

Riksbyggens Renoveringsverkstad

Jan Kristoffersson

2011-09-21



Sustainable Innovation Utveckling inom energieffektivisering www.sust.se



Sustainable Innovation



- Startade 2008
- Kontor i Stockholm, åtta anställda
- Driver ett 10-tal större utvecklingsprojekt
- Utveckling tillsammans med medlemsföretagen, innovatörer, entreprenörer och forskare
- Utveckling av både metodik och teknik för energieffektivisering
- Bostäder, lokaler och transporter



Riksbyggens renoveringsverkstad



Projektet ska lyfta fram goda exempel på renoveringsinsatser som bidrar till det nationella miljömålet om att minska energiförbrukningen i bebyggelsen med 20% till 2020 och 50% till 2050.



CENTRUM FÖR ENERGI- OCH RESURSEFFektivITET
I BYGGANDE OCH FÖRVALTNING



Målet är medvetna och engagerade bostadsrättsföreningar

- KTH tillför kunskap från forskningsfronten
- Riksbyggen tillför kunskap från fältet samt kontakter med bostadsrättsföreningar
- SUST har huvudansvar för hur projektets resultat ska spridas och implementeras
- Total budget 2010-2012 ca 7,5 Mkr Finansiering från CERBOF (40%) och Riksbyggen (60%).

<http://renoveringsverkstad.wordpress.com/>



Vad är Riksbyggen?



- Kooperativ samorganisation, grundat 1940
- Bygger och förvaltar
- Omsätter ca 4 miljarder kr. Ungefär 50/50 entreprenader och tjänster
- Förvaltar drygt 2 000 föreningar där det bor ca 350 000 människor
- Cirka 2 300 anställda (ca 1 900 inom fastighetsförvaltning)
- Ca 300 kontor i hela landet



Projektet fram till nu (ca halvtid)

- Undersökt vad som görs och vilka erfarenheter finns
 - "Tråkning", lista med 130 goda exempel
 - Områdesvisa djupanalyser olika typåtgärder (Belysning, styr/regler, värmesystem, ventilation...)
 - Byggt upp internt nätverk mellan Riksbyggens projektledare (30st)
 - Medverkan i beslutsskedet i några specifika fall
 - Identifierat lämpliga piloter/goda exempel (12 st)
- Undersökt hur organisationen fungerar
 - Hur samspelar Riksbyggen och dess föreningar idag?
 - Vad är viktigt för att få mer aktivitet?
 - Enkäter till styrelser och projektledare (18 st föreningar)
 - Intervjuer med styrelse, projektledare, kundansvariga och olika "centrala befattningar"



Kan vi göra skillnad?

Exempel från större förening i Göteborg:

- 425 lägenheter, 4-planshus, 1970-1972.
- Platta tak , tegelfasader
- Planerad badrumsreovering



Efter diskussion med styrelsen..

- Badrumsrenovering
 - Utförs enligt plan
- **Beslutade energibesparingsåtgärder => ca 10%**
 - Individuell el-mätning
 - Förberedelse för varmvattenmätning
 - Nya frånluftsfläktar
 - Tilläggsisolering vind
 - Injustering värme
 - Nya tilluftsventiler
- **Energistrategi som innebär FTX och tätning inom 10 år.**



Vad behövs för att få en större aktivitet?

Slutsatser från arbetet fram tills nu

- ✓ Långsiktig planering
- ✓ Ökat engagemang hos styrelser och boende
- ✓ Breddad kunskap om olika möjliga åtgärder och deras samspel
- ✓ Öka förståelsen för de ekonomiska förutsättningarna och konsekvenserna
- ✓ En större systematik i samspelet mellan föreningarna och RB



Långsiktig planering



- Utveckling av förvaltningsavtalet med energioptimeringsdel
- Långsiktiga mål kopplat till underhållsplan och eventuell förestående större renovering , "45-årsrenovering"
- NNE-strategin */ som golv för långsiktiga mål
- Integrera arbetet med miljöcertifiering, Miljöbyggnad
- Examensarbete "Miljömärkt Underhållsplan"

**/ Nationell strategi för lågenergibygnader (Energimyndigheten ER 2010:39). Målnivån för befintliga byggnader vid större renoveringar är ca 70% av BBR-kraven. Med större renoveringar avses; renovering av byggnadens klimatskal eller installationer till en kostnad som överstiger 25% av byggnadens värde; alternativt att minst 25% av klimatskalet renoveras.*



Vad behövs för att få en större aktivitet?

