

Energi- og bæredygtigheds- strategi 2020

Boligforeningen SØBO



Happi
Energirenovering
i vores boligforening



Annalise Lyngkilde, Formand



Hans Peter Hollænder, Forretningsfører

Forord

Boligforeningen Søbo har altid lagt vægt på økonomisk og social bæredygtighed. Foreningen startede som Sønderborg Sociale Boligselskab i 1949 og blev først en boligforening i 1978, da man indtil da lagde vægt på at kunne bestemme, hvem der skulle have hvilke boliger. Dette er kun muligt i begrænset omfang i dag, men der lægges stadig vægt på at kunne fremme de fælles solidariske løsninger, som der kan opnås generel enighed om. Her betyder energiforbrug og CO₂-udledning mere og mere. I fællesskab med alle kommunens øvrige boligforeninger er der opnået enighed om at få godkendt en energistrategi i 2019, og Boligforeningen Søbo har valgt, at det skal være en kombineret energi- og bæredygtighedsstrategi.

*Annalise Lyngkilde
Formand*

Boligforeningen har i perioder haft fokus på netop energi og bæredygtighed i forbindelse med renovering og nybyggeri, og vil med denne strategi sætte yderligere fokus.

Vi anerkender samtidig vort ansvar i samfundet for reduktion af drivhusgasser fra vore boliger, og vi husker på, at vi er til for beboerne i foreningen, ikke kun de nuværende, men også de kommende.

Første udgave af Boligforeningen Søbos energi- og bæredygtighedsstrategi er nu klar, og vi håber, at alle vil tage godt imod den.

*Hans Peter Hollænder
Forretningsfører*



Vision

Organisationsbestyrelsen i Boligforeningen Søbo har vedtaget at denne energi- og bæredygtighedsstrategi skal tage udgangspunkt i følgende visioner:

CO₂-neutralitet i 2029

Det er foreningens vision at understøtte Sønderborg Kommune med at opnå CO₂-neutralitet i 2029.

Når foreningen understøtter kommunens vision fremfor at formulere sin egen, skyldes det, at det er det, som er muligt indenfor rammerne. Sønderborg Varme er snart CO₂-neutral og alle vore boliger i Sønderborg og Hørup-hav er tilsluttede.

Vedr. el vil vi udbygge med solceller alle steder, hvor dette er økonomisk og teknisk muligt og ellers igen bakke op om kommunens initiativer. Dette betyder f.eks. at foreningen politisk vil bakke op om Lillebælt Syd – et havvindmølleprojekt, som vil gøre Sønderborg Kommune CO₂-neutral på el-området.

FN's Verdensmål

Det er foreningens vision at understøtte FN's Verdensmål og nationale mål afledt heraf.

FN's Verdensmål sætter ord på mange af de gode tiltag, der allerede er indenfor den almene boligsektor. Især verdensmål 11 om bæredygtige byer er noget som Boligforeningen Søbo kan bakke op om. Dette kan også afledes af foreningens boligmasse, hvor afdelingsstørrelserne er rimelige, men ikke store med flere hundrede boliger i samme etagebyggeri, og gerne blandet med privat bebyggelse i samme område. Verdensmål 7 om bæredygtig energi er, ligesom verdensmål 13 om klimaindsatsen, særligt vigtige i forbindelse med denne strategi, idet de bakker op om byggeri og drift. Øvrige verdensmål som bakker op om beboerdemokratiet og det boligsociale er også vigtige, men ikke lige i forhold til vor energi- og bæredygtighedsstrategi.



Mission

God energi

Søbo skal have gode og energibesparende løsninger og nye alternative tiltag.

Udgangspunktet for energiforbruget vil være udarbejdede energimærker fra 2009/10 og senere, idet boligforeningen ikke har mulighed for at have direkte indflydelse på beboernes energiforbrug i egen bolig.

Udbrede budskabet

Vi skal udbrede budskabet om energibesparelse og bæredygtighed til vore beboere.

Der fokuseres således i denne strategi på energiforbrug til opvarmning samt forbrug i fælles tekniske installationer. Vi vil dog også have fokus på administrationens energiforbrug samt transport, vand og affald/renovation.

