

# GRØN SUCCES

LOKAL OMSTILLING DER RYKKER



**PILEHUSENE**  
ENERGIBESPARENDE EFTERISOLERING

Albertslund

# Pilehusene

*De rette kompetencer og tillid mellem otte husejere med et fælles tag førte til, at et akut behov for at skifte tag blev udført på få måneder.*



ALBERTSLUND



## Baggrund

Denne beskrivelse af Pilehusene er en del af en serie casebeskrivelser af succesfulde lokale grønne omstillingsprojekter.

Formålet med casebeskrivelserne er at inspirere til etablering af nye og flere lokale grønne projekter.

Til hver af casebeskrivelserne er der produceret en kort film, som du kan se på [www.grønsucces.dk](http://www.grønsucces.dk)

## Læsevejledning

Denne casebeskrivelse er inddelt i seks forskellige afsnit, som kan læses selvstændig. Hvis man fx kun er interesseret i projektets forløb, eller hvilke resultater der blev opnået, kan man springe direkte til disse afsnit.

Afsnittene er inddelt på følgende måde:

### *Projektets forløb*

Beskrivelse af projektets forskellige faser - fra idé til drift.

### *Drivkraft / Motivation*

Hvor kom inspirationen til projektet fra? Hvad fik aktørerne til at igangsætte netop dette projekt?

### *Lokale forudsætninger*

Områdets lokale styrker, samarbejder og/eller en kultur som fremmede projektet. Samt hvilke styrkepositioner – socialt og økonomisk – der findes i området.

### *Aktører og ressourcer i området*

Hvem tog initiativ til projektet, fordelingen af rollerne aktørerne imellem og hvilke kompetencer de involverede har.

### *Økonomi*

hvordan projektet blev finansieret.

### *Resultater*

Projektets resultat. Blev alle de tiltænkte tiltag realiseret, styrkede projektet det lokale fællesskab, og har det været en platform for andre projekter?

### *Anbefalinger*

Generelle anbefalinger til, hvordan man lokalt kan gennemføre succesfulde omstillingsprojekter. De er blevet til på baggrund af denne case og de andre cases, der indgår i projektet *Grøn Succes - lokal omstilling der rykker*.

# Projektets forløb

*Tillid mellem otte husejere og et veldrevet møde førte til, at beslutningen om at udskifte det fælles tag blev taget på ½ time.*

## Fakta om Pilehusene

- 8 rækkehuse beliggende i Albertslund kommune
- Fælles fladt tag uden adskillelse mellem beboernes tagflader
- Fladt tag er et beton-elementdæk med tagpap
- Del af en bygningsmasse på ca. 1.200 lignende rækkehuse

## Vandskade pga. utæt tag

I november 2015 fik et af rækkehusene i boligområdet, Pilehusene, vandskade.

Det skete på grund af en ophobning af sne, der spærrede nedløbet, hvorfor der stod mere vand end normalt på taget, som så viste sig at være utæt.

Den ramte husejer 1 fik en fagmand ud, der vurderede, at tagfladens levetid var opbrugt.

Til stor overraskelse for husejer 1, fandt han også ud af, at hverken deres ejerskifte- eller villaforsikring dækkede skaderne.

Utæthederne blev midlertidigt lappet, men det var nødvendigt at få repareret tagene før efteråret 2016, hvor der igen ville kunne komme sne.

## Indledende byggemøde

Husejer 1 tog initiativ til at indkalde til et fælles møde i starten af marts 2016. Han indkaldte til det via brev i alles postkasser samt ved samtaler "henover hækken".

Formålet med mødet var indledningsvist at undersøge, i hvor stor grad der var tilslutning til en fælles samlet løsning, og i givet fald hvilken model for tagarbejdet, der kunne skabes tilslutning til.

### *Fælles løsning mest omkostningseffektiv*

Husejer 1 havde forud for mødet indhentet tilbud på tagarbejdet fra tre forskellige firmaer.

