



## Beboerinformation til afdelingsmødet d. 13. november 2019

### Godkendelse af opstart af energidemonstrationsprojektet i forbindelse med helhedsplanen for Moserne

#### Kære beboere

Afdelingsbestyrelsen har omdelt invitation til et ekstraordinært beboermøde, som afholdes onsdag den **13. november 2019 kl. 19.00 i "Ankerhus"** Tranehaven 23, 2605 Brøndby. Dørene åbnes kl. 18.00 og lukkes kl. 19.00 når mødet går i gang.

Formålet med denne skrivelse er at:

- > **Orienterer jer om energidemonstrationsprojekt** som Landsbygefonden har indstillet til støtte på ca. 25 mio. kr., som et integreret supplement (forbedring) af oplæg til det oplæg til helhedsplan, som I beboerne allerede har godkendt.
- > **Orienterer jer om de fremskudte arbejder** i forbindelse med energimålinger, der ved jeres godkendelse af projektet skal udføres med opstart sidst i november 2019.

#### Om energidemonstrationsprojektet

På baggrund af afdelingens ansøgning om støtte til gennemførelse af et demonstrationsprojekt, der indeholder varmekorbedringer, efterisoleringer og andre energitiltag, indstillede Landsbygefonden den 25. juli 2019 afdelingen Moserne til støtte på 18,6 mio. kr. til et energidemonstrationsprojekt. Det projekt skal indgå i den samlede helhedsplan. Demonstrationsprojektet gør at helhedsplanen bliver fremrykket, og at en del understøttede arbejder, i den tidligere godkendt renoveringspakke 1, bliver til støttede- eller delvis støttede arbejder.

Landsbygefonden har besigtiget afdelingen den 26. september 2019, og efter besigtigelsen har de revideret støtten til energidemonstrationsprojektet til 25,1 mio. kr. Støtten er betinget med en række særlige krav til såvel energiprojektet som til helhedsplanen.

Energidemonstrationsprojekt skal omfatte følgende tre elementer:

1. Energitiltag som supplement til helhedsplan
2. Udvikling af energirevision
3. Indførelse af dynamisk varmeregnskab

#### 1. Energitiltag som supplement til helhedsplan

Demonstrationsprojektet har fokus på energitiltag i blok 1-15 (Fuglemosen, Ørnemosen, Falkemosen, Brøndbyvestervej og Glentemosen), som er i meget dårlig energimæssige tilstand (energimærke E) og er i dårligere tilstand end resten af afdelingen. Som følge af de begrænsede økonomiske rammer Landsbygefonden er underlagt har Fonden begrænset selve energidemonstrationsprojektet til blok 1 – 15.

Følgende renoveringsarbejder finansieres delvist med støtte som en del af energirenovierungsprojektet:

- Isoleringstiltag mod uopvarmede rum (loft, kælder og trappeopgang) gavle og evt. vinduesbrystninger.
- Nyt varmeanlæg (1-strengs til 2-strengs system) og omlægning af varmecentraler
- Etablering af behovsstyret ventilation
- Evt. andre energitiltag som hybridsolcelleanlæg og sekundavand, hvis de viser sig at være rentable.



Renoveringsarbejder i blok 16-25 gennemføres som led i helhedsplanen og finansieres i en kombination af støttede og ustøttede lån.

## 2. Udvikling af energirevision

Støtte til udvikling af model for energirevision anvendes til at sikre, at der i projektet bliver opstillet kvalificerede estimater for energiforbrug, og at omkostninger til energi, ved de besluttede og efterfølgende gennemførte energitiltag ligeledes er kvalificerede.

Modellen skal anvendes i alle projektets faser, dvs. både før beslutning, under udbud og udførelse, og ikke mindst i den efterfølgende opfølgning, for at dokumentere at det leverede byggeri lever op til de forudsatte krav og ønsker.

Landsbyggefondens mål med udvikling af en model for energirevision er, at det skal kunne anvendes af den samlede almene sektor og danne grundlag for udvikling af en egentlig garantiordning, hvor Landsbyggefonden eller kommunen kan tilbyde garanti for opnåelse af de estimerede energibesparelser.






