



MINI GUIDE
TIL ET BÆREDYGTIGT  **Lejerbo**

LÆSEVEJLEDNING



Lejerbos bæredygtige boliger er beskrevet i tre dokumenter, som samlet tegner Lejerbos koncept for almene bæredygtige boliger.

Visionsdokumentet beskriver den overordnede vision, DGNB Guideline beskriver hvordan bæredygtige almene boliger kan certificeres efter DGNB ordning og Mini Guiden giver et lynoverblik over konceptet.

Visionsdokument og Guideline er begge rodfæstet i DGNB boligs 37 kriterier som udfoldes i hvert dokument med forskellig optik.

Gennemgående i dokumenterne vil der henvises til disse kriterier, når de bliver berørt. Vi har valgt i Visionsdokumentet at fokusere på de miljømæssige (ENV), social-funktionelle (SOC), økonomiske (ECO) og procesmæssige (PRO) kriterier. De fire områdekriterier (SITE) er udeladt, da der kun er meget begrænset mulighed for at vælge bygningslokation i det almene. De tekniske krav (TEC) vil blive behandlet i DGNB Guideline.

Visionsdokumentet perspektiverer og specificerer bæredygtighed i forhold til Lejerbo, mens DGNB Guidelines definerer og konkretiserer bæredygtighed med mulighed for certificering.

Hvordan energirenoverer vi vores eksisterende boligmasse?

Hvad gør vi med vores affald?

Hvordan bliver vi mere energieffektive?

Hvordan bliver det nemmere at tage cyklen i stedet for bilen?



Lejerbo

Hvordan skaber vi fleksible boliger, der også lever op til næste generations behov?

Hvordan skaber vi trygge fællesarealer?

Hvordan bliver vi miljømæssigt bæredygtige?

Hvorfor bruger vi ikke regnvand til at vande vores udearealer?

LEJERBOS BÆREDYGTIGE VISION FOR ALMENE BOLIGER



Bæredygtige almene boliger er økonomisk realistiske, socialt engagerende og miljørigtige.

Lejerbo ønsker at påtage sig ansvar og skabe fundamentet for fremtidens bæredygtige almene boliger.

Heri beskriver vi, hvad bæredygtighed er for almene boliger, og hvordan vi bygger bæredygtigt.

HVORFOR ER DER BRUG FOR BÆREDYGTIGE, ALMENE BOLIGER



5

GODE GRUNDE

TIL BÆREDYGTIGE, ALMENE BOLIGER

1

Det er billigere
- på langt sigt!

2

Det giver livskvalitet!

3


Det er sundere
- for beboerne og miljøet!

4

Det styrker fællesskabet!

5

Det er nødvendigt!



Det koster kun 0-5% mere i anlægssum at bygge bæredygtigt - det tjenes hurtigt ind på lavt forbrug og lav vedligeholdelse - og det skaber lavere husleje!

Bæredygtigt byggeri har grønne udearealer og godt dagslys i boligerne - det er bevist, at disse ting hæver beboernes livskvalitet.

I bæredygtigt byggeri er der styr på indeklimaet. Godt indeklima = trivsel, sundhed og komfort.

Fællesfaciliteter er en vigtig del af en bæredygtig bebyggelse - når beboerne har gode fællesområder styrkes fællesskab, naboskab og tryghed.

Vi løber tør for naturressourcer på et tidspunkt - olie, kul, rent vand. Klimaforandringer tager til på grund af vores CO₂-udledning. Bæredygtigt byggeri beskytter jordens ressourcer og forbedrer klimaet.



MINI GUIDE

TIL BÆREDYGTIGE, ALMENE BOLIGER

DERFOR:

Reducerer driftsudgifter til forbrug og vedligeholdelse

Giver byggeriet en højere markedsværdi

Gør boligerne mere attraktive for lejere

Sundere, gladere og tryggere beboere

Nedbringer CO₂ udledningen

Signalerer ansvar og fremsyn

Viser hvad den almene bolig kan være

OP TIL

86%

LAVERE CO₂
UDLEDNING
I BYGGE-
FASEN*

**I forhold til
traditionelt byggeri -
RealdaniaByg
Upcycle House
(2013)*

OP TIL

70%

LAVERE
ENERGI-
BEHOV FOR
BEBOERNE*

**Eksempel fra
Renovering til lavener-
giklasse 2 - BL (2009)*

OP TIL

64%

HØJERE
MARKEDS-
VÆRDI*

**I forhold til
traditionelt byggeri -
Sustania Buildings
(2012)*

OP TIL

30%

LAVERE TO-
TAL ENERGI-
FORBRUG*

**I forhold til traditionelt
nybyggeri
World GBC(2013)*

HVORDAN?

- VED AT TÆNKE BÆREDYGTIGHED IND I ALLE ASPEKTER



VÆRKTØJSKASSE - læs mere:

Lejerbos visionsdokument og DGNB Guideline beskriver dybdegående bæredygtige almene boliger.

Hvidbog om bæredygtighed i byggeriet - kan downloades fra Bygherreforeningens hjemmeside.

HVAD ER DGNB?