Husejer 2 havde ligeledes indhentet et tilbud fra et firma, som han havde erfaring med.

For alle tilbud gjalt det, at der var en markant besparelse ved at vælge en fælles samlet løsning i modsætning til at udbedre boligerne enkeltvis.

### *Dagsorden og mødereferat*

Inden mødet havde husejer 2 endvidere lavet en dagsorden, som var sendt til de andre husejere.

En skematisk sammenligning af de fire forskellige tilbud blev udsendt sammen med dagsordenen.

Efter mødet blev der skrevet et kortfattet beslutningsreferat, som efterfølgende blev rundsendt til alle husejere.



*Det fælles tag fik ved renoveringen ekstra isolering og ny tagpap, som bliver lagt direkte ovenpå isoleringen.*

### Dagsorden for 1. møde

- Baggrund for møde
- Formål med møde
- Tilkendegivelser
- Beslutninger
- Evt.

### Tilsagn og tidsfrister

Det grundige forarbejde fra ildsjælene bevirkede, at alle var godt forberedte, da de mødte op.

På under ½ time havde de besluttet sig for at vælge det mest fordelagtige tilbud, som også var fra det firma, som husejer 2 havde et kendskab til.

De besluttede også en frist på 21 dage for at ændre tilkendegivelsen, hvorefter tilsagnet blev betragtet som bindende.

Ydermere blev det besluttet, at arbejdet tidligst skulle iværksættes 1.8.2016 således, at alle havde en mulighed for at skaffe de nødvendige midler.

## Det endelige byggemøde

En måned senere mødtes alle husejerne igen for at genbekræfte beslutningen om en fælles løsning på tagudskiftningen.

De mødtes også for at få en status på de aftaler ift. byggeprocessen, som de havde indgået ved det første møde.

### Tiltag mellem de to møder

Mellem de to møder havde husejer 2 skriftligt og mundtligt meddelt det udvalgte firma, at de ønskede at gøre brug af deres tilbud.

Der blev indgået den aftale med firmaet, at de ville fakturere hvert hus individuelt med egen faktura, hvor arbejdsløn var udspecificeret af hensyn til udbetaling af tilskud m.v.

Husejer 1 havde på samme tid takket nej til de andre firmaer, som havde givet et tilbud.

### Aftaler ved 2. møde

Alle otte husejere genbekræftede deres tilsagn om at binde sig til det udvalgte firmas tilbudspris.

Det blev også besluttet, at husejer 2 skulle undersøge hvilke betalingsbetingelser og garantier, der var for arbejdet.

Ydermere skulle husejer 1 udarbejde en formulering vedr. forsikring og fremsender denne til alle.

Dette var vigtigt, da alle husejernes individuelle forsikringer skulle have tilsendt firmaets tilbud.

Det blev gjort for at sikre sig mod, at der kunne opstå en skade på deres hus under tagudskiftningen, som ikke var dækket af firmaets forsikring.

### Dagsorden for 2. møde

- Bemærkninger til referat fra sidste møde
- Status på aftaler
- Beslutninger
- Evt.

## Tagudskiftningen

Selve tagudskiftningen forløb som planlagt. Firmaet havde et tidsrum på en måned fra midten af august, hvor de kunne udføre arbejdet.

Udskiftningen blev udført på en lille uges tid, og inden for den aftalte tidsperiode.



# Drivkraft / Motivation

*Vandskade i ét hus pga. et gammelt og nedslidt tag betød, at en løsning skulle findes hurtigt. En fælles løsning viste sig at være mest praktisk og billigst.*

## Brændende platform

Motivationen var en brændende platform i kraft af, at ét af ejermålene havde vandskade pga. et nedslidt tag.

Husejere 1 tog kontakt til de andre husejere i rækken ift. at lave en fælles tagudskiftning, da deres forsikring ikke dækkede, hvis der opstod en vandskade pga. det nedslidte tag.