## 3. Indførelse af dynamisk varmeregnskab

Etablering af dynamisk varmeregnskab, nyt energi-afregningssystem for varme, hvor omkostningerne til opvarmning af lejlighederne fordeles i forhold til det komfortniveau den enkelte beboer har i lejligheden. Komfortniveauet fastsættes ud fra målinger af temperatur, fugt og hvor frisk luften er i lejlighederne. Landsbyggefonden støtter etablering af indeklimamålere og varmemålere samt opsætning og drift af IT-cloudløsning, til opgørelse og afregning af hver enkelt lejers varmeforbrug hver måned, i stedet for den metode der anvendes i dag.






Det forudsættes således, at der etableres indeklimamålere i alle boliger og trådløs måling af energiforbrug til ventilation, fælles el, brugsvand, og energimålere for hver blok, mv. til kortlægning og løbende dokumentation af energiforbruget.

Løsningen er udviklet og afprøvet med støtte fra Landsbyggefonden og kaldes "dynamisk varmeregnskab".

Et samlet oplæg for overgang til dynamisk varmeregnskab planlægges fremlagt til sommer sammen med det endelige projektforslag.

Indeklimaklasser	Dårlig Tillæg 2	Mindre god Tillæg 1	God Grundbetaling	Mindre god Tillæg 1	Dårlig Tillæg 2
<b>Vinter</b> (1.11 til 30.4)					
Temperatur, °C	Under 16	16-18	18-21	21-23	Over 23
Relativ Fugtighed %	Under 15	15-20	20-50	50-60	Over 60
Frisk luft (CO <sub>2</sub> indhold, ppm)			Mindre end 800	800-1.000	Over 1000

Indeklimaklasser	Dårlig Tillæg 2	Mindre god Tillæg 1	God Grundbetaling	Mindre god Tillæg 1	Dårlig Tillæg 2
<b>Sommer</b> (1.5 til 30.10)					
Temperatur, °C	Under 17	17-19	19-23	23-25	Over 25
Relativ Fugtighed %	Under 25	25-35	35-60	60-60	Over 70
Frisk luft (CO <sub>2</sub> indhold, ppm)			Mindre end 800	800-1.000	Over 1000

## Økonomi

Energidemonstrationsprojektet finansieres 100% med støttede lån. Landsbyggefonden har oplyst, at de kan give endeligt tilsagn om støtte til energidemonstrationsprojektet, skema A tilsagn, i foråret 2020.

Energidemonstrationsprojektet kan imidlertid ikke gennemføres alene, men skal som det fremgår ovenfor, gennemføres sammen med øvrige helhedsplanarbejder og andre ustøttede renoveringsarbejder. Landsbyggefonden forventer at kunne give tilsagn til helhedsplanen, skema A tilsagn, i 2021.

Optagelse af støttede og ustøttede lån til finansiering af den samlede helhedsplan inkl. energidemonstrationsprojektet vil medføre en huslejestigning som fastsættes af Landsbyggefonden i forbindelse med deres tilsagn til helhedsplanen. Samtidig fastlægger Landsbyggefonden rammerne for en driftsstøttesag, hvor Moserne i en længere årrække vil modtage driftsstøtte for at reducere påvirkningen af huslejen.

Landsbyggefonden fastsætter stigningen og den tilhørende driftsstøtte så huslejen står i rimeligt forhold til de opnåede forbedringer og huslejen i sammenlignelige almene boliger i lokalområdet. I vurderingen indgår tillige en vurdering af beboernes betalingsevne. Vurderingen sker på grundlag af statistisk materiale om beboernes gennemsnitlige indkomst, tilknytning til arbejdsmarkedet m.m.



## Hvad skal I stemme om på det ekstraordinære beboermøde?

På mødet skal energidemonstrationsprojektet godkendes i sin helhed, som supplement til det godkendte oplæg til helhedsplan.

Landsbyggefonden har stillet krav om, at der for at opnå støtte til energidemonstrationsprojektet, allerede nu før den endelige beslutning træffes om helhedsplanen, skal laves en såkaldt baseline. Det der skal ske er, at det reelle energiforbrug og det reelle indeklima måles i alle lejligheder i to blokke - Fuglemosen 2-8 og 9-15.

Formålet med at gøre det nu er, at der her i vinterperioden skal indhentes værdifuld viden om hvordan jeres varmeanlæg fungerer, hvor tæt jeres klimaskærm er (vægge, vinduer, loft, gulve, mm) og hvordan jeres indeklima er i lejlighederne (hvor varmt der reelt er i lejlighederne, hvordan er luftfugtigheden, hvordan er jeres ventilationsforhold). På den måde kan der udregnes en præcis baseline for henholdsvis:

- Installationer
- Klimaskærm
- Nuværende indeklimaforhold

Godkendelse af energidemonstrationsprojektet indebærer også at der i denne varmesæson opstartes energimålinger i afdelingen.

