



Sandra Rödin
Avdelning Fastigheter
08-508 270 39
sandra.rodin@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2007-04-26

Energieffektiviseringsprojekt. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar uppdra åt fastighetskontoret att fortsätta energikartläggningsprojektet med inriktningen att kunna genomföra en energieffektivisering av fastighetsbeståndet.

Sten Wetterblad

Mikael Forkner

Sammanfattning

För att minska de ständigt ökade driftkostnaderna samt uppfylla det nya lagkravet avseende energideklarationer har fastighetskontoret för avsikt att genomföra ett energieffektiviseringsprojekt.

Projektet är uppdelat i tre etapper. Etapp 1 innebär en energikartläggning av fastighetsbeståndet där energieffektiva åtgärder för respektive byggnad presenteras. I andra etappen genomförs de av fastighetskontoret godkända åtgärderna som föreslagits. I den tredje etappen följs åtgärderna upp och kontrolleras så att beräknad besparing uppnåtts.

För den inledande etappen är kostnaden beräknad till ca 3 mnkr. Kostnad för hela projektet är svår att bedöma och beror på ambitionsnivån i etapp 2. Enligt erfarenheter från liknande projekt beräknas kostnaden landa på mellan 125 mnkr och 150 mnkr med en besparingspotential på ca 20 % av uppvärmningskostnaden.

I detta tjänsteutlåtande beslutas om etapp 1.

Utlåtande

Bakgrund

Den totala energianvändningen och driftkostnaderna för fastighetskontorets byggnadsbestånd ökar. Ökningen beror bland annat på hyresgästernas ökade krav avseende inomhusklimat och verksamhetseffektiviseringar med förlängda drifttider som följd samt stigande priser för media. Kostnaderna för media står för ca 12 % av fastighetskontorets totala budget eller drygt 100 mnkr varav värmeförbrukning ca 62,5 mnkr.

I en förstudie som fastighetskontoret låtit utföra avseende värmeförbrukningen har en besparingspotential på 17-22 % räknats fram utifrån en övergripande kartläggning på en mindre del av fastighetskontorets bestånd. Detta skulle innebära en besparing avseende värmeförbrukningen på ca 12,5 mnkr årligen. Därtill kommer också besparingar avseende el som inte inkluderats i den framräknade besparingspotentialen ovan. Utöver besparing avseende mediaförbrukningen kommer också mervärden i form av minskad miljöpåverkan, förbättrat inomhusklimat samt upprätthållande av fastigheternas tekniska funktion. För att uppnå den bedömda besparingen krävs investeringar.

Enligt uppgift från Energimyndigheten finns potential att spara upp emot 40 % av energianvändningen i Sveriges nuvarande byggnadsbestånd, vilket skulle innebära en besparing på upp emot 40 mnkr årligen för fastighetskontoret. Fastighetskontorets bedömning är att dock att besparingspotentialen för fastighetskontoret del uppgår i vart fall till 20 %. En säkrare bedömning kan göras efter projektets etapp 1.

Med anledning av förstudien och de möjligheter som finns att minska de ständigt ökade driftkostnaderna samt uppfylla det nya lagkravet på energideklarationer har fastighetskontoret för avsikt att ta ett helhetsgrepp över kontorets fastigheter i detta avseende och genomföra ett energieffektiviseringsprojekt.

Mål och syfte

Målet med projektet är att;

- Minska driftkostnaderna
- Höja och upprätthålla fastigheternas tekniska standard
- Förbättra hyresgästernas inomhusklimat
- Minimera utsläpp av koldioxid
- Uppfylla lagkrav avseende energideklarering

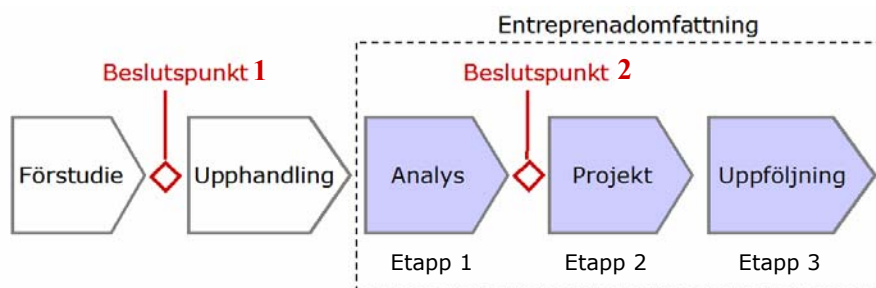
Projektets omfattning

Projektet ska omfatta tre etapper:

Etapp 1: Energikartläggning av fastighetsbeståndet och ta fram förslag till de energieffektiva åtgärder som bör genomföras.

