

ALBOA

MARTS 2016



ENERGIPOLITIK

ALBOA

ALMEN BOLIGORGANISATION AARHUS

Vestergårdsvej 15
8260 Aarhus

Telefon 87 406 700
Fax 87 406 701

post@alboa.dk
www.alboa.dk

CVR 29462518



Politikken er udarbejdet af ALBOA's
"Grøn -energiudvalg", Kim Schmidt
Jensen, Ole R. Østergaard, Poul Anker-
sen og Niels Munthe.

Illustrationer Colourbox
Layout & print: ALBOAgrafisk/jar

Marts 2016

Indhold

1. Energipolitik for ALBOA.....	3
1.1 Formål	3
1.2 Mål.....	3
2. Energipolitik	4
2.1 Generelt	4
2.2 Fokusområder.....	4
2.2.1 Nybyggeri	5
2.2.2 Renovering	5
2.2.3 Drift.....	5
2.2.4 Administration.....	5
2.2.5 Beboere	5
3. Strategi.....	6
3.1 Generelt	6
3.2 Fokusområder.....	6
3.2.1 Nybyggeri	6
3.2.2 Renovering	7
3.2.3 Drift.....	7
3.2.4 Administration.....	8
3.2.5 Beboere	8
4. Virkemidler	8
4.1 Generelt	8
4.2 Formidling	8

1. Energipolitik for ALBOA

1.1 Formål

Formålet er at nedbringe energiforbruget i den eksisterende bygningsmasse, samt sikre - at nybyggeri er fremtidssikret m.h.t. energioptimeringer.

1.2. Mål

Målene for ALBOA's energipolitik indføres trinvis og første trin skal være fuldt implementeret i boligforeningen inden udgangen af 2018.

Næste trin fastlægges i 2018, og forventes implementeret i 2020.



2. Energipolitik

2.1 Generelt

ALBOA vil:

- Begrænse energiforbrug og CO₂ udslip i boligforeningen
- Gøre forsøg og stille forslag til grønne projekter
- Holde os ajour med viden, udvikling og nye tiltag →
- Deltage i debat og formidle vore resultater
- Formidle politikken til beboere, ansatte og andre interessenter og søge at påvirke disse, så energipolitikken bliver en naturlig del af "det at bo", i det daglige arbejde og vore interessenters samarbejde med boligforeningen ved leverancer og rådgivning med mere →
- Rådgive og vejlede beboere omkring energioptimeringer og CO₂ udslip, samt formidling af dette →
- Energipolitikken tilpasses løbende samfundsudviklingen og på basis af indhentede erfaringer. →
- Energipolitikken evalueres mindst én gang årligt. →

Vejledning:

Driftsafdelingen og projektafdelingen skal løbende holde sig ajour og informere energitudvalget

Driftsafdelingen og projektafdelingen skal medvirke til, at politikken formidles rundt i organisationen.

Driftsafdelingen og projektafdelingen skal bistå med rådgivning og vejledning

Driften og projektafdelingen skal bistå energitudvalget med dette

Energiudvalget foretager evalueringen i nøje samråd med administrationen for at sikre om de opstillede mål er nået.

2.2 Fokusområder

Politikken for energiforbrug og CO₂ udslip i boligforeningen omhandler enhver form for forbrug af energi.

Vi har opdelt energipolitikken i 5 fokusområder:

- Nybyggeri
- Renovering
- Drift
- Administration
- Beboere



2.2.1 Nybyggeri

- Omfatter alt nybyggeri.

2.2.2 Renovering

- Alle renoveringssager, med støttede lån (landsbyggefonden).
- Alle udskiftninger af bygningskomponenter, med et budget større end 10.000 kr./lejemål. (Undtaget er renoveringer, som kun omfatter enkelte lejemål).

2.2.3 Drift

- Den daglige drift i afdelingerne, herunder ejendomsfunktionærenes maskiner.
- Udskiftning af bygningskomponenter, med et budget på under 10.000 kr./lejemål.

2.2.4 Administrationen

- Alt omkring bygningen på Vestergårdsvej 15 og dets personale.

2.2.5 Beboere

- Alle de personer, der bor i ALBOA's afdelinger.

Vejledning:

➔ *Bygningskomponenter i f.m. klimaskærm eks. Vinduer, døre, tagkonstruktion m.v.
Bygningskomponenter i f.m. tekniske installationer eks. radiatorventiler, pumper, hårde hvidevarer, belysning m.v.*

➔ *Bygningskomponenter i f.m. klimaskærm eks. vinduer, døre, tage m.v.
Bygningskomponenter i f.m. tekniske installationer eks. radiatorventiler, pumper, varmeveksler, hårde hvidevarer, belysning m.v.*



3. Strategi

3.1 Generelt

- Synliggørelse af ALBOA's energipolitik over for administrationen, driftspersonalet, projektafdelingen, afdelingsbestyrelserne og beboerne. ➔
- Implementering af ALBOA's energipolitik på tværs i de enkelte afdelinger, herunder specielt driftsafdelingen og projektafdelingen. ➔
- Implementering ALBOA's energipolitik i alle ALBOA's kommende projekter (både nybyggeri og renoveringer). ➔
- Sikre en bæredygtig projektering, der inddrager hensyn til miljø, indeklima, energi, klima, økonomi, sociale forhold m.m. i beslutningerne i et nybyggeri. ➔

3.2 Fokusområder

3.2.1 Nybyggeri

- Nybyggeri skal som minimum leve op til gældende bygningsreglement, samt publikationen "Miljø- og energirigtigt byggeri i Aarhus Kommune". ➔
- Sikre at byggeriet har et så lavt energiniveau som økonomisk muligt/forsvarligt. ➔
- Skabe et byggeprogram der sikrer at erfaring fra tidligere byggerier og eksisterende byggeri, kommer nybyggeriet til gode. Både med hensyn til drift og energiforbrug. ➔
- Sikre at energirigtige tiltag implementeres på den bedste måde, herunder med hensyn til totaløkonomiske beregninger.
- Anvendelse af vedvarende energikilder skal overvejes (solceller, opsamling af regnvand m.m.) ved alle projekter.

