



Energirenovering - etageboliger

VIVABOLIG AALBORG - OPFØRT 1944

UDGIVET DECEMBER 2014

Beboerønske om nyt bad førte til energirenovering

Beboerne i 189 lejligheder i boligforeningen Vivabolig i Aalborg har fået opfyldt deres ønske om nyt badeværelse - og mere til.

Vivabolig foreslog en gennemgribende renovering af lejlighederne og har nu fået kvalitetslejemål med høj standard for energi og indeklima.

Vivabolig har planer om yderligere 15-20 energirenoveringer af ejendomme, som alligevel skal sættes i stand.

Baggrund

Vivaboligs afdeling 2 på Bygholmen, Havrevangen og Odinsvej i Aalborg er opført i 1949. Bygningerne ligger centralt i Aalborg øst i et boligområde med såvel etagebyggeri som enfamiliehuse.

Afdelingens ejendommene var nedslidte, og der var så småt opstået problemer med fugt og skimmelsvamp. Formålet med renoveringen var at forbedre indeklimaet, øge beboerkomforten, give bygningernes facader og omgivelser et løft og derved fastholde beboerne.

Forandringen

”Resultatet er blevet tæskeflot, og beboerne er meget glade for det,” siger Søren Røge, driftsleder i Vivabolig, om renoveringen af 189 lejligheder i boligforeningens afdeling 2, fordelt på 3 adresser i Aalborg. Gennemrenoverede lejligheder inklusive nye badeværelser er resultatet af beboernes beslutning om fuldstændig istandsættelse af bygninger, boliger og udearealer.

Hvem bor i ejendommen

Lejlighederne i afdelingen har 2 til 5 værelser og huser både børnefamilier og enlige. Der er en overvægt af beboere over 50 år, og mange har boet længe i deres lejlighed.

Beslutningsprocessen

For cirka 5 år siden opstod der blandt beboerne et ønske om nye badeværelser. Det ville Vivabolig gerne være med til at opfylde. Boligorganisationen ville faktisk gerne være med til en del mere, hvis boligerne alligevel skulle renoveres. Beboergrupper formulerede ønskerne til renovering både inde og ude og lavede et oplæg til afdelingsmødet, som er det beslutningsdygtige forum. Her havde alle en chance for at komme med kommentarer og ønsker.

Rådgivning

Beboergrupper og Vivabolig fik hjælp af det arkitektfirma, som var totalrådgiver på opgaven fra formulering af forslag til eksekvering af projektet. Arkitekten havde en rådgivende ingeniør og en landskabsarkitekt som underleverandører.

Dertil havde Vivabolig en bygherrerådgiver, som stod for at styre økonomien og for at lave udbud af entreprisen. Det resulterede i, at der var en hovedentreprenør fra start til slut på hver af adresserne.

Bygningen

Bygningstype: Etagebyggeri i gule og røde mursten og 3 etager samt kælder. Nogle bygninger har tag med tagpap, andre med teglsten

Byggeår: 1949

Adresse: Odinsgade, Bygholmen og Havrevangen, Aalborg

Renoveringsår: 2012-2014

Opvarmet areal: 15.000 m²

Antal lejligheder: 189

Opvarmningsform: Fjernvarme

Ventilation før renovering: Naturlig ventilation

Ventilation efter renovering: Ventilationsanlæg med varmegenvinding



Hvad er renoveret?

- Alle vinduer er skiftet fra termoruder til 2 lags lavenergivinduer, som overholder kravene i BR 2010
- Ved udskiftningen af vinduer blev der isoleret rundt om vinduerne, dvs. efterisolering af vinduesbrystninger og vindueslysninger
- Tagene er skiftet
- Lofter efterisoleret op til 300 mm
- Nyt mekanisk balanceret ventilationsanlæg med varmegenvinding
- Alle lejligheder har fået nyt badeværelse
- Hovedparten af lejlighederne er totalrenoverede
- Lejlighederne på Havrevangen har fået nye altaner
- Helt nye udearealer



Økonomi

Renoveringen er finansieret med en helhedsplan som et projekt under Landsbyggefonden. Finansieringen er altså stykket sammen af blandt andet støttede lån via Landsbyggefonden, realkreditlån og opsparing.

Huslejen er steget som følge af finansieringen, men er vedtaget af lejerne selv. Stigningen er fra 513 kr./m² før til 716 kr./m² efter - eller cirka en stigning på 40 %.

Genhusningsomkostningerne var en af de poster, der overraskede. Udgiften blev dobbelt så stor som forventet.

”Vi havde regnet med, at en del af boligerne kunne renoveres uden at flytte beboerne ud. Det kunne vi ikke gennemføre. Derfor endte det med, at 90 % af beboerne har været genhuset undervejs - i perioder fra 1 til 8 måneder. Det har givet en omkostning på 4 millioner kroner mere end beregnet,” siger Søren Røge.

Byggeprocessen

”Det har været et godt forløb, selvom der har været store udfordringer,” siger Søren Røge om projektet, der har taget cirka 5 år fra ide og beslutning til det færdige resultat. Selve byggearbejdet har varet cirka 2 år.

Udover den ekstra genhusning har der dog ikke været noget direkte uforudsete problemer undervejs.

”Der har været uenigheder mellem bygherre, rådgiver og entreprenør. Men det er helt normalt med forskellige ønsker og forventninger i forløbet. De få uforudsete ting, som opstod undervejs, skyldtes ikke forglemmelser i planerne, men i stedet at vi stødte på noget uventet, som fx en dårlig konstruktion.”

Resultatet

”Resultatet er blevet virkelig godt, og det har været alle udfordringerne værd,” siger Søren Røge og fortsætter:

”Det bedste er, at beboerne er tilfredse, og at vi alle er meget glade for resultatet. Vi har fået bedre indeklima, beboerne har fået ændret det, som de var trætte af, og der er nu et flot interiør i lejlighederne.”

Vivabolig har planer om at lave mange flere renoveringer i de kommende 10 år.

”Vi har bygninger, som vi skal gøre noget ved på grund af deres alder og stand. Når vi gør det, tager vi energirenovering med. Vi har mindst 15-20 byggesager, hvor vi skal kigge på energien,” siger Søren Røge.



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 checked="" type="checkbox"/> Bedre akustik	<input type="checkbox"/> Flere rum
<input checked="" type="checkbox"/> Mindre støj	<input 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	

Udgifter til renovering:

Samlede udgifter til renovering:
Ca. 199 mio. kr.

Samlede udgifter til håndværkere:
Ca. 162 mio. kr.

Samlede udgifter til rådgivere:
14,8 mio. kr.

Gode råd til andre boligselskaber

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

"Tag beboerne med på råd. Jo flere, der er med, jo nemmere er det, og så bliver det en bedre proces."

"Involver og informer beboerne, så det bliver deres projekt. Så kan de meget nemmere leve med, at der f.eks. står en håndværker og banker med en hammer klokken 7 om morgenen, eller at de skal flytte ud i en periode."

"Få den rigtige rådgivning."

"Tænk behovet for genhusning godt igennem. Tænk i det hele taget grundigt og meget praktisk over, hvordan beboerne vil blive påvirket af processen. Der kommer støj, støj, træk, når man f.eks. tager vinduer ud, og der er også perioder med manglende adgang til toilet, bad og køkken."

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