DGNB er en certificeringsordning, der sætter bæredygtighed på formel. Ordningen består af 5 kvaliteter med over 30 kriterier, der gør det muligt at måle, hvor bæredygtig en bygning er. Kriterierne kan også bruges som en tjekliste, så man kan se, om der er styr på det, der skal til, for at en bygning er bæredygtig.

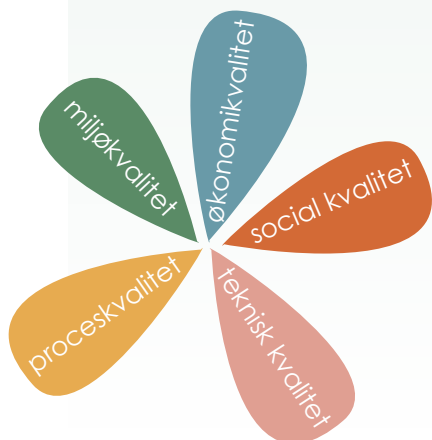


**DGNB gør
bæredygtighed
til noget, der kan
måles og vejes**

Det bedste ved DGNB er, at kriterierne kan hjælpe med at gøre bæredygtigt byggeri overskueligt. Man kan fra starten danne overblik over, hvilke tiltag der skal til - mens man lader arkitekter og ingeniører om tal, formler, form og funktion.

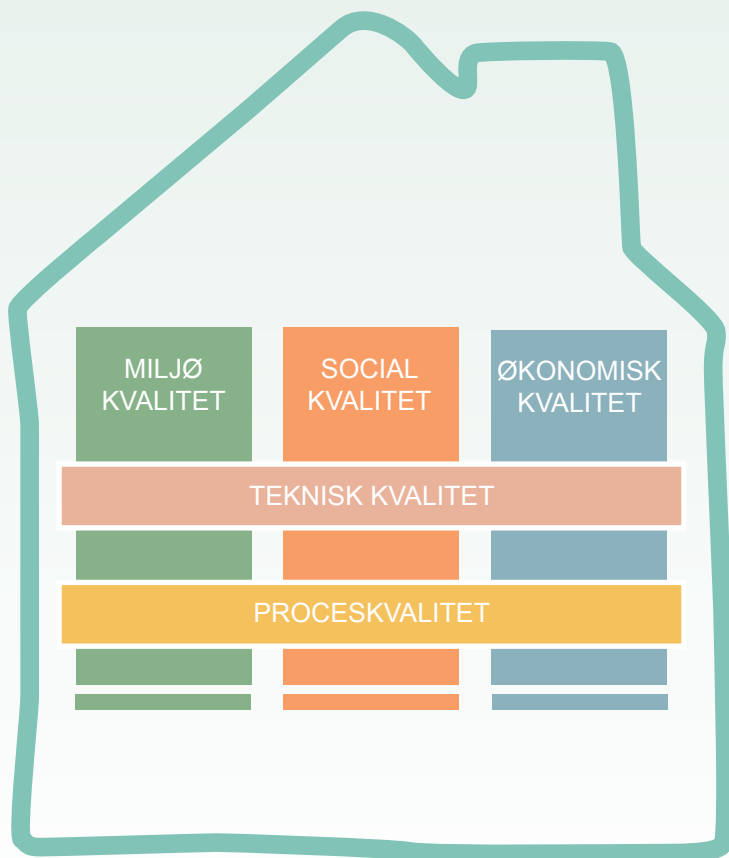
Bæredygtighed er en helhed

Der skal arbejdes med alle 5 blade i DGNB-blomsten for at gøre byggeriet bæredygtigt



HVAD ER DGNB?

På de næste sider vil vi beskrive de tre søjler i DGNB - miljømæssig, social og økonomisk kvalitet. Teknik og proceskvalitet går på tværs og til sammen er de alle fundamentet til bæredygtigt byggeri.



MILJØMÆSSIG BÆREDYGTIGHED

Vi skal sikre os, at vi beskytter vores jord, så den er til at bo på for vores børnebørn eller oldebørn. Byggeriet er et af de områder, hvor der bruges flest ressourcer, energi og materialer. Ved at bygge bæredygtigt sikrer vi, at vi bruger naturens ressourcer fornuftigt og at vores huse er sunde at bo i. Vi sikrer også, at vi har råd til at bo i dem, når olie, kul og gas bliver en meget dyr mangelvare.

INDSATSOMRÅDER

Lavt ressourceforbrug - både under byggeri, i driften og ved eventuel nedrivning

Lavt energiforbrug - og vedvarende energi frem for olie, kul og gas

Sunde byggematerialer - der hverken er skadelige for miljøet eller beboerne

Rent vand - men ikke i kælderen

“

**Vi skal også
være her i
fremtiden!**

RESSOURCER BRUGES I ALLE FASER

RESSOURCER

UDVINDING
FORARBEJDNING
PRODUKTION
TRANSPORT
BRUG
REPARATION
BORTSKAFFELSE

AFFALD

SOCIAL BÆREDYGTIGHED

Mennesker er glattere når de har gode og trygge fysiske rammer. Lejebos almene boliger er mangfoldige boliger for alle. Det bæredygtige fællesskab gror når beboerne har grønne fællesarealer med plads til ophold og aktiviteter. Glæden vokser når bebyggelserne er overskuelige og veloplyste og dermed trygge. Velværen stiger når boligerne fungerer og kan tilpasses til lejerens ønsker om for eksempel temperatur og indretning.

