

Miljöprogram

Ett stambyte behöver inte vara suckar och plågor. När deras badrum "bombas" i rök och damm ser medlemmarna i HSB Hilda i Rosengård i Malmö inte bara problemen. Ingreppet är samtidigt en välkommen möjlighet att förvandla bostadsområdet från en resursslukande koloss till en grön och hållbar oas som så småningom ska bli självförsörjande på energi.

TEXT: ANDERS GRÖNLUND FOTO: MONICA GRÖNLUND

VI GÅR TILLBAKA 3–4 år: Larmen om vattenläckor avlöste varandra. Energikostnaderna sköt i höjden. Lägenheterna upplevdes som dragiga och värmen var ojämn. Regnvatten rann in genom sprickor i fasaden. Det stod fullständigt klart att något radikalt måste göras i Brf Hilda vid von Lingens väg i Rosengård.

Halvmesyurer var inte nog. Kopparrören var utslitna. Hål inte större än knappnålshuvuden vållade stora skador gång på gång. Försäkringsbolaget hotade att dra sig ur och höjde självricken rejält. Ett regelrätt stambyte var enda lösningen. Men det blev så mycket mer.

– Det var i det läget vi i styrelsen satte igång att tänka, säger ordföranden Giovanna Brankovic och sekreteraren Thorbjörn Karlsson.

Ett stambyte är ingen liten apparat i ett område med 768 lägenheter och 2400 boende. Men istället för att planera defensivt och till varje pris minimera kostnaden, började styrelsen fundera i helt andra banor.

– Det här är en unik chans att komma in sen fundera i helt andra banor.

– Det här är en unik chans att komma in mellan väggarna. Så varför inte passa på? Vilka andra saker kan vi utträta när rörschakten i husen faktiskt är öppna och det mesta ändå är upphöjning?

I EN DIALOG MED konsultföretaget WSP började styrelsen bolla idéer om vad som skulle kunna göras för att förbättra boendemiljö, säkerhet, ekonomi och inte minst hållbarhet. Resultatet blev en lång lista med tänkbara åtgärder.

– Vi utredde allt. Det vettiga gick vi vidare med, det mindre vettiga strök vi, säger Arne Holmgren på WSP i Malmö.

Att idéerna skulle förankras brett bland de boende var ett krav. Planerna presenterades på informationsmöten, i utskick och via föreningens egen lokala tv-kanal.

Regnvattenstoletter, solceller, solfångare, värmedårvinning och individuell vattenmätning är några av åtgärderna som ska göra Hilda hållbart. Dessutom förbereds lägenheterna för avfallskvarnar.



Ort: Malmö

Storlek: 768 lägenheter

Byggår: 1970

Bildad: 1970

Uthyrning: 1 lokal

i miljonprogram

Stambytet gör föreningen klimatsmart

– Dessutom lät vi medlemmarna rösta även om sådana saker som vi i styrelsen egentligen kunde ha beslutat om själva. Det var viktigt att vi hade föreningen bakom oss. Och det har verkligen varit bred uppslutning om att vi ska genomföra det här, säger Giovanna.

HÄR ÄR NÅGRA AV DE åtgärder som är på väg att genomföras:

- ✓Byte av rörstammar.
- ✓Alla badrum och gästtoaletter görs om.
- ✓Installation av ett nytt ventilationssystem med värmeåtervinning.
- ✓Fasadrenovering med tätning av fönster, utbyte av tegelfogar och hydrofobering (behandling med fuktspärrande skikt).
- ✓Individuell mätning av vattenåtgången och debitering efter förbrukning såväl i lägenhe-

ter som i tvättstugor och på spolplatser.

- ✓Spolning av toaletter med återvunnet regnvatten.
- ✓Byte till termostatstyrda radiatorer.
- ✓Solfångare på vissa tak, solceller på andra.
- ✓Köken förbereds för montering av avfallskvarnar.
- ✓Ett centralt brandvarningssystem ska övervaka lägenheter och gemensamma utrymmen.