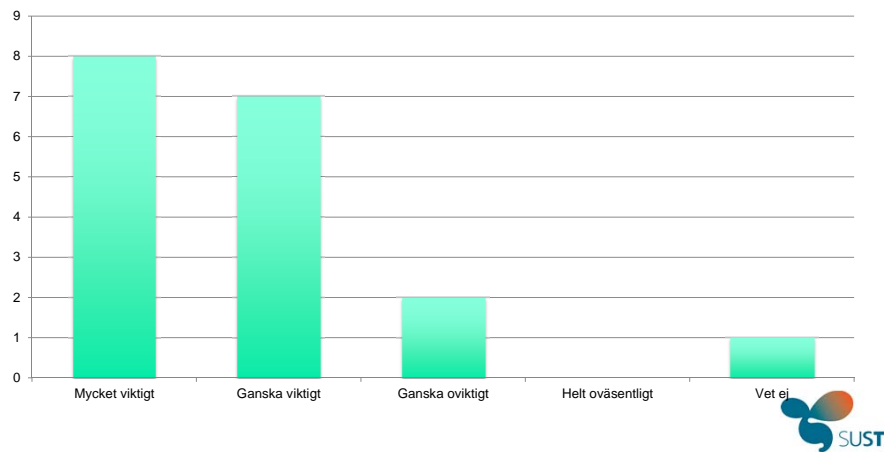
Slutsatser från arbetet fram tills nu

- ✓ Långsiktig planering
- ✓ **Ökat engagemang hos styrelser och boende**
- ✓ Breddad kunskap om olika möjliga åtgärder och deras samspel
- ✓ Öka förståelsen för de ekonomiska förutsättningarna och konsekvenserna
- ✓ En större systematik i samspelet mellan föreningarna och RB



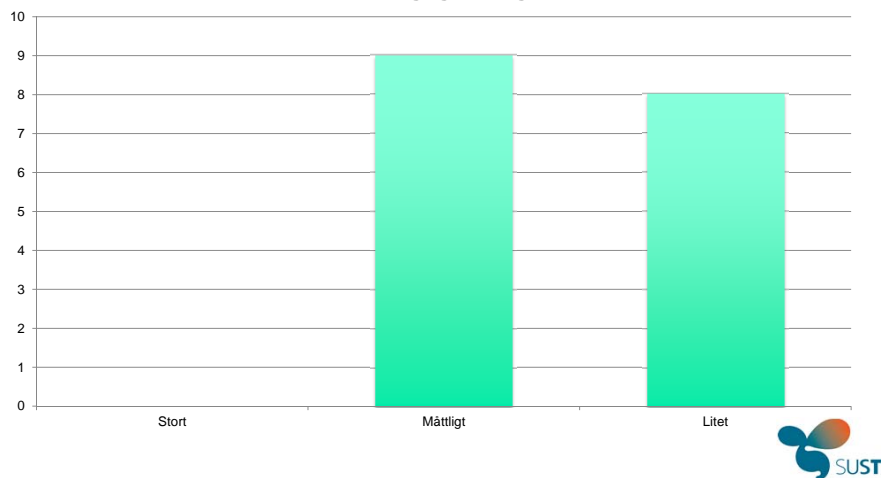
Enkät till 18 BRF-styrelser (hösten 2010)

Hur viktigt upplever ni det vara att ha en "eldsjäl" inom föreningen när det gäller energi- och miljöfrågor?



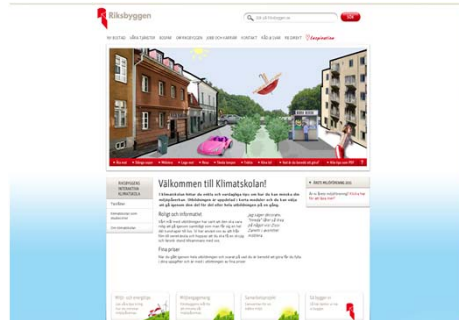
Enkät till 18 BRF-styrelser (hösten 2010)

Hur skulle ni beskriva engagemanget hos de boende?

