

## Konsultens ansvar vid energioptimering

Det finns nästan alltid möjligheter att spara energi.

**Fastighetsförvaltaren har samspråkat med Richard Berg, Projektengagemang i Stockholm AB som har stor erfarenhet av energioptimering.**

– Inom vår energigrupp har vi utvecklat strategier, som har det gemensamt, att de alltid utgår från kundens primära önskemål och behov.

**Vi strukturerar energioptimeringen som en trestegsrapport: 1. Konsultbaserad Energijäms (KBE) 2. Prestationssäkrad Entreprenad (PSE) och Garanterad Energibesparing (GEB).**

– För att våra uppdragsgivare skall komma in i processen för en konsekvent och vederhäftigt genomförd energioptimering måste alltid en energianalys föregå alla andra åtgärder. Så tidigt som möjligt i byggprocessen måste också en riskanalys göras. Den kan i vårt fall beröra rör, el, VVS eller styrning och övervakning etcetera. Allt det som det som normalt ingår i en ROT-process.

### Perspektivet måste vidgas

– I många fall tappas helheten i energieffektiviseringen bort genom att då olika kategorier byggare kämpar för sitt. Många hus från ett tidigare genomfört miljöprogram behöver kanske först och främst en rent byggtknisk upprustning. Däremot bör man bland annat när det gäller ventilation behöva gå varligt fram, eftersom kanalbyten ofta kan leda till svåröverskådliga extrakostnader, som kan vara svåra att motivera.

### Värmekamera bra hjälpmedel

Energideklarationer kan ge en fingervisning om vad som behöver åtgärdas. Ofta måste dessa kompletteras med OVK-protokoll eller inspektioner

och besiktningsrapporter bland annat med hjälp av värmekamera. De tekniska förutsättningarna blir med tiden också allt bättre med vettiga energisparåtgärder även i det äldre husbeståndet. Inte bara genom byggtkniska åtgärder utan också genom modern reglerteknik.

### Energirapport projekteringsgrund

– Energianalysen resulterar sedan i en rapport, som ligger till grund för projekteringen. Den kan även utgöra ett utmärkt underlag för ett avtalsförslag för kunden. Handlingar och dokument, som rör själva projekteringen skall sedan vara en bas för affärsjuridiskt korrekta avtal mellan konsult och kund. Detta bestämmer ett framtida garantiansvar. Alla dessa administrativt grundade föreskrifter kommer sedan att vara bas för upphandlingen av alla underentreprenaderna i projektet.

### Kundens förväntningar bör uppfyllas

– I garantiansvaret ingår även att de ingående utrymmena i byggnaderna visas på plats för var och en av underentreprenörerna, så att dessa säkert vet sina åtaganden. Målet är dessutom att här uppfylla kundens alla rimliga förväntningar på vettiga payoff-tider.

### Olika garantitider måste kontrolleras

I offerterna gäller det dessutom att tydligt beskriva alla de olika garantitider som gäller bland annat genom ABT 06, som har en garantitid på 5 år. Värmepumpstillverkaren ger via ett särskilt leveransavtal 2 års garantitid på själva värmepumpen. Med ABT 06 måste det då förlängas med 3 år. Så är det då dags att ta itu med själva upphandlingen. Där är det naturligt att börja med projektledningen som konsulten i de allra flesta fall kan ansvara för, eftersom det är han som känner projektet bäst.



Richard Berg Projektengagemang visar flödet för hur ett projekt genomförs.

### Eventuella risker måste nog kartläggas

Det är viktigt att ta hänsyn till alla eventuella risker i ett projekt genom en konsekvent genomförd riskanalys. Framför allt gäller det att begränsa alla risker som avsevärt kan fördröja projektet. Att i onödan gå in och bygga om alla ventilationskanaler om inte detta är absolut nödvändigt är en uppenbar sådan risk.

### Serviceentreprenader sparar pengar

– Sedan är det dags att skörda frukterna av alla de gjorda insatserna. Installation av ett modernt styr och regelsystem med en datoriserad övervakning gör det möjligt att kontinuerligt övervaka och energioptimera fastigheten 24 timmar per dygn.

Via Webb access (internet) har driftansvarig och jourpersonal dagligen och under hela dygnet tillgång till anläggningen med övervakning av larmer, energirapporter styrning av temperatur och drifttider med mera.

### Garanterad energibesparing kan uppnås

Meningen är att man genom hela denna process med sina tre olika huvudsteg skall kunna uppnå en garanterad energibesparing. Även uppföljningen med service över tid av den uppkopplade anläggningen kan ge utrymme för avsevärda ytterligare besparingar.

Fastighetsförvaltaren och Rickard Berg



## Bara 5 100 småhus har energideklarerat

**Systemet med energideklarationer har gått in i en ny fas. Från och med i år omfattas villor och andra småhus med äganderätt – men deklareringsplikten gäller endast vid nybyggnad och försäljning.**

För att underlätta införandet av systemet med energideklarationer har olika byggnader fått olika tidsgränser för när deklarerationerna ska vara klara. Först var det hyres- och bostadsrättshus, kommersiella lokaler samt vissa specialbyggnader, som simhallar, skolor och sjukhus, som skulle vara energideklarerade senast vid årsskiftet.

Från i år gäller kravet även villor och småhus med äganderätt, som ska energideklarerat i samband med nybyggnad och försäljning. Vid nybyggnad ska deklarerationen vara inlämnad inom två år efter det att byggnaden blivit klar.

### Lågkonjunkturen påverkar

Boverket hade från årsskiftet och fram till början av mars fått in cirka 5 100 energideklarationer som avser villor och småhus.

– Antalet är något lägre än vi räknat med, vilket naturligtvis har att göra med lågkonjunkturen som dragit ned aktiviteten på bostadsmarknaden, säger Thomas Johansson, energiexpert på Boverket.

Normalt brukar cirka 60 000 villor byta ägare varje år. Men i år räknar Villaägarnas Riksförbund med att antalet ska sjunka till 35 000–45 000.

– Villaägare som inte säljer sina hus behöver inte upprätta deklarerationer. Ändå kan energideklarerationerna vara en bra grund för energieffektiverande åtgärder. Vårt råd till villaägarna är att gå in på Boverkets hemsida för att beräkna det egna husets energiprestanda och jämföra med de referensvärden som finns för andra liknande hus, säger Jan Söderström, som är energiexpert på Villaägarnas Riksförbund.

### Villaägarna är positiva

Jan Söderström är på det hela taget positiv till systemet med energideklarationer, även om han gärna ser att vissa förenklingsåtgärder görs för att underlätta för ägare av villor och småhus. Samtidigt hoppas han att de kontrollorgan som ackrediterats inte prioriterar de stora hyres- och bostadsrättshusen på bekostnad av villaägarna.

– Det kan ju finnas risk att kontrollorganen bedömer att de stora fastighetsägarna är mer intressanta än de små.

Många av de 350 000 byggnader som skulle varit deklarerade vid årsskiftet är nämligen fortfarande inte klara. I början av mars hade cirka 86 000 deklarerationer kommit in till Boverket.

– Men vi tror att antalet kommer att öka kraftigt under året, inte minst till följd av att kommunerna nu kommer att påbörja tillsynen, säger Thomas Johansson.

Källa: Swedac

Individuell mätning av värme, vatten och el



**Brunata**

www.brunata.se - 08-501 01 900