Energimålinger omfatter følgende:

- Indkøbe indeklimamålere og installere dem i alle lejligheder i to udvalgte blokke
- Indkøbe og installere energimålere i de to blokke
- Udvikle et paradigme for energirevision, etablering af baseline og udvidet indsats for estimat for forbrugsbesparelser

Det er et krav fra Landsbyggefonden at ovenstående arbejde igangsættes nu, for at kunne opretholde mulighed for at gøre brug af den samlede støtte på 25,1 mio. kr. til demonstrationsprojektet.

Elementerne i den foreløbige helhedsplan er i det store hele uændret, i forhold til det tidligere fremlagte oplæg. Hvis I ønsker flere oplysninger om helhedsplanen, er I velkommen til at kontakte ejendomskontoret, og få udleveret brochuren der beskriver elementerne i projektet.

Energidemonstrationsprojektet inkl. de fremskudte arbejder med indkøb og montering af målere m.v. er godkendt af organisationsbestyrelsen i Tranemosegård, dog med forbehold for afdelingsmødets godkendelse.

### Spørgsmål som besvares på mødet:

> *Hvad er nyt?*

Udmelding fra Landsbyggefonden om støtte til lån på 25,1 mio. kr. til et energidemonstrationsprojekt, der skal gennemføres som en integreret del af en samlet helhedsplan.

> *Hvad får jeg ud af at takke ja til Landsbyggefondens tilbud?*

Dels et bedre grundlag for at den samlede helhedsplan bliver ambitiøs og at flere klimaforbedringer medtages i projektet, da de støttes af Landsbyggefonden. Derudover en større sikkerhed for at de lovede / estimerede energibesparelser og indeklimaforbedringer faktisk også opnås.

> Bliver mine boligudgifter højere ved at takke ja til energidemonstrationsprojektet i forhold til det vi allerede har stemt om ved godkendelsen af oplæg til helhedsplan?

Nej, ikke umiddelbart, men der vil komme en huslejestigning som følge af den samlede helhedsplan inkl. energidemonstrationsprojektet. Derudover opnås der energibesparelser som følge af energirenoverings-arbejder.

> *Hvad skal igangsættes nu?*

Det er nødvendigt at gå i gang med etablering af indeklimamålere i udvalgte boliger og et måleprogram, for at de resultater kan sammenlignes med opmålinger efter renoveringen. På mødet lægges der op til en beslutning om at godkende energirenoveringsprojektet, som på nuværende tidspunkt omhandler etablering af indeklimamålere som fremskudt arbejde, frem mod endelig godkendelse af helhedsplanen sommeren 2020.

Det er en forudsætning at disse indledende arbejder igangsættes nu, for at Landsbyggefondens støtte til energidemonstrationsprojektet kan opretholdes og anvendes.

> *Kan vi til næste år stoppe op og fortsætte arbejdet med helhedsplanen uden energidemonstrationsprojektet?*

Nej, derfor skal energidemonstrationsprojektet til afstemning nu. Et nej til energidemonstrationsprojektet betyder, at ansøgning om Landsbyggefondens støtte til helhedsplanen skal længere tilbage i køen, og at en del af renoveringsarbejderne og evt. energiforbedringer skal selvfinansieres af afdelingen.

På mødet vil Steen Gravenslund Olesen fra COWI A/S gennemgå kravene fra Landsbyggefonden og forklare begreberne demonstrationsprojektet indeholder.

Samlet set er det afdelings- og organisationsbestyrelsens vurdering, at energidemonstrationsprojektet og den tilhørende helhedsplan giver afdelingen mulighed for gennemførelse af omfattende energiforbedringer sammen med nødvendige renoveringsarbejder. Begge dele med en fordelagtig finansiering, og dermed en begrænset huslejestigning, tilligemed en tidsmæssig fremrykning af den samlede udførelse af de planlagte arbejder.

Er der yderligere spørgsmål, er I velkommen til at kontakte projektlederen på sagen Jeannet Lass-Meyer, [jme@bo-vest.dk](mailto:jme@bo-vest.dk).

Vi har brug for jeres tilkendegivelse og håber derfor på at se jer til mødet, hvor I kan høre mere om projektet.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen, byggeudvalget, rådgiverne og Bo-Vest  
den 6. november 2019