SAMMANLAGT 768 BADRUM och 500 gästtoaletter rivs och totalrenoveras. Lägenhetsinnehavarna kan bo kvar under ombyggnaden som i regel tar 25 dagar. Toaletter och duschrum finns under byggtiden i kabiner på gården. Föreningen har tecknat enskilda kontrakt med de olika entreprenörerna, men totalentreprenören Ser-

vicekuben AB har ett samordnande ansvar. Ombyggnaderna påbörjades i januari i år och sensommaren 2012 ska allt vara klart.

– Det går förvånansvärt bra. Alla ställer upp och gör det bästa av situationen. En och annan undrar förstås om vi måste hålla på så länge, och de som har gjort om sina badrum de senaste åren kan tycka att det var lite bortkastat, säger Ulf Johansson, Servicekuben AB, som är platschef på bygget.

INTRESSET FÖR ATT BO i Hilda har ökat sedan renoveringarna kom igång. Inte minst är det barnfamiljer med ett miljöintresse som hört av sig.

– Inte så konstigt. Skulle inte du vilja bo här? undrar Giovanna Brankovic.

"OK att betala mer för vattnet"

– Visst tänker vi på miljön, men inte alltid. **Tvåbarnsfamiljen Håland på von Lingens väg 48 beskriver sig som helt normal när det gäller klimattänkande.**

– **VI KÄLLSORTERAR OCH KÖR** en miljövänlig bil (en Kia diesel). Men vi tänker inte hela tiden

– **VI KÄLLSORTERAR OCH KÖR** en miljövänlig bil (en Kia diesel). Men vi tänker inte hela tiden på att vi ska spara energi, säger Elisabeth Håland, förskollärare.

Maken Dan jobbar på ett nystartat IT-företag men är samtidigt deltidspastor i en frikyrkoförsamling. Natanael, 3,5 år, går i förskolan och Esther, 1,5, ska snart börja.

– Själva stambytet var ju ett nödvändigt ont. Det är obekvämt när det pågår. Men alla inser att det måste göras. Förut kunde vi ha en vattenskada i veckan i föreningen.

Under en del av byggperioden åkte familjen bort. Resten av tiden var det meningen att de skulle bo kvar i fyrrummaren på andra våningen i ett av läghusen.

– Men redan första dagen märkte vi att det blev väldigt mycket damm. Det låg som ett

skikt i lägenheten. Eftersom jag och barnen är hemma större delen av dagarna skulle det inte funka. Så vi flyttade över till mina svärföräldrar här i Malmö, berättar Elisabeth.

Alla åtgärder för göra Hilda till ett hållbart område ser Dan och Elisabeth bara positivt

Alla åtgärder för göra Hilda till ett hållbart område ser Dan och Elisabeth bara positivt på. Även om det ibland drabbar hushållets ekonomi.

– Regnvattenstoalletterna i höghusen är till exempel en jättebra idé. Även om det inte berör oss.

Som alla andra barnfamiljer gör de av med en hel del vatten. Men att alla ska betala efter förbrukning har de inga invändningar mot.

– Kanske vi använder mer än grannarna. Då är det helt i sin ordning att vi betalar lite mer, tycker Dan.

– **Förut hade vi plastmatta på badrumsgolvet och halvkaklade väggar med plastväv upptill, berättar Elisabeth Håland.**



Minskad energikostnad ger pengar till ombygge

Det gula teglet, den ljusa putsen och de inglasade balkongerna i rött och blått sätter prägeln på de åtta niovåningshusen och de lika många trevåningslängorna vid von Lingens väg. HSB Hilda är Malmös näst största bostadsrättsförening och en typisk produkt av miljonprogrammet.