## Sikring mod ny skade

Husejer 1 var især også motiveret af forsikringsforholdet. Han kunne udskifte sin del af taget, men hvis de andre ikke udskiftede deres del, og der så kom en vandskade hos husejer 1 pga. en nedsvivning af vand fra det gamle tag hos naboen, ville forsikringen ikke dække.

Derudover viste en fællesløsning sig også at være billigere per husstand, end hvis hver husstand i forskellige tempi skulle udskifte deres del af taget.





# Lokale forudsætninger

*Det bidrog til en hurtig løsning på tagudskiftningen, at alle rækkehusejerne havde et godt indbyrdes forhold.*



*Rækkehusene set fra gadeplan. Ved renoveringen fik husejerne ekstra isolering, som blev lagt direkte ovenpå det gamle tag. Ved at bruge faste isoleringsplader skal det gamle tag ikke først. Det er en normal og sikker metode.*

## Godt naboskab

En del af succesen med at få det fælles tag udskiftet hurtigt, skal findes i det gode forhold, der var mellem rækkehusejerne.

De otte ejere havde ikke noget egentligt fast fællesskab såsom arbejdsgrupper eller fastlagte fællesspisninger, men de sagde hej og småsludrede jævnligt, når de mødtes ved hoveddørene.

## Ressourcestærke ejere

Alle husstandene i rækkehusene må betegnes som ressourcestærke.

Økonomisk stod nogle i en bedre situation end andre. Nogle husejere havde således pengene klar på bankkontoen, mens andre skulle ud og låne af familie eller deres bank.

## Albertslund kommune

Albertslund kommune er i gang med renovering af rigtig mange bygninger for øjeblikket. Der er derfor en forståelse for at sikre en god opbakning til lokale initiativer.

Det gav sig udtryk i denne sag, hvor ansøgningen om Energiltiskud blev behandlet som én samlet sag, i stedet for otte individuelle sager.



# Aktører og ressourcer i området

*To af husejerne var de drivende kræfter. Det havde en stor betydning ift. tillid fra de andre husejere, at den ene var professionel inden for byggebranchen.*

## Husejer 1

Husejer 1 arbejder til dagligt som B2B rådgiver i en større dansk bank.

Det var i husejer 1's husstand, at der i november 2015 blev konstateret en vandskade. Det var derfor også husejer 1, som tog initiativ til tagudskiftningen.

Husejer 1 havde inden det første møde indhentet tilbud fra tre forskellige firmaer på både en individuel og en fælles tagudskiftning.

Husejer 1 ville sikre sig selv, men også naboerne ved at lave en fællesløsning, så de delte alle informationer med de andre husejere i rækkehusrækken.

## Husejer 2

Husejer 2 er ansat i et større rådgivende ingeniørfirma med dagligt ansvarsområde for ledelse af større byggerier.

Husejer 2 havde indhentet det fjerde tilbud på tagudskiftningen, fra en entreprenør, som han havde kendskab og tillid til.

Husejer 2's erfaring inden for byggebranchen gjorde, at der var tillid til ham fra de andre husejere ift., at de havde truffet de rigtige beslutninger.

Husejer 2 var hovedmanden bag processen med mødedagsordner og referater. Dette tiltag bevirkede, at alle var med på, hvad der skulle snakkes om, og hvad man var blevet enige om.

## De andre husejere

De andre husejere har forskellige uddannelsesmæssige baggrunde og varierende beskæftigelse.

Der var også stor forskel på, hvor stort et økonomisk frirum de enkelte husstande havde ift. at finansiere en tagudskiftning.

Alle kunne dog se, at det var nødvendigt at skifte taget, så der var fra starten en stor opbakning til at finde en fælles løsning.

## Kommunal energirådgiver

Christian Oxenvad var ansat i Albertslund Kommunen, og var involveret i sagsbehandlingen af husejernes ansøgning om energitilskud.

Christian Oxenvad lettede husejernes behandlingsproces ved at behandle en samlet ansøgning i stedet for en sag per ejerbolig.

