



Stockholmshem

- Allmännyttigt bostadsbolag
- Ägt av Stockholms stad
- Drygt 31.000 lägenheter och 3.700 lokaler
- Har som mål att bygga 300 – 500 lgh/år
- Totalrenoverar ca 200 lgh/år
- Stambyter ca 700 lgh/år



Stockholmsshems miljonprogram

- Skärholmen, Sättra, Rinkeby m fl
- Bra planlösningar
- Nöjda hyresgäster – allt uthyrt
- Välunderhållna tak, fasader och entréer
- Stambyte om 10 – 15 år
- Hyresnivå drygt 800 kr/m²

Passivhus – förutsättningar?

- Ombyggnad till passivhus medför mycket kraftiga ingrepp i byggnaden. Gynnar därför bestånd som är nedgångna och har mycket vakanser.
- Ombyggnad till passivhus innebär ofta stora förändringar utvändigt. I Stockholm är det ofta svårt att få bygglov även för små förändringar. Hur kommer krav på antikvarisk hänsyn hanteras?
- Ombyggnad till passivhus innebär ofta FTX-aggregat och elanslutna eftervärmningsbatterier som ger en mer elberoende uppvärmning, särskilt kalla dagar då elen är som dyrast.

Passivhus – förutsättningar?

- Fokusera inte bara på energiförbrukning. Energikälla, flexibilitet och taxor är viktigt.
- Se upp för effektbaserade abonnemang och taxor. Luftvärmepumpar, bergvärmepumpar m m förutsätter ofta tillskott när det är kallt.
- Är el från tyska kolkraftverk miljövänligt?
- Fjärrvärme kombinerat med egna panncentraler som stöttar när det är som kallast, miljövänligt – och billigt?
- FTX, kostnader för drift, underhåll och rensning?

Passivhus – bra för hyresgästerna?

- Hälsa och miljö får inte försämrans – viktigt med uppföljning och utvärdering
- 40% av hyresgästerna i nybyggda lägenheter i Stockholm klagar på drag – hur blir det när man tar bort radiatorn vid fönstret?
- U-värden ner mot 0,8 W/m²K för fönster medför påfrysning av iskristaller i fuktiga områden, är det acceptabelt?
- Använd rätt inomhustemperatur vid dimensionering, våra hyresgäster är frusna och trivs bäst vid temperaturer upp mot 23°C.



Passivhus - ekonomi

- Att spara energi kräver inte bara bra hus – det kräver ändrade vanor. Att få hyresgäster att sluta sova med öppet fönster, minska varmvattenförbrukning m m kräver incitament. Ändrade vanor borde ge lägre kostnader – men vem tar kostnaden för utrustning, installation och debitering?
- Lägre energiförbrukning borde ge lägre hyra med dagens hyressystem – men vem tar kostnaden för ombyggnaden?

Slutsatser

- Lägsta energiförbrukningen medför inte automatiskt bästa miljövalet.
- Lägsta energiförbrukningen medför inte automatiskt lägsta kostnad.
- Använd rätt förutsättningar, komfortkraven ändras inte automatiskt för att man renoverar! Inomhustemperatur?
- Vattenburen värmedistribution är att föredra – ger större flexibilitet avseende energislag



Slutsatser, fortsättning

- Individuell mätning och debitering av varm – och kallvatten rättvist och lönsamt
- Individuell mätning och debitering av värme svårt att få rättvist
- Alla åtgärder som tilläggsisoleringar, byte till bättre fönster, blandare, toaletter, vitvaror, elarmaturer m m ger en förbättring
- Definiera och stötta alla delåtgärder som uppfyller ”passivhusstandard”, det är inte tekniskt och ekonomiskt möjligt för många bolag att ta hela steget på en gång.