OMRÅDET STOD inflyttningsklart 1970. Nu ska Brf Hilda bli hållbar. Åtgärdsprogrammet kostar cirka 240 miljoner kronor, vilket motsvarar drygt 300 000 i snitt per lägenhet. För att finansiera investeringarna höjdes månadsavgiften förra året med 10 procent och med ytterligare 3 i år.

Den åtgärd som betalar sig allra snabbast är faktiskt en detalj i sammanhanget: lamporna i de 130 belysningsstolparna på gården byts ut från 125- till 27-wattare. Den kostnaden tjänar föreningen in på 1,5 månad.

I PENGAR OCH ENERGI räknat är det dock de nya varvtalsstyrda ventilationsfläktarna med värmeåtervinning som ger den riktigt stora besparingen. Enligt kalkylerna kommer föreningens uppvärmningskostnader att minska från 6–7 miljoner kronor om året till 4–5.

I ett första steg värms tilluften av frånluften till 16 grader. I nästa steg värms luften till 19 grader med hjälp av fjärrvärme. Eftersom den till 16 grader. I nästa steg värms luften till 19 grader med hjälp av fjärrvärme. Eftersom det är förvärmad luft som blåser in i lägenheterna ska invånarna också märka bytet i form av betydligt skönare inomhusklimat.

– Exakt hur stor besparingen blir är för tidigt att säga. Men även om vi räknar lågt är vinsten så stor att vi slipper större höjningar, säger Thorbjörn Karlsson.

Idén att sätta vindsnurror på taken fick där emot slopas efter moget övervägande.

– Vår utredning visar att vinden pressas uppåt av fasaden. Man måste komma upp på minst 10–12 meters höjd för att få rätt turbulens, och det skulle få stora konsekvenser, inte minst utseendemässigt. Då är det bättre att köpa grön el från någon vindkraftspark, anser Arne Holmgren, WSP.

Regnvattenstoalletter som installeras finns



Bosko Savic river betonggolvet i ett av badrummen.

redan i Danmark och Tyskland där det på många håll råder vattenbrist eller är problem med grundvattenkvaliteten.

– För oss innebär det att vi kan minska vattenförbrukningen samtidigt som vi får lägre kostnader för omhändertagandet av spillvatten. Men framför känns det bra att använda naturens resurser, säger ordföranden Giovanna Brankovic.

DEN ÅTGÄRD SOM LETT till mest intern debatt är planerna på avfallskvarnar i köket. Tanken är att avfallet ska malas ner och säljas till en rötanläggning som producerar biogas. Tio kilo matavfall ger lika mycket energi som en liter bensin. Några av hushållen var dock negativa.

– Men den som inte vill, behöver ju inte använda kvarnarna, konstaterar Giovanna Brankovic.

Föreningen har sökt bidrag från EU och

satsningen Hållbara städer för att kunna genomföra satsningen på avfallskvarnar. För var och en av åtgärderna på listan har en beräknad koldioxidbesparing tagits fram.

ARNE HOLMGREN ÄR imponerad över föreningens arbete med omställningen.

– Man har insett att ett stambyte faktiskt är en unik möjlighet. Det har varit roligt att arbeta med ledamöterna i styrelsen. De har varit väldigt engagerade och medvetna om vad de vill.

– Styrelsen har också varit tydlig med att det inte bara handlar om tekniska och ekonomiska förbättringar utan att det finns ett utrymme för miljötänkande. Man kunde ha valt åtgärder som betalat sig snabbare, men fastnade i stället för andra lösningar därför att de är mer klimatsmarta, säger Arne Holmgren. ➤



Brf Hilda i siffror

Åtta låghus och åtta höghus med totalt 56 trapphus.

Lägenhetsfördelning: Tre ettor, 192 tvåor, 413 treor, 160 fyror.

Total lägenhetsyta: 59 934 kvm.

Medelyta: 78 kvm.

Årsavgift per kvadratmeter (2010): 670 kronor.

Årsavgifter totalt 2008–2009: 34 886 000 kronor.