Målsætning

Målsætningen i denne strategi vil løbende blive ajourført for at blive tilpasset udviklingen indenfor markedet, teknologien og samfundet.



Søbo skal fremstå som en boligforening, der udnytter energi (varme og el) samt vand på en intelligent og omkostningseffektiv måde, således at disse ressourcer udnyttes optimalt, uden at det går ud over den nuværende komfort.



Boligforeningen vil i forbindelse med indkøb fokusere på energirigtige løsninger og alternativer.



Boligforeningen (hovedforeningen) skal som virksomhed gå forrest i indsatsen for at fremme energibesparende tiltag.



Der bør altid indgå en totaløkonomisk vurdering af indkøb og igangsætning af arbejder.



Boligforeningen vil hvert år øremærke et økonomisk beløb som tilskud til renovering, hvor afdelinger ønsker energibesparende tiltag.



Boligforeningen stiller krav til energirigtige kompetencer blandt vore leverandører.



Der energirenoveres, når bygningsdele er udslidte, eller når der er økonomisk balance. Økonomisk balance kan også opnås med tilskud.



Boligforeningen vil uddanne medarbejdere og beboere til "energiambassadører".



Grundlag

Administrationen

Administrationen skal fremstå som rollemodel for vore afdelinger og være blandt foregangsvirksomhederne indenfor energirigtige løsninger. Det undersøges derfor, hvorledes nye teknologier og komponenter kan benyttes på kontoret. Der skal anvendes komponenter, som også kan benyttes i vore afdelinger, således at kontoret kan fungere som et showroom for rigtige løsninger.

Der udpeges en medarbejder på kontoret, som vil modtage den fornødne efteruddannelse til at opnå status som energivejleder, ved at følge en akkrediteret uddannelse. Dermed vil energiberegninger kunne foretages af medarbejderne.

Denne energivejleder skal i samarbejde med ejendomsfunktionærerne sprede viden til og fra vore afdelinger og udbrede budskabet om fornuftig energiadfærd og energirenovering af vore boliger.

Indkøbspolitik

I forbindelse med indkøb af nye komponenter skal det altid undersøges, hvorvidt der findes et mere energirigtigt alternativ. Der foretages derefter en totaløkonomisk vurdering, og såfremt det er umiddelbart prisneutralt eller rentabelt, vælges altid det energirigtige alternativ.

I administrationen kan der være tale om IT-udstyr (computere, skærme, kopi- og printudstyr, internetudstyr, servere). Der bør sættes på cirkulært IT-udstyr. Det første, som er nævnt i foreningens indkøbspolitik er, at vi vil udvise sparsommelighed – sparsommelighed er tit undervurderet i forhold til ressourceforbrug, men en vigtig forudsætning for energieffektivitet og CO₂-reduktioner.



Medarbejderinddragelse

Der udpeges en ansvarlig medarbejder i administrationen, som skal fungere som energiansvarlig på kontoret.

Personalet skal informeres om energirigtig adfærd, og hvordan små ting i hverdagen kan medføre en større energibesparelse. Den energiansvarlige skal gennem synliggørelse af mulige besparelser og adfærd motivere kollegaerne til en bedre energimæssig adfærd.

Ejendomsfunktionærer skal uddannes til at se tydelige tegn på "energi-slugere" i afdelingerne og motiveres til at sprede budskabet om energirigtig adfærd.

Ejendomsfunktionærer skal alle have en håndværksmæssig baggrund, så de er i stand til at virke som varmemestre, der giver den bedste ballast for at kunne virke som energi-ambassadører.

Gennem forbedret planlægning af arbejdsopgaverne samt andre initiativer skal brug af køretøjer minimeres. Det sker bl.a. ved at ejendomsfunktionærerne arbejder i grupper indenfor samme område, så transport kan minimeres og evt. i nogen sammenhæng endda ske på cykel.

Det skal være nemt at registrere kørsel, f.eks. med en app.



