

Redovisning av projekt

“ENERGIEFFEKTIVISERING AV BRÄMAREGÅRDEN 7:11”

Under 2020 uppmärksammade bostadsrättsföreningen Jägaren att fastigheten brämaregården 7:11 på Hisingen hade anmärkningsvärda energikostnader. Fastigheten är ett landshövdingehus, byggd 1937 och bland annat noterades det drag av kallluft. Föreningen började då undersöka möjligheten att byta fönster samt tilläggsisolera fasaden med syftet att få ner energikostnaden.

Då föreningen saknade kunskaper i energieffektivisering anlätades en energiexpert för att upplysa föreningen vilka åtgärder som skulle vara effektiva/aktuella samt utförde en ny energideklaration. Bedömning då blev att om föreningen bytte fönster samt tilläggsisolerade så skulle föreningen uppskattningsvis kunna sänka sin förbrukning med ca 27 100 kWh/år vilket skulle motsvara en minskad energiåtgång med 15%.

Föreningen tog då kontakt med företaget Bygg Tryggt AB som något år tidigare utfört projekt på fastigheten med belåtenhet och diskuterade de åtgärderna som energiexperten rekommenderade samt kostnad för detta. Efter föreningen fastställt finansieringen kunde energieffektiviseringen påbörjas sommaren 2021. Upprustningen innebar att byta samtliga fönster i lägenheterna (totalt 34 st) till nya mer energivänliga 3 glas fönster med u-värde 0,9. Utöver detta planerades fastigheten tilläggsisoleras med 50 mm Paroc.

Projektet började med fasaden som vetter mot föreningens innergård. När väl fasaden började nedmonteras uppmärksammades det dock att fastigheten inte hade någon isolering alls (!) Detta resulterade i möjligheten för föreningen att öka tilläggsisoleringen med ytterligare 30 mm Paroc för att maximera möjligheten att få ner fastighetens energikostnader. Således blev tilläggsisoleringen i slutändan 80 mm Paroc.

När sommaren 2021 närmade sitt slut var projektet färdigställt och förutom att fastigheten nu hade fått ett nytt fint yttre som blev en fröjd för ögat och mycket mer användarvänliga fönster, så noterade även medlemmarna i föreningen att inomhusklimatet blev markant varmare. Föreningen kunde då genast justera ned två grader på fastighetens värmepanna samt även skruva ned termostat i framförallt allmänna rum. Föreningen följde sedan energiförbrukningen i fastigheten via “Mina Sidor” på Göteborgs Energis hemsida månad för månad. Vi tog även personlig kontakt med Göteborgs Energi för att få kunskaper om hur vi bäst skulle kunna redovisa projektets effekt. Rekommendation från handläggaren var då att redovisa dels den faktiska förbrukning för oktober - mars 2020/2021 jämfört med oktober mars 2021/2022 (se Tabell 1) samt värmejusterad förbrukning oktober - mars 2020/2021 jämfört med oktober mars 2021/2022 (se Tabell 2). Enligt Göteborgs energis hemsida innebär värmejusterad förbrukning att statistiken tar hänsyn till om den ökade eller minskade förbrukning beror på utetemperatur eller inte.

Månad	kWh	Månad	kWh
Oktober 2020	8 444	Oktober 2021	6 652
November 2020	10 161	November 2021	9 380
December 2020	12 723	December 2021	14 403
Januari 2021	16 213	Januari 2022	12 653
Februari 2021	15 796	Februari 2022	11 319
Mars 2021	13 412	Mars 2022	11 110
Totalt	76 749	Totalt	65 517

Tabell 1. Den faktiska energiförbrukning för fastigheten brämaregården 7:11 under perioden oktober - mars 2020/2021 jämfört med oktober mars 2021/2022

Månad	kWh (justerad)	Månad	kWh (justerad)
Oktober 2020	9 748	Oktober 2021	8 172
November 2020	12 892	November 2021	10 346
December 2020	14 814	December 2021	13 518
Januari 2021	15 858	Januari 2022	14 112
Februari 2021	14 874	Februari 2022	12 585
Mars 2021	14 445	Mars 2022	11 312
Totalt	82 631	Totalt	70 045

Tabell 2. Justerad energiförbrukning för fastigheten brämaregården 7:11 under perioden oktober - mars 2020/2021 jämfört med oktober mars 2021/2022