“

Rum for liv er
bæredygtige
fællesskaber

INDSATSOMRÅDER

Godt indeklima

Grønne udearealer

Tryghed - overskuelighed og godt
naboskab

Smukke bygninger - der virker!

ØKONOMISK BÆREDYGTIGHED

Bæredygtighed har begge ben solidt plantet i økonomisk sund fornuft. Fremtidens almene boliger er billige at bo i, billige at drive og SÅ gode at folk ikke vil flytte fra dem. Byggeri, der fra starten er udtænkt, så det kan ændres til andre formål, er mere værd både i markedsværdi og i brugsværdi. Huse, der kan skilles ad, når der ikke længere er brug for dem, gør det billigere at bygge nyt af de gamle materialer.

INDSATSOMRÅDER

Totaløkonomi - der skal ikke bygges billigt, hvis det betyder, det bliver dyrt at drive

Fleksible boliger der kan ændres, når nye behov opstår

//

**Bæredygtighed
betaler sig!**

TOTALOMKOSTNINGER

ETABLERING

DRIFT

SERVICE

REPARATION

NEDTAGNING

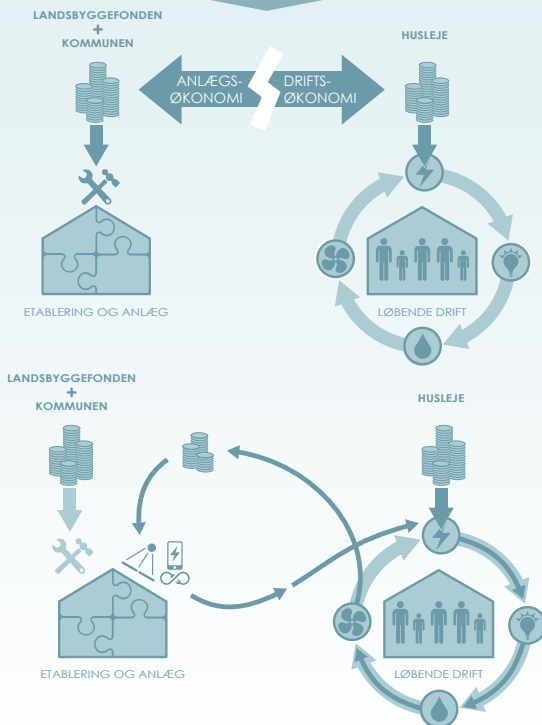
(GENBRUG)

ØKONOMISK BÆREDYGTIGHED

EKSEMPEL:

I løbet af 50 år er et beløb svarende til anlægssummen blevet brugt 21 gange på drift.

Det kan altså bedre betale sig at investere i tiltag, der giver lavere driftsudgifter end i tiltag, der giver lavere anlægsomkostninger.



ØKONOMISK EKSEMPEL

PÅ NYBYGGERI AF 18 BOLIGER
FASANVANGEN I ISHØJ
DGNB PILOTPROJEKT

SAMLET ANSKAFFELSESSUM: **45,4 MIO. KR**

ENTREPRISESUM: **30,3 MIO. KR**

TEKNISK RÅDGIVNING: **1,8 MIO. KR**

OMKOSTNINGER I ALT: **4,8 MIO. KR**

DGNB er ikke med i ovenstående, men udgifterne ses herunder:

DGNB rådgivning til både præ- og endelig certificering: **0,2 mio. kr**

DGNB certificering hos DK-GBC (DGNB Danmark): **0,04 mio. kr**

“

Du kan vælge at bygge det bæredygtige, og du kan tilvælge at få det certificeret som bæredygtigt.

LEJERBOS BÆREDYGTIGHEDSKONCEPT

Hvad enten det drejer sig om nybyggeri eller en totalrenovering kræver fremtidens almene boliger at miljømæssige, sociale og økonomiske tiltag tænkes som en balanceret helhed.

En miljømæssigt bæredygtig bebyggelse der er for dyr at bo i, er hverken økonomisk eller socialt bæredygtig.

Når miljømæssig, social og økonomisk bæredygtighed er med fra starten og alle parter i fællesskab arbejder for en bæredygtig bebyggelse banes vejen for fremtidens almene boliger.

Rum for liv er bæredygtige boliger der er sunde, pæne, rare og til at betale.

LEJERBOS BÆREDYGTIGHEDSKONCEPT

For mere information om
Lejerbos bæredygtige boliger kontakt:

Udviklings- og Byggeafdelingen

Jakob Bøjen, udviklingskonsulent

Gl. Køge Landevej 26 - 2500 Valby

Telefon: 70 12 13 10

e-mail: bygge@lejerbo.dk





LEJERBOS BÆREDYGTIGE ALMENE BOLIGER