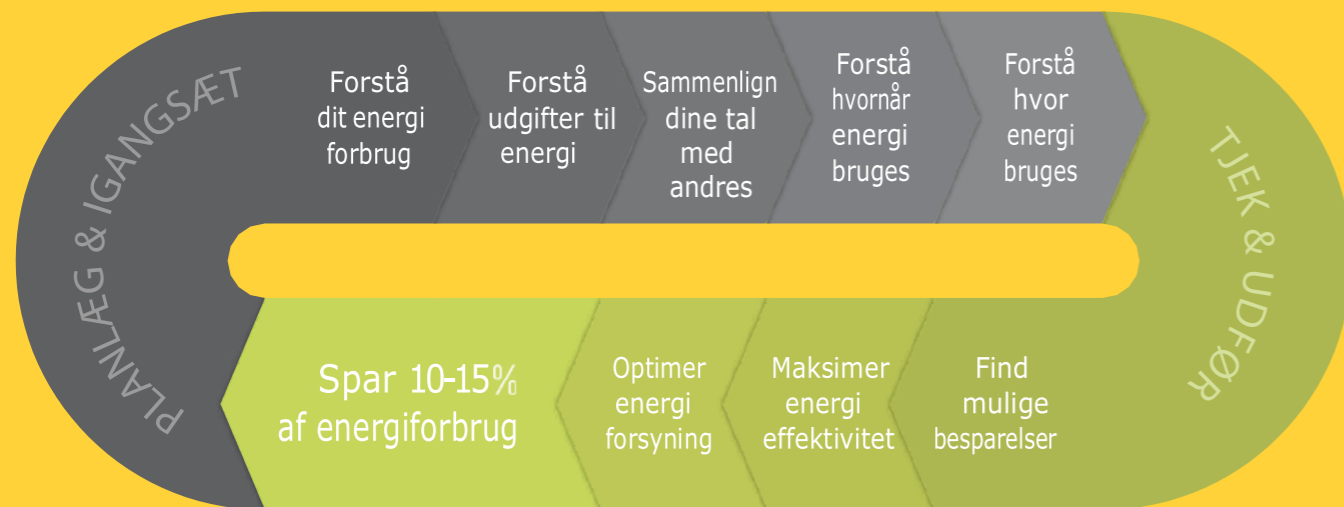
Beboer inddragelse

Afdelingerne tilbydes at uddanne en "energi-ambassadør" til at sprede budskabet om energirigtig adfærd og fortælle, hvordan man kan opnå energibesparelser i boligen. Derudover tilbydes også et kursus i at sikre den korrekte udluftning, specielt i afdelinger uden mekanisk ventilation for at hjælpe med at opnå et bedre indeklima i afdelingerne.

Foreningen vil arrangere temadage i afdelingerne, hvor der sættes fokus på energibesparelser i hjemmet, herunder små konkurrencer om de største besparelser. I den forbindelse udarbejdes folder med spareinitiativer – et idekatalog.

Krav til vore leverandører

Hvor det er relevant vil boligforeningen stille krav til håndværksmæssige leverandører, rådgivere og servicefirmaer om, at arbejder skal udføres af personale med kompetencer indenfor energirigtige løsninger herunder forståelse for løsningernes betydning på bygningens drift.



Energiledelse

For at få den største reduktion af energiforbruget, skal alle afdelinger kontinuerligt yde deres bedste indsats. Det er derfor en fordel at benytte en systematisk tilgang til at fastholde et lavt energiforbrug. Her kan bestyrelsen vælge at udnytte fordelene i energiledelse. Med energiledelse får boligforeningen ét samlet værktøj til at styre og opretholde reduktionen af energiforbruget i alle afdelinger. Ved at indføre energiledelse sikres det, at investeringer i energibesparelser fastholdes langt ud i fremtiden - og ikke går tabt. Derudover er der mange gode grunde til at indføre energiledelse.

Erfaringerne viser, at energiledelse alene det første år kan give besparelser på 10-15 % af det samlede energiforbrug. Langt de fleste kan effektivisere deres energiforbrug, også selv om de ikke troede, at det var muligt.

Energiforbrug betyder også klimapåvirkning. Med energiledelse sikrer boligforeningen, at den ikke påvirker klimaet mere end nødvendigt og signalerer en "grøn" profil i forhold til samarbejdspartnere.