Vejledning:

Det skal sikres, at de mange gode ting vi allerede gør bliver mere synlige igennem byggeprogram, information, vejledninger, hjemmeside, artikler i Inside m.v.

Det skal sikres, at der sker en overordnet koordinering mellem de enkelte afdelinger i ALBOA.

Det skal sikres, at ALBOA's energipolitik indarbejdes i "Strategi for nybyggeri" og "Strategi for renovering".

Det skal sikres, at bæredygtig projektering skal indarbejdes i aftalerne med alle samarbejdspartnere, rådgivere, entreprenører og leverandører

Projektafdelingen beskriver, hvilken emner/dele af Aarhus Kommunes anbefalinger, der skal medtages i udbuddet

Ved alle nybyggerier skal det vurderes, om der skal stilles skærpede krav til nedsættelse af energiforbruget eller om der skal ske en opgradering af energiklassen. Omfang af evt. skærpede krav, der skal indgå i projektet afgøres af OB efter indstilling fra projektafdelingen

Byggeprogram udarbejdes af projektafdelingen i nøje samråd med driftsafdelingen.

3.2.2 Renovering

- Sikre at renoveringer min. overholder bygningsreglementets energikrav, herunder kuldebroer m.v. samt publikationen "Miljø- og energirigtigt byggeri i Aarhus Kommune".
- Skabe et byggeprogram der sikre at erfaring fra tidligere byggerier og eksisterende byggeri, kommer renoveringen til gode. Både med hensyn til drift og energiforbrug.
- Det skal dog i hvert enkelt tilfælde vurderes, om der kan/skal stilles krav om en endnu bedre energiklasse og/eller andre "grønne" tiltag (solceller, opsamling af regnvand o. lign.) skal medtages.



Byggeprogram udarbejdes af projektafdelingen i nøje samråd med driftsafdelingen.



Ved alle renoveringsopgaver skal det vurderes, om der skal stilles skærpede krav til nedsættelse af energiforbruget eller om der skal ske en opgradering af energiklassen. Omfang af evt. skærpede krav, der skal indgå i projektet afgøres af OB efter indstilling fra projektafdelingen

Der skal udarbejdes en konsekvensberegning ift. landsbyggefonden, husleje og om der evt. kan ydes tilskud fra dispositionsfonden.

Forelægges OB for vurdering om det betyder for stor en huslejestigning og om der kan ydes evt. tilskud fra dispositionsfonden i f.m. ekstraordinære tiltag.

Herefter forelægges den endelige konsekvensberegning for beboerne til godkendelse.

3.2.3 Drift

- Afdelingsbestyrelsen skal inddrages i f.m. energioptimeringer og inspireres hertil.
- Inspirationslisten udvikles, og bruges som udgangspunkt for arbejdet med at øge bevidstheden om energioptimering blandt inspektører og ejendomsfunktionærer
- Der fokuseres på energiforbruget ved udskiftning af bygningsdele, eller andre energiforbrugende enheder f.eks. køle/fryseskabe.



Inspirationslisten gennemgås ved den årlige markvandring.



For de afdelinger, der har fastinstallerede køleskabe. Hvor beboerne har eget køleskab kan varmemesteren bistå med vejledning i energiklasser.

3.2.4 Administration

- Hver gang der skal indkøbes energiforbrugende udstyr som pc'er og andet it-udstyr, skal energiforbruget overvejes. (Energiforbrug ved drift, "standby forbrug", krav til køling o. lign.)
- Implementering af ALBOA's energipolitik på tværs i de enkelte afdelinger i administrationen, herunder specielt driftsafdelingen og projektafdelingen.

3.2.5 Beboere

- Boligforeningen skal motivere beboerne til at være mere energibevidste og deltage i boligforeningens energipolitik.
- ALBOA's hjemmeside skal indeholde links til oplysninger om energi, forbrugsstyring, gode råd og vejledninger.
- Boligforeningen skal arbejde med formidling af viden til beboerne, således at de bliver mere energibevidste.
- Boligforeningen vil opfordre lejere til at bo efter boligforeningens politik for energibesparelse og begrænsning af CO₂ udslip.

Vejledning:

➔ ALBOA udarbejder mindre pjecer og vejledninger, der skal hjælpe den enkelte beboer til at optimere sit energiforbrug m.m.

➔ Formidling sker i form af temamøder, info i Inside o. lign.

4. Virkemidler

4.1 Generelt

- OB afsætter et beløb til "energilån".

➔ Afdeling kan under fordelagtige forhold låne til energiforbedringer, som de ikke kan finansiere via lån i egne midler. Efter princip som for "solcellemodellen". Skal altid godkendes af OB. Indstilling fra projekt og/eller driftsafdelingen.

4.2 Formidling

- Hjemmesiden skal have et særskilt afsnit, hvor vejledninger, instruktioner o. lign kan gøres tilgængelige for lejerne.
- Info via Inside.

➔ For beboere der ikke har adgang til hjemmesiden skal varmemesteren kunne bistå med fremskaffelse af vejledninger o. lign.

➔ Vejledninger m.v. udarbejdes af grafisk afdeling i nøje samråd med driftsafdelingen.