



Husbanken

Oppgradering av bygg

Studentboligmøte i Oslo 15. og 16.03.2016

v / Terje Høgmo

Politiske føringer

- Tildelingsbrev 2016
- Nybygg med kvaliteter
- Oppgradering av eksisterende boligmasse
- Prioriteringer

Eksisterende boligmasse - status



- Boliger bygd etter krigen: 85 % av boligmassen
- Husbanken har finansiert 2/3 av nybyggingen etter krigen, over 1 mill. boliger
- Husbanken rehabilitere boligmassen?

Tilskudd til tilstandsvurdering



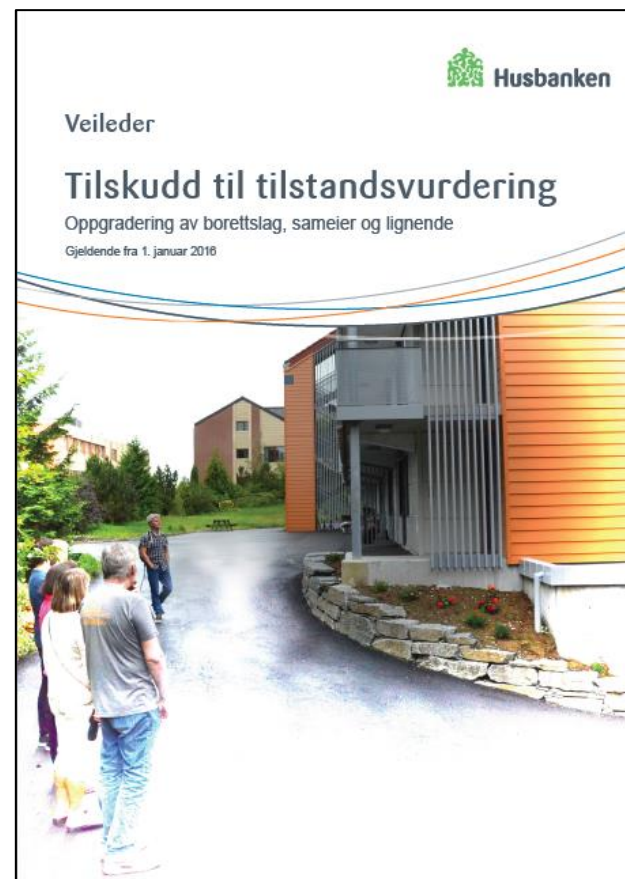
Grunnlån til oppgradering



Tilskudd til tilstandsvurdering og helhetlig planlegging ved boligfornyelse.

- Borettslag, boligsameier **og lignende** som omfatter minst 6 leiligheter
- Inntil 50% av kostnadene til trinn I og II.

Trinn II nå bare universell utforming



Ny veileder: <http://nedlasting.husbanken.no/Filer/8f5.pdf>

Grunnlån til oppgradering

Mer konkrete og tydelige krav:

- Gjeldende fra nyttår
- Egen veileder for grunnlån til oppgradering
<http://nedlasting.husbanken.no/Filer/7b16.pdf>
- Som hovedregel tiltak både på energieffektivisering og tilgjengelighet / universell utforming
- Generelle vedlikeholds- og oppussingsarbeider **ikke** nok for å oppnå grunnlån.



Ved *hovedombygging* gjelder de samme krav til universell utforming og miljø/energi som for nybygg. **Altså Husbankens skjerpa krav.**

Universell utforming

Gjennomføre minst to kulepunktene nedenfor.
Dette gjelder alle typer boligbygg.

- Trinnfri og god adkomstvei
- Inngangsdør som er enkel å finne og åpne
- Overdekket Inngangsparti
- Flere nødvendige boligfunksjoner på inngangsplanet
- Terskelfrie døråpninger og 9M-dører til alle rom på inngangsplanet.
- Tilgjengelig bad med romslig dusj, og god plass rundt toalett og servant



Opsjon for blokk: trapperom oppgraderes:

- sklisikkert gulv
- inntrinn med plass til hele foten
- god markering av trappenese og trinn med kontraster
- markering av nederste og øverste trinn
- god belysning i trapp
- håndlist på begge sider i hele trappeløpet, gjerne i to høyder

Kravene er basert på NS 11001-2 (punkt10).