Energiledelse er meget mere end teknik. Det er et ledelsesværktøj på lige fod med miljøledelse og kvalitetsstyring. Det systematiske arbejde med energibesparelser giver erfaring og kompetencer til en eventuel senere certificering i energiledelse.

Energiledelse medfører driftsoptimering. Fokus på energiforbruget vil ofte medføre en bedre udnyttelse af maskineri og råvarer, da tomgangstid og spild minimeres. Samtidig får boligforeningen bedre nøgletal på driftsomkostningerne.



Nybyggeri

Som udgangspunkt opføres udelukkende nye boliger, der opfylder laveste energiklasse iht. gældende bygningsreglement eller bedre. I forbindelse med køb af ejendomme indgår en totaløkonomisk vurdering af de enkelte bygningsdele.

For at understrege vigtigheden af bæredygtige løsninger, er det for alle nybyggerier over en vis størrelse – typisk i form af nye afdelinger – et mål at der opnås en form for certificering for bæredygtigheden, typisk via DGNB.

Nybyggeri skal dog aldrig udføres på bekostning af, at boligerne fortsat er sunde og indeklimamæssigt i top. Endvidere skal lokalplaner mv. selvfølgelig respekteres, men det kan også være nødvendigt for foreningen selv at gå ind og få ændret lokalplaner mv.



Renovering

I forbindelse med renovering betragtes de enkelte bygningsdele, og der foretages totaløkonomiske beregninger på at foretage yderligere energibesparende foranstaltninger. Der stilles krav til vore rådgivere og egne medarbejdere, at der i forbindelse med renoveringen sættes fokus på tilstødende bygningsdele, således at en energirenovering også tilgodeser energirenovering af andre bygningsdele.

Såfremt en energibesparende foranstaltning er økonomisk prisneutral eller rentabel, skal denne altid gennem-

føres. Såfremt det totaløkonomisk kan betale sig, skal det overvejes at nedrive hele bygningen under hensyntagen til bevaringsværdi og andre faktorer.

Der afsættes fra hovedforeningen årligt op til 1.000.000 kr. til en energirenoverings- og bæredygtighedspulje, hvorfra afdelinger med gode ideer og eventuelle projektforslag kan anmode om støtte til finansiering.

Tiltag indenfor renovering

Af energi- og vandbesparende tiltag ved renovering af bygninger kan nævnes:

- Efterisolering af ydervægge. Det kan enten ske ved indvendig efterisolering med ny indvendig beklædning eller ved udvendig efterisolering med ny udvendig facadebeklædning, som f.eks. murskaller. En udvendig efterisolering er mere effektiv, da den samtidig kan fjerne alle kuldebroer. Omvendt kan en udvendig isolering medføre et andet arkitektonisk facadeudtryk. Hvis der er uisolerede hulmure skal disse først hulmursisoleres.
- Efterisolering af lofter - op til 450 mm isolering.
- Efterisolering af etageadskillelser over kældre.
- Ved større renoveringer kan det også komme på tale at efterisolere gulvkonstruktioner mod terræn.
- Nye super lavenergivinduer og -døre.
- Tætning af fuger omkring vinduer og døre.
- Ventilationsanlæg med varmegenvinding for at sikre et godt og sundt indeklima i de tætnede huse.
- Ventilationsmængden kan styres efter fugtforholdene og CO₂-indholdet i boligen.
- Bedre dagslysadgang til boligerne.
- Nye vandbesparende toiletter og vandhaner.
- Der installeres LED eller sparepærer i lysarmaturer i fællesarealer og i udendørs lamper samt i bad og køkken i boligerne.
- Der installeres bevægelsesfølere i fællesarealer i trappeopgange og i badeværelser og gange i boligerne.
- Der installeres skumringsrelæ ved udendørs belysning.
- Muligheder og rentabilitet ved bygningsintegrerede solcelleanlæg undersøges i forbindelse med renoveringsprojekter.