Christian Oxenvad så desuden et stort tilskyndende potentiale i projektet, da der er ca. 1.200 andre lignende rækkehusboliger i samme område. Han kom derfor ud og tog billeder, og har siden brugt den i sin formidling som en god case.



*Firmaet har et hold på tre til at lægge det nye tag. En person går og lægger de faste isoleringsplader mens de to andre lægger tagpappet ovenpå isoleringen.*

## Firmaet

IFA Tagentreprise var det firma, som husejerne valgte at bruge til tagudskiftningen.

De blev valgt, primært fordi deres tilbud var det billigste, men også fordi en af husejerne kendte firmaet som værende kompetent og ansvarlig.

IFA Tagentreprise gav en standardpris efter en grundig besigtigelse af opgaven. Firmaet videregav deres tilbud til den aktuelle grundejerforening, så det frit kunne anvendes af andre rækker i grundejerforeningen.

# Økonomi

*Individuelle kontrakter sammen med energitilskud og håndværkerfradrag var med til at optimere prisen for tagudskiftningen.*

## Individuelle kontrakter

Kontrakten og afregningen mellem entreprenøren og de enkelte husstande i rækkehuset blev indgået individuelt. Dette betød blandt andet, at de andre husejere ikke skulle hæfte, hvis en af boligerne ikke kunne betale for sit tag.

## Håndværkerfradrag

Husejerne fik også håndværkerfradrag. Dette kunne gøres, da hver husstand fik en individuel faktura med arbejdstimer udspecificeret.

## Energitilskud

Ved at ringe til kommunen og efterspørge information om energitilskud kom husejer 2 i kontakt med Albertslund kommunes energirådgiver.

Det viste sig, at de kunne få et tilskud til efterisoleringen på i alt ca. 6.000 kr. via en kommunal tilskudsordning.

## Personlig finansiering

På det aktuelle tidspunkt havde alle otte husstande mulighed for hver at stille med de omkring 50.000 kr., som projektet kostede.

Nogle husstande havde dog et større økonomisk råderum end andre. Nogle havde pengene klar på bankkontoen, andre skulle ud og låne af familie eller deres bank.



# Resultater

*Tagudskiftningen medførte også en energibesparende efterisolering, et styrket fællesskab og en platform for nye fælles projekter.*

## Nyt tag og efterisolering

Taget blev udskiftet og der blev lagt 230 mm isolering, som krævede en forøgelse af sternkanten på taget med 20 cm.

## Styrket fællesskab

Husejerne har uden tvivl fået styrket fællesskabet. Som en del af processen omkring tagudskiftningen holdt de for første gang en sammenskudsfest.

Projektet kørte uden problemer, og det har været med til at skabe en ekstra tillid husejerne imellem. De hilser oftere og småsludrer, når de mødes ved den lokale brugs eller bager.

## Nye fælles projekter

En udløber af tagprojektet har været, at flere af husejerne efterfølgende er gået sammen om at forny de hegn, som adskiller haverne.

Alle havde muligheden får at gå med i denne forbedring, men ikke alle tilvalgte at få et nyt hegn på det tidspunkt.

### Grunde til, at projektet lykkedes

#### Godt socialt samvær

- De otte husejere havde allerede et godt indbyrdes forhold
- De snakkede godt sammen

#### Ressourcestærke personer

- Alle havde en mellemlang eller lang uddannelse
- Alle havde mulighed for at skaffe finansiering
- Der var to ildsjæle, som kørte projektet

#### De rette kompetencer

- De to ildsjæle var henholdsvis bankmand og byggechef
- Byggechefen havde god erfaring med det udvalgte firma

#### God processtyring

- Møderne blev styret kompetent af den erfarne byggechef
- Dagsordener og referater skabte fremdrift og enighed om, hvad der var blevet besluttet





# Anbefalinger

*Læs seks anbefalinger til, hvordan man lokalt kan gennemføre succesfulde omstillingsprojekter. De er blevet til på baggrund af denne case og de syv andre cases, der indgår i projektet Grøn Succes – lokal omstilling der rykker.*

