

# Fra idé til virkelighed

## Danmarks første CO<sub>2</sub>-neutrale andelsboligforening

Umiddelbart lyder det som pral: ”A/B Søpassagens samlede CO<sub>2</sub>-udledning skal nedbringes til 0 ton pr. år i 2009.” Men sådan står der i A/B Søpassagens miljøhandlingsplan, som bliver igangsat i nærmeste fremtid.

Et solcelleanlæg vil blive installeret på taget for at øge produktionen af CO<sub>2</sub>-neutral energi. Samtidig vil en række tiltag mindske energiforbruget, med alt fra tætning og termoruder på trappeopgange til etablering af uden-dørs tørrefaciliteter for at mindske brugen af foreningens tørretumblere. Projektet kræver en del investeringer, men det lavere energiforbrug forventes på sigt at bringe pengene tilbage.

A/B Søpassagen ligger mellem Sortedam Dossering og Rigshospitalet, og med sine 93 andelsboliger og omkring 150 beboere hører den blandt de større boligforeninger i København. A/B Søpassagen udleder i dag omkring 95 ton CO<sub>2</sub> om året, svarende til omkring 1 ton pr. husstand.

Drivkraften bag projektet er bestyrelsesformand Martin Krayer von Krauss. ”Vi vil vise, at det kan lade sig gøre for en boligforening at blive klimaneutral, uden at det koster det hvide ud af øjnene,” siger Martin Krayer.

### *Boks 1: skema med tiltag/økonomi/rentabilitet/energibesparelse*

## Økonomien i projektet

Miljøhandlingsplanen består af en række tiltag, som hver især har forskellige tilbagebetalingstider (dvs. omkostninger divideret med årlige besparelser). Nogle tiltag medfører betydelige energibesparelser, og dermed økonomiske besparelser, i forhold til den påkrævede investering. Derfor betaler de sig tilbage på forholdsvis kort tid.

Andre tiltag er meget klimavenlige, men har en meget længere tilbagebetalingstid, eller kan i virkeligheden ikke betale sig, hvis man ser på det med rent økonomiske briller.

For eksempel har solcelleanlægget en tilbagebetalingstid på 42 år. Da den typiske levetid for solceller er omkring 25-30 år, vil den strøm, som solcellerne producerer, ikke med de nuværende afregningspriser fra DONG kunne dække solcellernes pris. Men med de stadig stigende energipriser vil selv investeringer, som i dag kun næsten kan forrente sig, inden for få år kunne vise sig endda at have været en god forretning.

Martin Krayer understreger, at de planlagte energiforbedringer på ejendommen tilsammen kun afbøder en femtedel af de nuværende CO<sub>2</sub>-udledninger. For at nå fuld CO<sub>2</sub>-neutralitet vil foreningen supplere med opkøb af CO<sub>2</sub>-kvoter for de 80 pct., der mangler, dvs. kvoter, der ved køb trækkes ud af EU's CO<sub>2</sub>-kvotemarked, smides væk og dermed afskærer el-selskaber og andre fra en tilsvarende CO<sub>2</sub>-udledning.

”Det er vigtigt at kigge på planen som helhed. Den er en afbalancering mellem komponenter, som er meget klimavenlige men ikke specielt økonomisk gavnlige, og andre komponenter, som hjælper økonomien med at løbe rundt,” siger Martin Krayer. Den samlede miljøhandlingsplan har en forventet tilbagebetalingstid på 13 år, og udgør derfor en fornuftig investering.

## En livlig debat blandt beboerne

Miljøhandlingsplanen gav anledning til en livlig debat under generalforsamlingen i januar 2008, hvor den blev fremlagt. ”Som udgangspunkt var meningene meget spredte, og der var meget lidt enighed om, hvor omfattende miljøplanen skulle være, eller om vi skulle have sådan en overhovedet,” siger Martin Krayer. Nogle beboere var ambitiøse og ville gerne gøre så meget som muligt mod den globale opvarmning. Andre ville gerne gøre noget godt for miljøet, men kun hvis det kunne betale sig på kortere sigt, og var derfor kun for tiltag med kort tilbagebetalingstid. En tredje og mindre gruppe mente, at det ikke påhviler en andelsboligforening at gøre noget ved miljøproblemer.