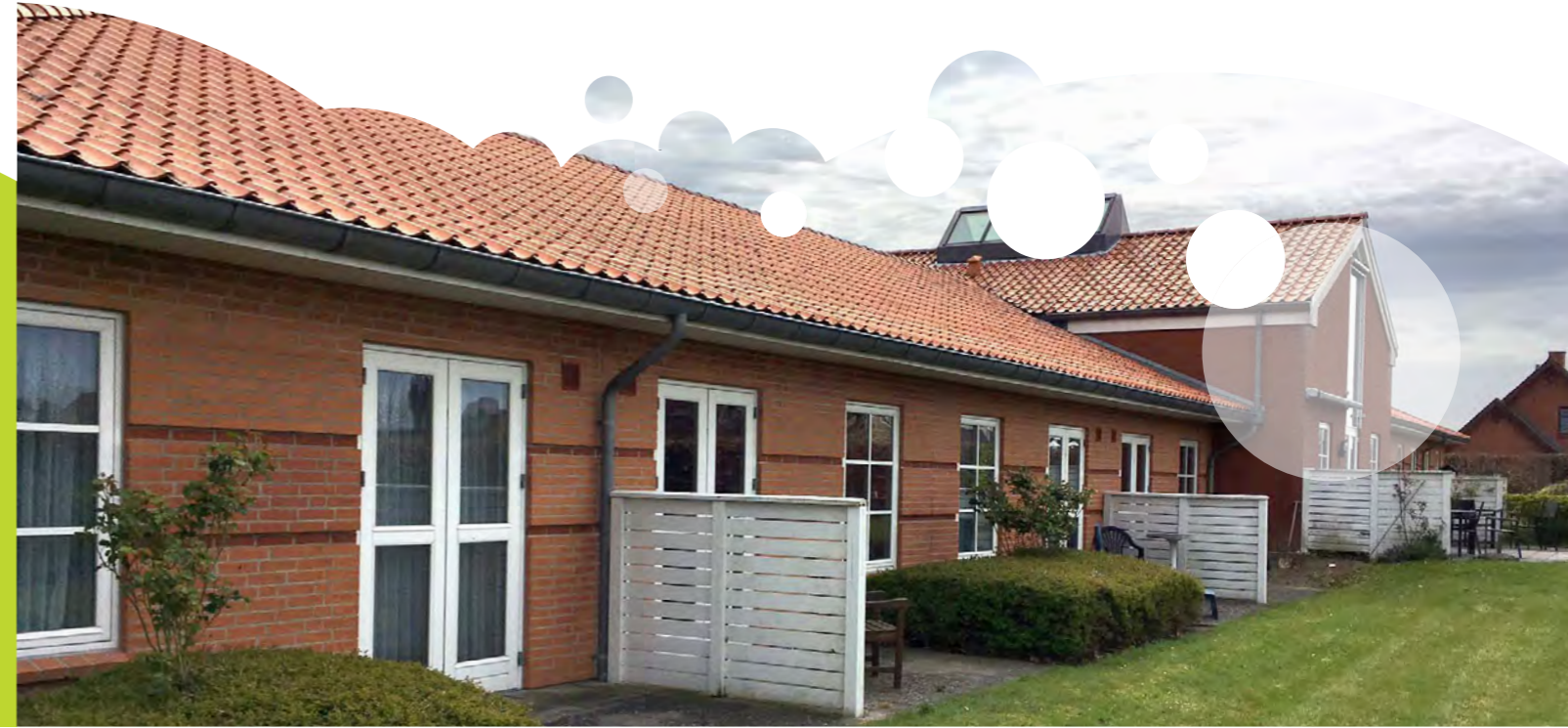


A+++

A+++

Lejernes individuelle el-besparelser

- Ved køb af TV-apparater bør man vælge fjernsyn energimærket A+ eller A++.
- Hvis lyskvaliteten er tilfredsstillende, bør man vælge LED eller sparepærer i opholdsrum i boligen.
- Ved køb af computere, skærme, printudstyr og internetudstyr bør man vælge udstyr, der er så bæredygtigt og energirigtigt som muligt, indenfor en pris, der er til at betale. Bærbare computere bruger mindre strøm end stationære computere.
- Ved køb af køleskab bør man vælge energimærket A++ eller A+++.



