

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Investeringsbeslut och startbesked för energibesparande åtgärder 2014-2017**

### **Förslag till beslut**

1. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.  
Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja investeringsmedel om 15 miljoner kronor att användas inom ramen för ett huvudprojekt mellan åren 2014-2017 i syfte att installera driftövervaknings- och driftoptimeringssystem i relevanta förvaltningsobjekt.
2. Under förutsättning av att kommunfullmäktige beviljar investeringsbeslut enligt punkten 1 ger kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott startbesked för de åtgärder som avser installation av driftövervaknings- och driftoptimeringssystem. Detta beslut fattas med stöd av punkten 37 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har uppdragit åt lokalenheten att belysa konsekvenserna av att energikostnaderna kopplade till kommunens fastigheter läggs utanför hyran och betalas direkt av hyresgästen. Lokalenheten har genom teknikgruppen genomfört en förstudie rörande hur uppdraget på bästa sätt kan utföras. Förstudien har resulterat i slutsatsen att ett driftövervaknings- och driftoptimeringssystem bör installeras i relevanta byggnader som lokalenheten avser att välja ut. I texten nedan används ordet media genomgående. Med *media* i detta avseende avses vatten, el, kyla, värme och ventilation. Kostnaderna för mediaförbrukning ligger idag inom ramen för den totala hyresnivån. Lokalenheten föreslår att mediakostnaderna vid årsskiftet 2014/2015 istället läggs på respektive hyresgäst, som då också får en bättre möjlighet och därmed incitament att direkt kunna påverka sin egen mediaförbrukning. Under perioden fram till årsskiftet avser lokalenheten korrigera hyresavtalen i enlighet med detta, samt utreda hur kommande investeringar i energibesparingar bör finansieras efter det att kostnaden överförs på hyresgästerna.



Den grundläggande avsikten med denna åtgärd är att förbättra möjligheterna att uppnå energimålen för år 2020 och 2050. Installationen av driftövervaknings- och driftoptimeringsystem i de berörda förvaltningsobjekten beräknas ske under åren 2014-2017 och kostnaden uppskattas till totalt 15 miljoner kronor.

## Ärendet

### Bakgrund

Kommunstyrelsens statsutvecklingsutskott har uppdragit åt lokalenheten att belysa konsekvenserna av att energikostnaderna kopplade till kommunens fastigheter läggs utanför hyran och betalas direkt av hyresgästerna. Lokalenhetens teknikgrupp har mot bakgrund av detta uppdrag påbörjat en förstudie rörande hur uppdraget på bästa sätt kan utföras. Med anledning av det påbörjades en förstudie i form av ett pilotprojekt. Ambitionen var att presentera ett resultat av denna förstudie till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott i januari 2014.

I dagsläget finns det ingen tillfredställande kontroll över mediaförbrukningen vad gäller inomhusklimat i realtid utan detta sker endast vid rondering. Vid ronderingen sker mätavläsning en gång per månad vilket innebär att avvikelser i mediaförbrukningen inte kan korrigeras omgående. Det innebär att kostnader kan variera på ett ofördelaktigt sätt och dessutom medföra att verksamheternas ekonomi påverkas.

I dag ingår mediaanvändningen i hyran oavsett mängden förbrukning och oberoende av prestandan inom de olika fastigheterna, till exempel vad gäller byggnadernas beskaffenhet, såsom isolering och vilken sorts media som används för exempelvis uppvärmning. Hyresgästerna saknar idag möjlighet att överblicka vad deras eventuella energibesparande åtgärder ger för resultat, både ekonomiskt och miljömässigt. För att uppnå en optimal medvetandenivå gällande energianvändningen bör respektive verksamhet stå för sin egen energianvändning. Förstudien har resulterat i följande förslag till utförande.

### Förslag till utförande

Ett driftövervaknings- och driftoptimeringsystem installeras i varje enskilt förvaltningsobjekt i syfte att möjliggöra daglig bevakning av mediaanvändningen för hyresgästerna. De faktiska mediakostnaderna för år 2012 används som referens och korrigeras mot mediaförbrukningen ett "normalår". En "normalårskorrigerad förbrukning" är en teoretiskt beräknad förbrukning, där korrigeringen baseras på skillnaden mellan faktiska temperaturförhållanden och temperaturen samma period under ett "normalår". Det belopp som utgör mellanskillnaden föreslås utgöra hyresavdrag i förhållande till hyresgästerna. Samtliga mediafakturer kan därefter omfördelas i kommunens ekonomisystem och hos medialeverantörerna till verksamheterna. Även hyresavtalen behöver korrigeras i enlighet med detta och åtgärderna föreslås utföras till årsskiftet 2014/2015.