Men efter en lang debat blev flertallet overbevist om planens fornuft, og alle tiltag blev vedtaget, inklusive også dem, som isoleret set var mindre eller ikke økonomisk rentable. Generalforsamlingen godkendte samtidig en huslejestigning på 11% for alle husstande for at sikre finansieringen af miljøhandlingsplanen. Det viser, at pro-

jektet giver mening for beboerne. Mange mennesker vil jo gerne gøre noget, men føler sig hver især lidt magtesløse. Men når man så kommer med en handlingsplan, siger mange ja, påpeger Martin Krayer.

## **Mere end pengene værd**

Et af de mest populære tiltag blandt beboerne var bemærkelsesværdigt nok det, som er mindst økonomisk fordelagtigt, nemlig solcelleanlægget. "Solceller har nemlig en stor 'se hvad vi kan'-værdi, da de bliver meget synlige, og derfor er de med til at skabe en følelse af stolthed og klimavenligt engagement blandt A/B Søpassagens beboere," siger Martin Krayer.

I en tid, hvor de voldsomme konsekvenser af den globale opvarmning på bare lidt længere sigt står stadig klarere frem, ligger der en stor værdi i at vide, at man bor i en CO<sub>2</sub>-neutral boligforening.

## **Formidling og aktiviteter**

Projektet indeholder ikke kun tekniske tiltag. A/B Søpassagens bestyrelse er indstillet på at videregive erfaringer til andre boligforeninger. Her er man ved at indlede et samarbejde med Klimabevægelsen i Danmark om at kunne give fødselshjælp til andels- og ejerforeninger, som har ønske om at igangsætte en tilsvarende proces for at udvikle CO<sub>2</sub>-neutralitet.

### ***Boks 2: Links til A/B Søpassagen og Klimabevægelsen***

## **Meget lidt hjælp fra det offentlige**

Fra Klimabevægelsens side må vi sige, at det er ret imponerende, når borgere tager initiativet på den måde. Det kræver en del arbejde at stable en sådan miljøhandlingsplan på benene, og ikke mindst at få den vedtaget! Det er lige præcis sådanne tiltag, som må sprede sig og blive ganske almindelige i Danmark og andre lande, hvis vi skal nedbringe vores CO<sub>2</sub>-udledninger til et fornuftigt niveau. Klimabevægelsen siger derfor stort tillykke til A/B Søpassagen og initiativtageren Martin Krayer.

Og samtidig vender vi os mod kommunerne og staten og beklager, at det at få gennemført en sådan plan i dag kræver så meget arbejde og overskud fra den individuelle initiativtager, og at nogle af tiltagene er så økonomisk ufordelagtige, selv hvor de fra et samfundsøkonomisk synspunkt er højest ønskværdige. Man bør ikke straffes økonomisk for at have gjort noget, som i sidste ende gavner alle borgere.

Det er vigtigt, at de energibesparende tiltag, som A/B Søpassagen har vedtaget, udbredes til samtlige ejendomme og bygninger i Danmark. Derfor bør vi som samfund støtte disse tiltag, både økonomisk og i form af incitamenter og gratis rådgivning – med en koordineret plan fra kommunerne og statens side, som kan sikre, at samtlige ejendomme gøres klimarigtige i løbet af ganske få år.

Vi mener, at den nuværende offentlige indsats er langt fra tilstrækkelig. Martin Krayer beklager for eksempel, at selv det lovpligtige energimærke, som alle ejendomme over en vis størrelse skal have udarbejdet hvert femte år, er til meget lidt hjælp, selv om det netop var meningen med disse mærker. "Der var ganske vist nævnt nogle få forslag til energibesparelser i den rapport, som følger energimærket for ejendommen," siger Martin Krayer: "Men i forhold til at nå den 20 pct. reduktion i CO<sub>2</sub>-udledning, som vi har foretaget, så var det helt utilstrækkeligt. Rapporterne skal have langt flere forslag."