Varmeforsyning

I fjernvarmeområder skal alle boligforeningens bygninger forsynes med fjernvarme, såfremt tilslutning er økonomisk mulig.

Uden for fjernvarmeområder skal den nuværende naturgasforsyning konverteres til eller suppleres med vedvarende energi, når naturgasanlæggene skal renoveres eller når det skønnes hensigtsmæssigt.

Vedvarende energiforsyning af boligforeningsejendomme kan ske med varmepumpeanlæg (jordvarme eller grundvand) eller med biobrændselsanlæg kombineret med solvarme.

Transport

Boligforeningen vil anskaffe el-cykler eller små leasingbiler til brug for ejendomsfunktionærer og evt. administration. Derved spares kørsel i privatbiler.

Ved anskaffelse af nye varebiler vil boligforeningen fokusere på biler med lavt brændstofforbrug.

Der skal såfremt udbygningen med el-biler vinder frem indtænkes ladestandere i foreningens afdelinger, således at der er tilstrækkeligt med strøm til stede og således, at beboere, der ikke har egne garager/carporte, får mulighed for at lade op ved fælles ladestandere til deling.



Sønderborg Kommune og ProjectZero

Boligforeningen ønsker at bistå Sønderborg Kommune og ProjectZero med at nå målet om en CO₂-neutral kommune i 2029.

Foreningen deltager derfor, såfremt det ønskes, i arrangementer mm. som kan fremme målet om CO₂-neutralitet.

Baseline

Udgangspunktet for vurdering af energibesparelser er udarbejdede energimærker for alle afdelinger.

Af bilag 1 fremgår de udarbejdede energimærker samt målsætningen for det fremtidige energimærke-niveau. Eftersom energimærkerne løbende skal revideres, vil der være mulighed for at følge udviklingen i afdelingerne. Målsætningen vil årligt blive ændret samt følge udviklingen indenfor teknologiske løsninger således, at der altid sættes et ambitiøst mål.

EKSISTERENDE FORHOLD



Bilag 1: energimærke og målsætning

Afd. nr.	Eksisterende forhold					Fremtidigt
	Afdeling Navn	Boliger Antal	Opført år	Energi-mærke	Varmedforsyning og selskab	Energimærke Målsætning
0	Sundsmarkvej 14, lejet bygning					
1	Søndre Landevej 41-57	54	1950	C	Fjernvarme SDBG	C
2	Søndre Landevej 44-106	33	1951	E/F	Fjernvarme SDBG	D Renoveres enkeltvis
3	Friheds Allé 13-45	87	1953	D	Fjernvarme SDBG	D
6	Helgolandsgade 12-14 og Arnkilgade 1	17 + 1 erhverv	1953	E	Fjernvarme SDBG	D
8	Ørstedsgade 75-131 og Tansbjerg 2-8	33	1956	E/F	Fjernvarme SDBG	D
9	Ringgade 240-270	64	1960	D	Fjernvarme SDBG	D
10	Orla Lehmannsvej 1-13 og Grundtvigs Allé 1-5	60	1962	D	Fjernvarme SDBG	C eller B NB renoveret efter energimærket
11	Borgmester Andersens Vej 1-39	88	1970	C	Fjernvarme SDBG	B/C NB renoveret efter energimærket

Bilag 1: energimærke og målsætning

Afd. nr.	Eksisterende forhold					Fremtidigt
	Afdeling Navn	Boliger Antal	Opført år	Energi-mærke	Varmeforsyning og selskab	Energimærke Målsætning
12	Grundtvigs Allé 7-27	72	1973	C	Fjernvarme SDBG	C
14	Skovkrogen 1-20 41-57	20	1974	C	Fjernvarme SDBG	C
15	Hjortevej 2-90 og Stationsvej 25A- 27F	56	1983/ 1987	C	Fjernvarme SDBG	D
16	Vesterkobbel 1-56	58	1989	C	Fjernvarme SDBG	C
19	Sct. Jørgens Bjerg 1, 5, 9 og Kirkegade 5	17	1988	C/ D	Fjernvarme SDBG	C
20	Dambo, Lerbo og Damgade 2A (Ældreboliger)	62	1991	C	Fjernvarme SDBG	C
21	Udsigten 2, 4, 6 og Bosagergården 13	58	1992	D	Fjernvarme SDBG	D
23	Lavbrinkevej 11-45 og 14-48	36	1949	D	Fjernvarme SDBG	C/B Renoveres enkeltvis
25	Frederikparken 1-7	57	1997	C	Fjernvarme SDBG	C
26	Frederikparken 8-10 og 9-13	60	1998	C	Fjernvarme SDBG	C
28	Vølbogade 11 (Ældreboliger)	27	1998	C	Fjernvarme SDBG	C