5 frågor

till Giovanna Brankovic, ordförande i Brf Hilda.

Hur länge har du bott i området?

– I två omgångar, faktiskt. Min familj kom hit 1970 när allting var nytt. Så jag har växt upp här och känner vartenda träd.

– Sedan flyttade jag tillbaka 1995. Då hade jag varit borta tio år. Jag ville att barnen skulle få gå i Kryddgårdsskolan där jag själv gick. En av Malmös bästa skolor.

När blev du ordförande?

– 2005. Tidigare var jag sekreterare i sex år.

Du är skräddare och driver en egen syateljé sedan 2006. Hur går företaget ihop med ditt uppdrag?

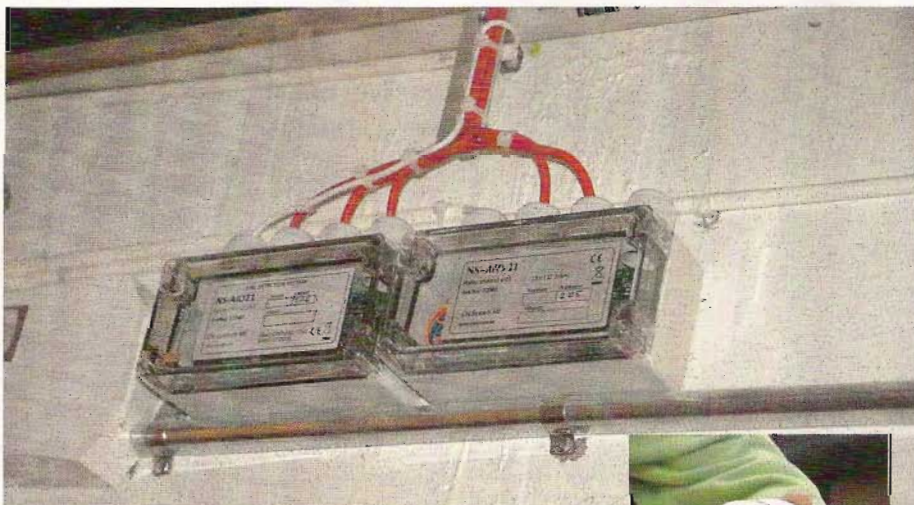
– Sådär. Man får vara beredd att lägga en hel del arbetstid. Ganska – sauar, man får vara beredd att lägga en hel del arbetstid. Ganska ofta måste jag ta ledigt för att finnas här.

Vad är bra med Hilda?

– Det är ett lugnt, fint område där man känner de flesta, åtminstone till utseendet. När det händer saker i andra delar av Rosengård märker vi ingenting.

Då behöver jag väl inte fråga om du trivs?

– Haha. Nej, jag skulle knappast tro det...



Brandvarningssystemet

Hilda blir såvitt bekant den första bostadsrättsförening i landet som utrustas med ett centralt brandvarningssystem. Varje lägenhet förses med en takmonterad rökdetektor som via ett separat 24-voltsnät kopplas till en övervakningscentral i bostadsrättsföreningens fastighetskontor.

Om ett utlöst larm inte återställs inom tre minuter går det automatiskt vidare till ett vaktbolag. Lägenhetsinnehavaren behöver inte tänka på underhåll, testning eller batteribyten. Om en detektor av någon anledning inte fungerar upp-

täcks det av systemet. Vid rökutveckling på vindar och i källarutrymmen går larmet vidare utan fördröjning.

Ledningarna till brandvarningssystemet går delvis genom ledningsschakten, delvis genom de gamla sopnedkasten som inte längre används. Systemet levereras av brandsäkerhetsföretaget Consilium.



Regnvattenstoaletterna

Regnet från höghusens taktytor leds via rör till tankar på marknivån. På vägen filtreras vattnet så att eventuella partiklar tas bort. Sedan pumpas det upp och används till att spola toaletterna i fyra av de åtta höghusen.