Det vi ser i statistiken är att den totala faktiska energiförbrukningen under oktober - mars 2020/2021 var 76 749 kWh. Jämförs detta med statistik för oktober - mars 2020/2021 där den faktiska energiförbrukningen totalt var 65 517 kWh så har förbrukningen då minskat med 11 232 kWh vilket motsvarar 14,63 %. Vid fortsatt jämförelse med statistik gällande värmejusterad förbrukning ser vi en minskad energianvändning på 12 586 kWh vilket motsvarar 15,23 %. Detta tycker vi känns mycket glädjande då energiexperten som vi anlidade innan projektet uppskattade att vi skulle minska vår förbrukning med 15 %.

Projektet "Energieffektivisering av brämaregården 7:11" fortlöpte ok men det har funnits situationer som ställt till problem. Upptäckten att fastigheten inte hade någon befintlig isolering hade underlättat om vi haft den kunskapen innan projekten drogs igång. Upptäckten innebar en stor oro för markant högre kostnad och föreningen hade redan gjort klart finansieringen. Det visade sig dock inte bli så stor kostnad i slutändan då det endast gällde 30 mm extra isolering eftersom budgeten var kalkylerad med 50mm. Dock gav upptäckten ett stopp i processen då beslut var tvunget att fattas och möte tillkallas vilket resulterade i en försening i tidsplanen. Projektet försenades även ytterligare pga att ett fönster som beställdes blev av fel mått. Projektet planerades vara klart i slutet av september men blev försenad ända till slutet av oktober. Detta hade kunnat undvikas genom bättre kommunikation, noggrannare undersökning av fastigheten innan projektet samt korrekta måttangivelser på fönster och extra genomgång av beställningen av fönster till leverantör.

Projektet innebar även ett behov av åtkomst till medlemmarnas lägenheter vid fönsterbytena. Detta ställer krav på god kommunikation och tydlig tidsplan som kan hållas av båda parter då nycklar måste samlas in. Vår erfarenhet blev att frustration lätt kunde uppstå när medlemmarna var tvungna lämna ut nycklar för ofta/länge eller när en tidsplan inte höll och det blev brist på information på ny planering. Det är viktigt att medlemmarnas hem respekteras. Det fanns också en frustration att vid fönsterbyten så lämnades fönsterfoder gjorda till sista delen i projektet. Detta gav en känsla av ofullständigt hem. Om vi skulle gjort om projektet hade vi påpekat vikten att när fönster väl är utbytta, ordna med insidan direkt efter.

Slutligen är det rekommenderat att anlita företag som har goda erfarenheter av fönster och fasadrenovering såväl yttre åtgärder som inre interiör och att det finns en tydlig detaljerad plan vad som är avtalat tex gällande fönsterbrädor. Detta projekt planerades ju också utföras under sommarhalvåret vilket innebar begränsad möjlighet att njuta av sommaren på gårdens insida samt att det är semestertider. I slutändan är vi otroligt nöjda över att detta projekt blev av!

Bilder på fastigheten BRF JÄGAREN 7:11 innan, under och efter projektet.



1. Fastigheten innan fasadrenovering (mot innergården)



2. Fastigheten innan fasadrenovering (mot Jägaregatan 4)



3. Ny tilläggsisolering på fastigheten som vetter mot innergården



4. Ny fasad på fastigheten som vetter mot innergården



5. Ny tilläggsisolering på fastigheten som vetter mot Jägaregatan



6. Ny fasad på fastigheten som vetter mot Jägaregatan



7. Fastighetens utseende idag efter renoveringen (innergården)



8. Fastighetens utseende idag efter renoveringen (mot Jägaregatan 4)

Uppsatt skylt som beskrev projektet.

**PROJEKT:
"ENERGIEFFEKTIVISERING AV
BRÄMAREGÅRDEN 7:11"**

Under juni-september 2021 utför Brf Jägaren en fasadrenovering i fastigheten 7:11. Renoveringen innebär byte av fönster till nya med U-värde 0,9 i samtliga lägenheter samt tilläggsisolering i fasaden. Detta i syfte att minska energiförbrukningen i fastigheten.

För att detta projekt skulle kunna komma till stånd har föreningen fått stöd av Naturskyddsföreningens energieffektiviseringsfond som finansieras genom försäljning av el märkt med Bra Miljöval.

/Styrelsen Brf Jägaren