- 1. Fælles vision:** Opstil i fællesskab en vision for projektet, som flest mulige i lokalområdet finder spændende. Visionen kan være et modsvar til en udefrakommende udfordring eller ønsket om at styrke sammenholdet i lokalsamfundet, iværksætte en lokal bæredygtig udvikling eller tiltrække nye og ressourcestærke beboere m.m.
- 2. Organisering af projektet:** Kortlæg hvordan projektet organiseres bedst. Er der allerede et lokalråd, et skoleråd, en brugsforening eller andet formaliseret samarbejdsform, som projektet kan placeres hos, eller skal der oprettes en ny projektorganisation?
- 3. Kortlæg de lokale ressourcer:** Hvem vil være oplagte at inddrage i projektorganisationen? Hvem har tid, relevant erfaring, opbakning lokalt osv. Husk også de små, men vigtige bidrag, som at bage en kage og lave kaffe og gå rundt med indkaldelser. Fordel rollerne i projektet så bredt som muligt i forhold til viden, engagement, tidsmæssige muligheder osv.
- 4. Byg oven på en succes:** Det kan være et projekt, som man i lokalsamfundet har arbejdet sammen om tidligere fx etablering af fælleshus, idrætsfaciliteter, renoveringsprojekter m.m., som har givet viden, socialt netværk, identitet eller styrke og dermed kan danne grobund for nye projekter.
- 5. Åben og involverende proces:** Sørg for en åben og bredt involverende og informerende proces, hvor der skabes en så bred lokal opbakning til det grønne omstillingsprojekt som muligt. Markedsfør betydningen af projektet - herunder behovet for at have noget at samles om lokalt.
- 6. Aftal samarbejdsform med kommunen:** Sørg for, at kommunen inddrages tidligt i projektet bl.a. ved at skitsere projektets vision i forhold til politikere og embedsmænd. Sørg for at afstemme med kommunen, hvordan projektet skal køres. Det er ikke godt, hvis de lokale aktører forventer for meget af kommunen, og heller ikke godt, hvis kommunen lægger sin arbejdsform ned over hovedet på de lokale aktører.



**GRØN SUCCES**  
LOKAL OMSTILLING DER RYKKER

## Yderligere information

Hvis du vil vide mere om grønne omstillingsprojekter, kan du kontakte Det Økologiske Råd på tlf. 33 15 09 77 eller læse mere på vores hjemmeside [www.ecocouncil.dk](http://www.ecocouncil.dk).

Hvis du er interesseret i mere information og rådgivning i forhold til at få et nyt tag, kan man kontakte firmaet nævnt i denne casebeskrivelse, eller andre taglægningsfirmaer.

Hvis det drejer sig om information og rådgivning om energitilskud, kan man kontakte den lokale kommune for at høre, hvilke muligheder der er.

ISBN: 978-87-93630-04-8

Det Økologiske Råd, juni 2019

Dette casestudie er gennemført af Det Økologiske Råd som led i projektet *Grøn Succes – lokal omstilling der rykker*.

Projektet er gennemført i perioden medio 2018 til medio 2019 i et samarbejde med *Samsø Energiakademi* og *Videncenter for Energibesparelser i bygninger / Teknologisk Institut Taastrup*.

Projektet er finansieret af Energifonden.

Hvis du vil vide mere, kan du gå ind på Det Økologiske Råds hjemmeside for projektet på:

[www.grønsucces.dk](http://www.grønsucces.dk)

**Det Økologiske Råd** er en uafhængig miljøorganisation, der arbejder for at fremme en grøn og bæredygtig omstilling af samfundet. Vi arbejder med et bredt felt af emner indenfor miljø- og klimaområdet, hvor vi bidrager med viden og realistiske løsninger.

Citering, kopiering og øvrig anvendelse af notatet kan frit foretages med angivelse af kilde.

[www.ecocouncil.dk](http://www.ecocouncil.dk)