### **Direkta konsekvenser**

Initialt kommer åtgärden, att installera bevakningsutrustning i varje utvalt objekt, att slå olika beroende på vilken sorts media det rör sig om och hur prestandan på respektive byggnad ser ut. De energibesparande åtgärderna som detta innebär ger rent generellt stora effekter på respektive objekts hyresnivå och innebär bättre inomhusklimat. Dessutom reduceras underhållskostnader och felanmälningar. På sikt förbättras också möjligheterna för kommunen att uppnå energimålen för år 2020 och 2050.

### **Framtida investeringar i energibesparande åtgärder**

Efter att energikostnaderna överförs på hyresgästerna kommer besparingar från investeringar i energibesparande åtgärder därefter tillfalla hyresgästen. Lokalenheten avser att utreda hur kommande investeringar i energibesparingar bör finansieras utifrån detta och hur hyresavtalen därmed bör anpassas. Korrigeringen av hyresavtalen medför juridiska och praktiska konsekvenser för samtliga av kommunens hyresgäster. Konsekvenserna måste därför genomlysas noggrant med målsättningen att nödvändiga korrigeringar genomförs till årsskiftet 2014/2015.

### **Ekonomi**

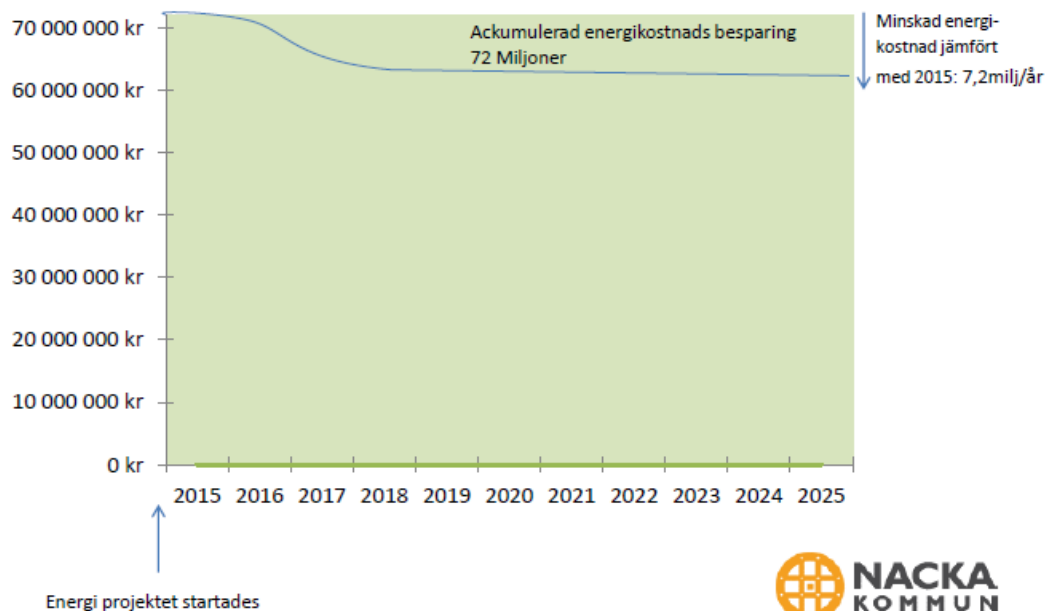
Den föreslagna investeringen bedöms innebära en teoretisk besparing om ca 7,2 miljoner kronor per år, det vill säga totalt ca 72 miljoner kronor över en tioårsperiod räknat utifrån att åtgärderna är utförda senast år 2017. Investeringarna beräknas ha en avskrivningstid om 4 år.



**NACKA  
KOMMUN**

## ENERGIKOSTNADS BESPARING UNDER 10ÅRS PERIOD

Total media budget 72 000 000 kr/år



### Finansiering

Investeringen finansieras genom en reducerad kostnad för media.

### Ekonomiska konsekvenser

Det är inte möjligt att redovisa exakta siffror i detta skede men på sikt innebär åtgärderna en mycket gynnsam investering. För det fall kommunfullmäktige beslutar om investering enligt förslaget kommer utfallet av de åtgärder som genomförts och vilka tendenser de visar på att kunna redovisas redan år 2015.

Lars Nylund  
Tf enhetschef  
Lokalenheten

Peter Holm  
Teknisk förvaltare  
Lokalenheten