Energieffektivisering

Som hovedregel minst omfatte energieffektivisering av:

- yttervegger, inklusive vinduer/dører
- og/eller yttertaket
- med tilhørende vindtetting



Oppgraderte bygningsdeler skal oppfylle følgende krav til U-verdi:

- | | | |
|--------------------------------|--------------------------|----------------------------------|
| • Vinduer og dører: | maks. 1,0 i gjennomsnitt | |
| • Yttervegg: | maks. 0,22 | (tilsvarer 18-20 cm mineralull) |
| • Yttertak: | maks. 0,15 | (tilsvarer ca. 30 cm mineralull) |
| • Yttervegg i mur, mot terreng | maks. 0,3 | (tilsvarer ca. 10 cm skumplast) |

- Kravet til vegger i mur eller betong, helt eller delvis mot terreng, gjelder bare dersom det gjøres tiltak på veggen. Minst halvparten av isolasjonen må være på utsiden.
- Kravet til U-verdier for de enkelte bygningsdeler kan fravikes såfremt det samlede varmetapstallet ikke øker.

Særlig gode tiltak på et av kravsområdene

I følgende tilfeller kan det avvikes fra kravet om at det gjennomføres tiltak både for energieffektivisering og universell utforming/tilgjengelighet, men Husbanken anbefaler at det lages analyser som omfatter begge områder.

Hovedpunkt 1 til 5 under er alene tiltak som oppfyller kravene til grunnlån. For punkt 1-4 forutsettes at trinnfri atkomst til inngangsdør er/blir etablert.

1. Etterinstallering av heis
2. Tilgjengelig og synlig inngangsparti
3. Tiltak som gjør at alle nødvendige boligfunksjoner er på inngangsplanet
4. Utbedring av baderom
5. Oppgradering til Lavenergihus kl.1, eller Enovas kravs-pakker for oppgradering av bolig

Tiltak innenfor universell utforming

Oppgradering av felles trapperom iht.
standard

Evt
2 av 6 stk. fra plukklister:

- Trinnfri adkomstvei
- Oppgradering av inngangsdør/parti
- Overbygd inngangsparti med plass til vogn
- Endre inngangsplanet
- Terskelfri døråpninger
- Tilgjengelig bad



Tiltak innenfor energieffektivitet

Oppgradering av yttertak

Evt.

Oppgradering av yttervegg inkludert
vindu/dører

Særlig gode tiltak innenfor ett av kvalitetsområdene som tilfredsstiller Husbankens krav til lån:

1. Etterinstallering av heis

2. Tilgjengelig og synlig inngangsparti

3. Tiltak som gir alle nødvendige boligfunksjoner på inngangsplanet

4. Utbedring av baderom

5. Enovas krav for oppgradering av bolig

Krav til dokumentasjon

Dokumentasjonen skal vise nåværende utforming, og utforming etter at oppgradering er gjennomført. Dette kan være bilder, skisser eller tegninger. Leveranse for å oppfylle kriteriene skal inngå i kontrakt med utførende.



Universell utforming

Det skal dokumenteres at planlagte tiltak er i samsvar med NS11001-2 (Norsk standard for universell utforming av byggverk) for den aktuelle bygningsdelen som oppgraderingen omfatter. Avvik fra NS11001-2 skal begrunnes.

Energieffektivisering

- Beskrivelse av energiytelsen til nåværende bygningdeler, komponenter og installasjoner. F.eks tykkelse og type isolasjon.
- Beskrivelse av tiltak det søkes lån til; U-verdier, materialvalg med mer.
- Enkel beskrivelse av ventilasjons-løsning som sikrer tilstrekkelig luftskifte.
- Beregning av energimerke før og etter tiltak.

Ved trinnvis oppgradering må en også vise at det er lagt til rette for:

- senere installasjon av balansert ventilasjon
- gode overganger mellom etterisolerte bygningsdeler som tak/vegg , vegg grunnmur, sokkel/kjeller, også om dette gjøres i ulike trinn
- senere tiltak med f.eks. trinnfri adkomst



Avvik fra kriteriene

- For prosjekter der det dokumenteres særlige utfordringer knyttet til bygningsvern eller andre krevende bygningstekniske eller terrengmessige forhold kan kravene avvikes etter en konkret vurdering i den enkelte sak.
- Kravet til samtidig oppgradering av vegg og vindu kan fravikes når det dokumenteres lav total miljøbelastning, eller betydelig gjenværende teknisk levetid.