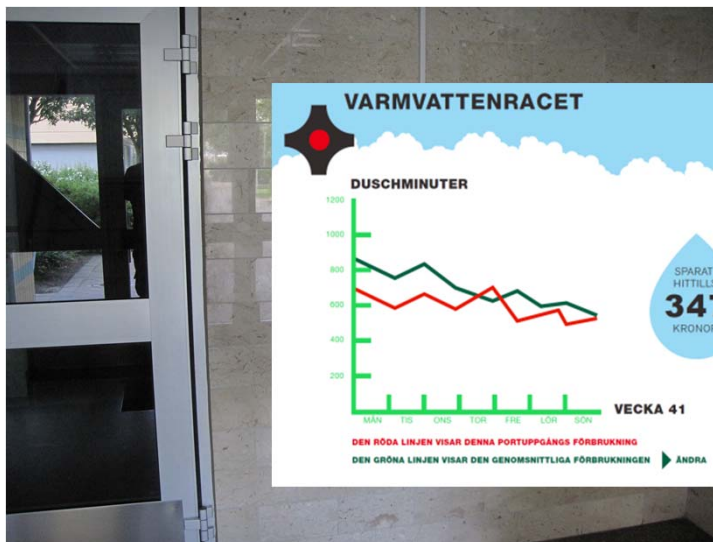


Inspirera och engagera

- Kundtidningen Öppet Hus
- Webb- Klimatskolan
- Tävling – Årets miljöförening
- Miljöhandboken
- Goda exempel, bättre inomhusmiljö, lägre energikostnader etc .
- Plånboksfrågorna är viktiga



Energivisualisering



Vad behövs för att få en större aktivitet? Slutsatser från arbetet fram tills nu

- ✓ Långsiktig planering
- ✓ Ökat engagemang hos styrelser och boende
- ✓ **Breddad kunskap om olika möjliga åtgärder och deras samspel**
- ✓ Öka förståelsen för de ekonomiska förutsättningarna och konsekvenserna
- ✓ En större systematik i samspelet mellan föreningarna och RB



Det finns redan mycket kunskap att tillgå

- Energimyndigheten, Boverket, Naturvårdsverket / www.renoveraenergismart.se
- Bebo
- Energi- och klimatrådgivarna
- Energideklarationerna + utökad analys i samband med dessa
- Renoveringshandboken (VVS-företagen) och Energihandboken (Svensk Innemiljö)
- Kunskap hos RB:s energiexperter

Paketera och anpassa till målgrupperna, främst BRF-styrelsen



....men det behövs mer

- Goda exempel/förebilder
 - Energieffektivisering
 - Ekonomi
 - Erfarenheter, tips
- Utveckling av nya metoder (lägre kostnader, säkrare resultat utan negativa överraskningar)
 - Återvinning av ventilationsluft
 - Fasadrenovering / förbättrat klimatskal
 - Bebo:s teknikupphandlingar är ett värdefulla instrument

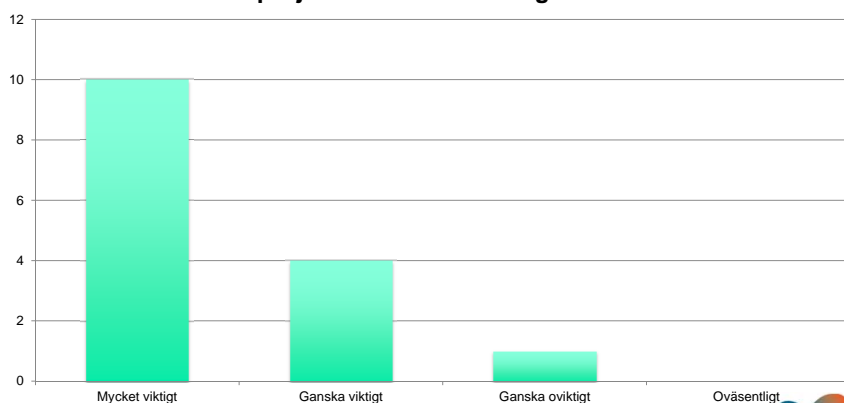


Paketera och anpassa till målgrupperna, både RB:s energiexperter och BRF-styrelser



Enkät till 18 BRF-styrelser (hösten 2010)

Hur viktigt var/är stödet/kunskaperna från Riksbyggens lokala projektledare för föreningens beslut?



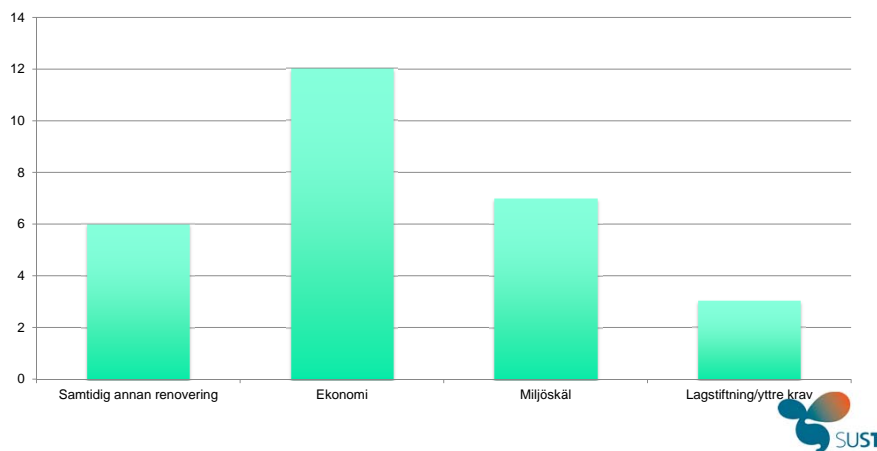
Vad behövs för att få en större aktivitet? Slutsatser från arbetet fram tills nu