Bilag 1: energimærke og målsætning

Afd. nr.	Eksisterende forhold					Fremtidigt
	Afdeling Navn	Boliger Antal	Opført år	Energi-mærke	Varmeforsyning og selskab	Energimærke Målsætning
29	Fregatten, Jagten, Galeasen	61	2002 2003	C	Fjernvarme SDBG	C
32	Damgade 34-42	65	2012 2013	Ikke lavet	Fjernvarme SDBG	B
37	Augustenborg Landevej 77-77R	36	2019 (ombyg)	Ikke lavet	Fjernvarme SDBG	C/B
38	Borgmester Andersens Vej 43A-51E	28	2019 (ombyg)	Ikke lavet	Fjernvarme SDBG	C/B
102	Louisegade 2-32	64	1958/ 1968	D/E	Fjernvarme Augustenborg	D
106	Kløvermarken 1-63	32	1978	C	Fjernvarme Augustenborg	C
107	Tjørnebakken 1-22 Bosagergården 13	22	1983	C	Fjernvarme Augustenborg	D
108	Kavsløkke 1-99	49	1983	C	Fjernvarme SDBG	C
109	Æblehegnet 1-23 og 2-72	48	1987	C	Fjernvarme Augustenborg	C
110	Bakkebo 1-12 og Højbo 1-26	34	1987 1990	Bakkebo G Højbo D	Naturgas og varmepumper	D Varmepumper installeret
114	Midthave 2-24, Tandsbusk 53AC-59A-C Mølvang 1-23	36	1987/ 2002	C	Naturgas	C



Bilag 1: energimærke og målsætning

Afd. nr.	Eksisterende forhold					Fremtidigt
	Afdeling Navn	Boliger Antal	Opført år	Energi-mærke	Varmedforsyning og selskab	Energimærke Målsætning
119	Tinggården	19	1991	C/D Rækkehus E Hovedhus	Naturgas Hovedhus fredet bygning	C/D og
122	Kløverholm, Kløverlykke	81	1993 / 1997/ 2001	C	Fjernvarme SDBG	C
124	Askerøj 1-24 (Ældreboliger)	24	1998	C	Fjernvarme Augustenborg	C
125	Louisegade 1A-K (Bofællesskab)	8	2000	C	Fjernvarme Augustenborg	C
128	Ærøvej og Svinget	24	2001	C	Naturgas og varmepumper	C, er NB varmepumper kommet til
130	Fredskovvej og Ringridervænget	32	2003	C	Fjernvarme Augustenborg	C
131	Kløverlykke Nord	24	2003	C	Fjernvarme SDBG	C
151	Byhusene	88	1948/ 1989/ 1992	D	Fjernvarme Augustenborg	C

Happi er et treårigt EU-finansieret projekt, der skal forberede energirenoveringer i Sønderborgs seks boligforeninger.

Projektet skal bl.a. undersøge hvilke teknologier og metoder, der er smartest at bruge, og hvordan renoveringerne finansieres, så de ikke giver øgede udgifter for beboerne.

Bag Happi står boligforeningerne og ProjectZero i tæt samarbejde med EUC Syd og Danish Energy Management.



Følg med på
go-happi.dk



www.soebo.dk



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785147.

Any dissemination of results in this deliverable reflects only the author's view, and the EU Commission is not responsible for any use, that may be made of the information, it contains.



Happi

Energirenovering
i vores boligforening