Presiseringer

- Planene for oppgraderingen skal være utarbeidet av fagfolk med kompetanse på universell utforming / energieffektivisering.

Andre energiltak

Generelle vedlikeholds- og oppussingsarbeider er **ikke** nok for å kvalifisere til grunnlån. Imidlertid kan lånegrunnlaget være summen av vedlikehold, oppgradering, og oppussing f. eks: ny takteking og økt tak-isolasjon.

For å oppnå grunnlån til oppgradering er det ikke tilstrekkelig bare med tiltak som har med varmesystemer og energiforsyning å gjøre, imidlertid kan bl.a. følgende tiltak **inngå** i et helhetlig prosjektet det søkes lån til:

- styringssystem for varme og/eller lys
- velferdsteknologi
- solfanger
- solcellepanel
- varmepumpe
- vannbåren varme
- rentbrennende vedovn
- Pelletsovn



Oppgradering med tilbygg



- Dersom oppgraderingen omfatter tilbygg som gjør boligen større enn Husbankens arealgrenser for ny bolig, finansieres tilbygget om det er avgjørende for å få alle nødvendige boligfunksjoner på inngangsplanet, eller om det gjelder teknisk rom for energieffektivitet.
- For tilbygget gjelder Husbankens krav for nybygg
- For nybygg er arealgrensene absolutte. **For grunnlån til oppgradering er arealgrensene veiledende.**

Husbankens kompetansetilskudd til bærekraftig bolig- og byggkvalitet

- Kunnskapsformidling
- Kompetanseheving
- Redusert energibruk i ny og eksisterende boligmasse
- Universell utforming
- Helhetlige miljøtenkning
- Samarbeid mellom kommune, bransje og forskning eller utdanning
(28 mill i 2016).



 Husbanken



[BOSTØTTE](#) [LÅN](#) [TILSKUDD](#) [RENTER](#) [FAGOMRÅDER](#) [RESSURSER](#) [OM OSS](#) [LOGG INN](#)

Du er her: [Husbanken](#) > [Miljø og energi](#)

Den mest miljøvennlige energien er den som ikke blir brukt

Klimautfordringene gjør det stadig viktigere å bygge energieffektive bygg- og boliger med god kvalitet og satse på oppgradering av den eksisterende bolig- og bygningsmassen.



[EPC- kontrakter kan føre til for lave energiambisjoner](#)
Energisparekontrakter i boligselskaper (EPC) kan stå i veien for mer energiambisjøs oppgradering, viser en ny studie utført av SINTEF Byggeforsk.



Elever bygger kommunale passivhus

HOVEDINNHold

[Aktuelt](#) [Internasjonalt arbeid](#)
[Fagartikler](#) [Klimatilpasning](#)

VERKTØY OG VEILEDNINGSMATERIALE

[Verktøy](#) [Veiledere](#)

SISTE ARTIKLER

21.05

[BESLUTT - hva fører til bærekraftige oppgraderingsprosjekter i borettslag og sameier?](#)

05.05

[EPC- kontrakter kan føre til for lave energiambisjoner](#)

21.03

[Beholder fasaden, men blir ny innvendig](#)

13.03

[Rehabiliterer til høyeste energikarakter](#)

11.03

[Fullsatt kinosal på frokostmøte](#)

ARRANGEMENT

	Fremtidige	Gjennomførte
04.06	Asker: Futurebuilt-konferansen 2014	
11.06	Frokostmøte Bergen: Avfall og qjenbruk	
16.06	Eksisterende boligmasse - klimamål, markedsendringer og virkemidler	
18.06	Årsmøte EPD - Norge	

BIBLIOTEK



REBO: Bærekraftig oppgradering av etterkrigstidens boligblokker

NYHETER FRA ANDRE

Alle skal bo godt og trygt

16



18.03.2016

The background of the image shows a cobblestone path on the left, made of irregular, multi-colored stones in shades of grey, brown, and blue. This path transitions into a smooth, grey paved surface on the right, composed of large, rectangular tiles. The text is overlaid on this background.

Takk for
oppmerksomheten
www.husbanken.no