

Till
Styrelsen för
AB Stockholmshem

Svar på skrivelser angående passivhus och individuell mätning av vatten

Rickard Nygren och Zaida Catalán inkom till bolaget med skrivelser daterade 2008-06-16 angående passivhus och individuell mätning av vatten.

Passivhus, eller numera Minienergihus, har än så länge som flerfamiljshus, och efter svenska förhållanden, uppförts i ett fåtal fall. Erfarenheten är således begränsad även om ytterligare ett antal projekt nu planeras.

Vi tycker det är viktigt att investera i energibesparande åtgärder på en rimlig ekonomisk grund och redan gjorda erfarenheter. Vi har inte för avsikt att göra om misstagen från 70-talets tilläggsisoleringsjakt som ledde till fukt-skador, pga. för täta hus i kombination med för dålig ventilation.

Vi behöver också följa debatten avseende s.k. primärenergi och göra avvägningar från projekt till projekt. Sannolikt kan vi inte alltid välja åtgärd som ger den lägsta energiförbrukningen i fastigheten. Installation av t.ex. värmepump eller andra elberoende installationer kan öka användning av kolkraftverk som medför mer utsläpp av koldioxid.

Likaså är det inte självklart med vilka metoder som vi kan påverka våra hyresgäster beteende till att vara "energismarta". Åtgärder måste vara rimliga med hänsyn till möjliga besparingar för Stockholmshem och den låga besparingspotensial som finns hos våra hyresgäster som fåpersonshushåll.

För att ha kontroll på vilka åtgärder som kan var lämpliga har byggavdelningen nu tillsatt en projektgrupp med deltagare från olika strategiska funktioner, bl.a. projektledare från byggavdelningen, miljöansvarig, energistrateg, installationsledare, standardansvarig m.fl. Gruppens uppdrag är att i första hand ta fram ett ekonomiskt avvägt handlingsprogram för energibesparande åtgärder i nyproduktion men också, i samverkan, även stimulera för energibesparande åtgärder i så väl den kontinuerliga driften som i ombyggnader.

Byggavdelningens energimål för nyproduktion är idag densamma som Boverkets norm dvs. 110 kwh/ kvm uppmätt värde.

Inom vår planerade nyproduktion har två projekt utsatts i vilka vi kommer att pröva vårt handlingsprogram för att uppnå en energiförbrukning motsvarande s.k. lågenergihus dvs. ca 55 kwh/kvm.

Benchmarking med andra fastighetsägare har nu påbörjats inom Stockholmsregionen och studieresor planeras i första hand inom Sverige bl.a. till i skrivelsen nämnda Norra Älvstranden i Göteborg. I dessa kontakter med andra fastighetsägare framgår att de i första hand planerar för s.k. lågenergihus medan passivhus planeras alltså jämt mer i experimентыfte.

Vi deltar också i en arbetsgrupp för erfarenhetsutbyte med våra systerföretag. Där har bl.a. beslutats att bolagen var för sig gör en studie och genomför energisparande åtgärder i två färdigställda nyproducerade hus. StockholmsHems har som långsiktigt mål att minska energiförbrukningen i befintligt bestånd med 20% fram till år 2015.

Den ökade investeringen för energibesparande åtgärder oavsett storleken kommer sannolikt att öka nedskrivningsrisken så länge konsumenten inte efterfrågar produkten och vill betala för den, likväl som andra kvaliteter, sjöutsikt, uteplatser, etc.

I de fall någon myndighet vill finansiera energisparande åtgärder skall detta självfallet provas.

Som information om dagsläget beträffande **individuell mätning** av vatten och hushållsel bifogas rapport daterad 2008 06 04. I rapporten nämnt pilotprojekt i Solhem med mätning av varmvatten beräknas utredningen vara klar först om c:a ett år. De juridiska komplikationerna med bl.a. debiteringen utreds i samverkan mellan systerbolagen. Oavsett saknaden av slutrapport från detta pilotprojekt kommer individuell mätning av varmvatten att införas i våra beslutade lågenergiprojekt.

I försöksprojekten Mariehäll och Sättra, ca 150 lgh, med individuell mätning av energi för uppvärmning och varmvatten kommer att utvärderingen slutföras under första kvartalet 2009 i samråd energileverantörerna.

Stockholm 2008-10-01

Pelle Björklund