Etapp 2: Genomföra de energieffektiva åtgärder som är optimalt kostnadseffektiva inom en rimlig tidsperiod.

Etapp 3: Följa upp och bibehålla erhållen energibesparing genom kompetensutveckling och stöd till driftpersonalen.



En upphandling kan genomföras som förhandlad upphandling med option på etapp 2 och 3, det vill säga att etapp 1 genomförs i sin helhet, men att det finns möjlighet att exkludera etapp 2 och 3.

Beslut sker i två steg.

- Första beslutet avser upphandling av samarbetspartner för energikartläggningen.
- Andra beslutet avser genomförande av etapp 2 och etapp 3, vilket sker efter etapp 1 då den verkliga kostnaden för föreslagna åtgärder presenterats.

Om upphandlingen görs som en totalentreprenad omfattande alla tre etapperna kan krav ställas på entreprenören att denne garanterar en viss energibesparing, exempelvis 20 %. En annan fördel kan vara att samma entreprenör medverkar genom hela processen och därmed tar ett helhetsansvar. Att upphandla en totalentreprenad för energieffektiviseringsprojektet sparar också tid, vilket gör det möjligt att söka bidrag för energieffektiva åtgärder som beviljas till och med utgången av 2008.

Tidsplan

För att uppfylla lagkravet avseende energideklarationer bör etapp 1 genomföras senast under eldningsäsongen okt 2007-mars 2008. För att detta skall vara möjligt måste upphandling av entreprenaden påbörjas senast juni 2007. Etapp 1 beräknas ta ca 6 månader. Etapp 2 bedöms kunna genomföras under 2008-2010.

Organisation

Projektledare utses för genomförande av upphandling och framtagande av förfrågningsunderlag. Projektledaren skall knyta till sig en projektgrupp som vidare skall styra och följa upp upphandlad konsult/entreprenör.

För att säkerställa att de åtgärder som föreslås i etapp 1 är optimalt kostnadseffektiva inom en rimlig tidsperiod ska fastighetskontoret tillsätta en energiberedning vars syfte skall vara att granska de av entreprenören föreslagna energieffektiva åtgärderna innan beslut om genomförande.

Ekonomi

Kostnaden för hela projektet är i dagsläget svårt att bedöma. Den stora kostnaden ligger på genomförandet av föreslagna energieffektiva åtgärder, dvs etapp 2. Dessa åtgärder genererar förutom minskad energianvändning och minskade kostnader för media också en möjlighet till större utrymme för planerade underhållsåtgärder på sikt.

Kostnaden för genomförande är beroende av ambitionsnivån i projektets etapp 2. Det är fastighetskontoret som avgör vilka åtgärder som är kostnadseffektiva inom en rimlig tidsperiod och som därmed har det slutliga avgörandet vad gäller projektets totala investeringskostnad.

Enligt erfarenhet från tidigare projekt som genomförts i svenska kommuner har kostnaden för genomförda åtgärder beslutats till 250 - 300 kr/kvm med en besparingspotential avseende värme på 17-22 %. För fastighetskontoret skulle detta kunna innebära en kostnad på mellan 125 mnkr och 150 mnkr och en besparing på ca 12,5 mnkr/år. Besparingspotential och kostnad är helt beroende av fastighetsbeståndets status som synliggörs först efter etapp 1.

Beräknad kostnad för etapp 1 uppgår till ca 3 mnkr.

Investeringarna enligt detta tjänsteutlåtande har inte beaktats i budget för 2008-2010.

Miljökonsekvenser

Bortsett från kostnadsbesparingarna skulle energieffektiviseringen årligen generera ett minskat koldioxidutsläpp och därmed ett minskat bidrag till växthuseffekten. Koldioxidutsläpp skulle minska med minst 1340 ton, vilket motsvarar utsläpp för



uppvärmning av ca 150 oljeeldade villor under ett år eller utsläppet från 386 personbilar under ett år.

Samråd

I enlighet med stadens "anvisningar för beslut, uppföljning och slutredovisning av investeringar och andra betydande projekt" har samråd med stadsledningskontoret skett den 16 april 2007.

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret har en projektgrupp som styr och följer upp projektet. Inför etapp 2 kommer nämnden att föreläggas genomförandebeslut.

SLUT