox"/> Mindre træk	<input type="checkbox"/> Ekstra opbevaringsplads
<input checked="" type="checkbox"/> Mere frisk luft	<input checked="" type="checkbox"/> Sundere indeklima
<input checked="" type="checkbox"/> Mindre vedligeholdelse	
<input type="checkbox"/> Mere plads	

Pris for renovering:

Samlede udgifter til renovering:
88,5 mio. kr.

Samlede udgifter til håndværkere:
71 mio. kr.

Gode råd til andre boligselskaber

Gode råd fra Boligkontoret Fredericia til andre almennyttige boligselskaber, der skal i gang med større renovering:

"Vær parat til at investere meget tid og energi i at følge projektet - både før projektets start og undervejs med tilstedeværelse på pladsen."

"Vær hele tiden et skridt foran beboerne og sørg for at holde alle de nødvendige møder - også selvom det umiddelbart kan virke overflødigt. Det er det ikke."

Yderligere information

Kontakt Videncenter for energibesparelser i bygninger.

Du kan ringe til os på tlf. 7220 2255, hvis du har spørgsmål. Se også hjemmesiden:
www.byggeriogenergi.dk



Videncenter for
energibesparelser i bygninger