### ***Boks 3: Om Energiplan 2030 og den samfundsøkonomiske gevinst***

## **Det lange perspektiv**

A/B Søpassagens plan er blot første del af en mere vidtgående vision. I første del går man efter de lavthængende frugter: Man gør noget godt for klimaet og miljøet, og samtidig kan man tjene nogle penge efter nogle år. Det næste skridt vil være tiltag, der kræver meget større investeringer og har en længere tilbagebetalingstid, som f.eks. isolering af ydervægge, montering af varmevekslere, altanfacade udformet som passivt solhus, opsamling af regnvand, genbrug af gråt spildevand osv. Disse tiltag kan være ekstremt effektive overfor at nedbringe varmemeforbruget og dermed CO<sub>2</sub>-udledningerne, men de er dyre for den enkelte forening. Igen kan selv energiinvesteringer, som med dagens energipriser ikke umiddelbart er økonomisk rentable, meget vel med stigende energi-

priser vise sig at have været en rigtig god investering, ikke bare for klimaet, men også for varmeøkonomien.

Men nu er A/B Søpassagens plan for første fase lige blevet vedtaget, og den skal føres ud i livet, før man tager hul på det næste skridt.

af Jean-François Corbett og Jens Hvass  
Klimabevægelsen i Danmark

Publiceret i Privatboligen i 2008 - ikke tilgængelig online.

## boks 1

Tiltag	Omkostning (kr.)	Besparelse (kr./år)	Tilbagebetalingstid (år)	CO <sub>2</sub> -besparelse (ton/år)
Solcelleanlæg	1.412.000	33.228	42,5	10,1
Termoruder i opgangene	575.000	37.100	15,5	0,6
Eftersyn af alle tætningslister i ejendommen	400.000	37.100	10,8	0,6
Hævet gebyr på tørretumblerne til 10 kr.	0	85.000		1,2
Årligt køb af CO <sub>2</sub> -kvoter		-20.646		77,0
Eftersyn af udendørs tørresnore & tørrelofter	30.000	4.000	7,5	0,6
Udskiftning til sparepærer og lysfølere	40.000	16.900	2,4	5,1
Ny trykstyret el-pumpe til centralvarme	8.390	839	10,0	0,3
Nye vandbesparende toiletter og vandhaner	400.000	65.000	6,2	
Uforventede udgifter (10%)	286.539			
Projektstyring (10%)	315.193			
i alt	3.467.122	258.521	13,4	95,5

## boks 2

Læs mere på:

[www.sopassagen.dk](http://www.sopassagen.dk) - A/B Søpassagens hjemmeside

[www.klimabevaegelsen.dk](http://www.klimabevaegelsen.dk) - Klimabevægelsen i Danmark er en ny folkelig bevægelse, der arbejder for et styrket folkelige engagement imod global opvarmning og for en seriøs klimapolitik i Danmark og på internationalt plan.

## boks 3 (kan eventuelt deles i to)

Op imod 40% af det samlede danske energiforbrug går til opvarmning og ventilation af bygninger. En energirenovering af den eksisterende boligmasse er derfor uomgængeligt vigtig i en samlet strategi for at reducere de danske udledninger af drivhusgasser.<sup>1</sup>

IDA, Ingeniørforeningen i Danmark, fremlagde i slutningen af 2006 en Energiplan 2030 for afviklingen af Danmarks afhængighed af fossile brændstoffer. Disse beregninger viste, at hvis Danmark i 2030 havde reduceret sine CO<sub>2</sub>-udledninger med 60%, ville det give medføre en samfundsøkonomisk besparelse på 15 mia. kr. pr. år. Energipriserne er steget kraftigt siden 2006. IDA lavede derfor for nylig en genberegning af energi-scenariet med de nuværende priser, som viste, at samme 60% reduktion ville medføre en besparelse på 27 mia. kr. pr. år.<sup>2</sup>

1) [Guide til energiforbedring af etageboligen](#), Det Økologiske Råd, oktober 2007 (pdf).

2) [Ingeniørforeningens Energiplan 2030](#), IDA, 2006/2008 (pdf).