

OPPGRADERING AV BORETTSLAG: EN LØNNSOM INVESTERING?

Analysen viser at oppgradering av borettslag reduserer energibruken drastisk, men at kostnadene er svært store. I noen tilfeller viser det seg at investeringene vil være økonomisk ulønnsomme, men at enkelte oppgraderingstilfeller kan være bedre enn full oppgradering.

Boligbyggelaget TOBB drifter tre borettslag under oppgradering. Disse borettslagene utfører forskjellige tiltak, se faktaboks, som gjør det mulig å undersøke hvilken effekt kostnader og energibruk har i oppgraderingsprosjekter. Analyser viser at lønnsomheten til oppgraderingene varierer, men at full oppgradering gir den største energibesparelsen.

Gjennom energisimuleringer kommer det frem at alle borettslagene har en betydelig reduksjon i energiforbruk. Nardo Søndre borettslag kommer best ut med en reduksjon på 38,5% ved full oppgradering. Dette er en vesentlig høyere reduksjon enn Flatåsaunet borettslag med kun 28,8%. På Brundalen borettslag er det ikke oppgradert ventilasjon, men resultatet måler seg de andre med en reduksjon på 32,9%. Derimot betyr ikke store energireduksjoner nødvendigvis lønnsomme investeringer.

Tabellen nedenfor viser den beregnede tilbakebetalingstiden for de ulike tilfellene. Dette er tiden det tar før det er spart like mye i strøm som det er betalt for oppgraderingene. For å kunne vurdere om tilfellene er lønnsomme, må de sammenlignes med levetiden til materialene. Ved bruk av denne metoden fremkommer det at Brundalen og Nardo Søndre borettslag er lønnsomme ved full oppgradering, mens Flatåsaunet borettslag er ulønnsom.

Oppgradering av borettslag er en sammensatt problemstilling av flere faktorer som påvirker lønnsomheten. Det er viktig å analysere det enkelte prosjektet for å finne ut om det er lønnsomt, både med tanke på kostnader og bokomfort. Oppgraderinger vil utvilsomt gi reduserte strømkostnader, men totalregnskapet trenger ikke nødvendigvis være positivt.

Tabell: Tilbakebetalingstid for de ulike tilfellene

Tilbakebetalingstid [år]	2	3	4	5
Brundalen	39,3	5,9	16,2	-
Flatåsaunet	40,9	125,4	89,5	83,6
Nardo Søndre	14,3	31,7	29,7	27,3

Brundalen borettslag

Oppgraderingen omfatter tiltak som etterisolering og utskifting av vindu og dører. Naturlig ventilasjon beholdes.

Flatåsaunet borettslag

Full oppgradering med bytte av vinduer og dører, etterisolering, innbygging av balkong inkludert ny balkong med utvendig bæresystem, og installering av sentralisert balansert ventilasjonssystem.

Nardo Søndre borettslag

Oppgraderingen omfatter bytte av vindu og dører, etterisolering, bytte av balkong med utvendig bæresystem, og installering av desentralisert balansert ventilasjonssystem.

For å se hvilke tiltak som er lønnsomme, er det delt inn i ulike tilfeller:

- 1: Før oppgradering
- 2: Etter bytte av vindu og dører
- 3: Etter oppgradering, uten vindu og dører
- 4: Etter oppgradering, med naturlig ventilasjon
- 5: Etter oppgradering