- ✓ Långsiktig planering
- ✓ Ökat engagemang hos styrelser och boende
- ✓ Breddad kunskap om olika möjliga åtgärder och deras samspel
- ✓ **Öka förståelsen för de ekonomiska förutsättningarna och konsekvenserna**
- ✓ En större systematik i samspelet mellan föreningarna och RB



Styrelser

Vad var det främsta skälet till beslutet om de vidtagna åtgärderna?



Ekomin



- Pay-off -metoden vanligast men inte särskilt relevant för en BRF. Viktigare är...
 - Hur påverkas vårt resultat och de boendes avgifter på längre sikt?
 - Hur ser våra finansieringsmöjligheter ut?
 - Vad är relaterat till energibesparingen resp. normalt underhåll
- Finansieringsmöjligheterna varierar stort mellan olika föreningar
 - I storstäderna skapar ökade värden större möjlighet att lånefinansiera.
 - I glesbygd måste man ha skapat utrymme under gångna år.
- Besparingen beror på var i landet man befinner sig */
 - Fjärrvärme skillnad på ca 100% mellan lägsta och högsta taxa
 - EI (inkl elnät) skillnad på ca 50%
 - 25 % energibesparing ger bara mellan 15 och 20% kostnadsbesparing!

Ta fram nya mer pedagogiska verktyg för att beskriva ekonomi för åtgärder

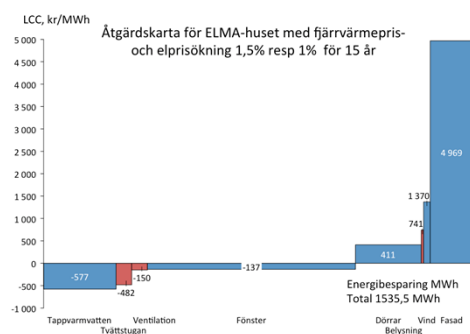
**/Lönsamhet vid effektivisering, "Nils Holgersson gruppen, maj 2011*



Kan vi utveckla metoden "åtgärds-karta" för att beskriva ekonomin?

Våren 2011: Kandidatuppsats inom Energisystem /Uppsala universitet
"Energieffektivisering av BRF ELMA En åtgärds-karta för ett flerbostadshus i Uppsala
Emma Claesson, Maria Eriksson, Lisa Nilsson, Awder Rashed

Hösten 2012: Examensarbete (påbörjat) för att vidareutveckla modellen



Vad behövs för att få en större aktivitet? Slutsatser från arbetet fram tills nu

- ✓ Långsiktig planering
- ✓ Ökat engagemang hos styrelser och boende
- ✓ Breddad kunskap om olika möjliga åtgärder och deras samspel
- ✓ Öka förståelsen för de ekonomiska förutsättningarna och konsekvenserna
- ✓ **En större systematik i samspelet mellan föreningarna och RB**



Samspel inom RB

- **Riksbyggens Kundansvariga (ca 300 st) är den viktigaste kontaktytan med föreningarnas styrelser**
- Process, organisations- och kompetensutveckling inom RB
 - Idag är åtgärdsförslagen ofta beroende av enskilda personers specialkunskap
 - Frågorna är ofta komplexa och involverar mycket mer än bara energieffektivisering
 - Krävs bättre samspel mellan affärsområdena Bostad och Förvaltning samt centralt lokalt.

Processutveckling pågår
Utbildningar planeras



Planerat fortsatt arbete

Hösten 2011

- Dokumentera och börja sprida resultat framförallt inom RB
- Analyser/erfarenheter från piloter => 12 goda exempel
- Planera implementering, i första hand testlanseringen

2012

- Paketera stöd/verktyg/information anpassat mot olika målgrupper (riksbyggens personal, boende, styrelser)
- Testlansering i två eller tre regioner/marknadsområden
- Kommunikation som stöd till implementering men även för mer allmän resultatspridning



Tack!

