

# Total- BELOK projekt

*Totalprojekt ryms inom företagsekonomiska ramar. Det är kronor och ören, det fungerar. Resultaten har varit enastående. Allt dokumenteras på [www.belok.se](http://www.belok.se) där resten av Sveriges fastighetsbolag enkelt och kostnadsfritt kan följa med i utvecklingen.*



Halverar energianvändningen!

# TOTALPROJEKT – LÖNSAM ENERGIEFFEKTIVISERING

*Totalprojekt handlar om att genomföra flera åtgärder i ett paket, även insatser som på egen hand inte varit lönsamma. Helhetsgreppet gör Totalprojekt starkt och lönsamt. Metoden sprider sig nu över landet och blir den självklara modellen för att energieffektivisera byggnader.*

Riksdagen har satt målet om att halvera energiåtgången i Sveriges lokalbyggnader fram till 2050. Det är upp till branschen att lösa problemet. Totalprojekt är rätt sätt att nå dit.

Med Totalprojekt satsar Sveriges fastighetsägare metodiskt och målinriktat. Totalprojekt sänker energianvändningen rejält i lokalfastigheter med ekonomiskt bärkraftiga åtgärder. Det ger ofta en halverad energianvändning i fastigheten. Metoden är nu väl prövad och mogen för en bredare lansering.

## EKONOMER OCH TEKNIKER ÖVERENS

Totalprojekt kombinerar energieffektivisering och ekonomi på bästa sätt.

– Vi har vänt på konceptet och börjar med att fråga: Vilka krav på lönsamhet ställer ni för att genomföra åtgärder i era byggnader? Sedan identifieras alla åtgärder som tillsammans ryms inom ramen för lönsamhetskravet, säger Per-Erik Nilsson, koordinator för BELOK som ligger bakom Totalprojekt.

– Det är ett nytt sätt att tänka. Inget hokuspokus utan väldigt transparent. Rakt på, förståeligt och gripbart för alla inblandade. Det ger ekonomer och tekniker ett gemensamt språk, säger Per-Erik Nilsson.

## VÄXER UTANFÖR SVERIGES GRÄNSER

I takt med att goda resultat presenteras från genomförda projekt ökar intresset för Totalprojekt stadigt, både i Sverige och utomlands.

– Det finns inga geografiska begränsningar. Vi ska prova det i Indien, utbilda personer i Estland och ser på möjligheter att utveckla det inom EU, säger Per-Erik Nilsson.

Inom BELOK har man fram till början av 2013 startat ett trettiotal Totalprojekt, utanför BELOK-gruppen handlar det om ett hundratal. De första tre fastigheterna inom BELOK är färdigmätta och visar på en halvering av energianvändningen.

– Först när man genomför ett paket av åtgärder, som tillsammans uppfyller fastighetsägarens krav på investeringens lönsamhet, blir minskningen av energibehovet betydande, säger Per-Erik Nilsson.

## FINNS I STORBOLAGENS STYRDOKUMENT

BELOK vill ta reda på hur långt man kan komma med energieffektiviseringar inom företagsekonomiska ramar. Därför genomförs det i varje byggnad en djupgående energikartläggning. Omgående identifieras flera åtgärder som snabbt minskar energibehovet. Istället för att bara välja ut de lönsammaste åtgärderna tar Totalprojekt flera steg framåt.

– Totalprojekt har redan slagit rot högst upp i ledningen hos flera av våra största fastighetsbolag. Det är utan tvivel framtiden för energieffektivisering, säger Per-Erik Nilsson.

*Kvarteret Hägern Mindre 7 ligger centralt på Drottninggatan i Stockholm. Verksamhet: Kontor och konferenscenter, butiker samt café. Innergård. Bild: Fabege*



## TRE RÖSTER OM BELOKS TOTALPROJEKT



*”Totalprojekt får oss att gå från ord till handling. Det gör att man inte bara tar de lågt hängande frukterna för att nå målen, utan kan se helheten. Totalprojekt har en väldig potential och blir en katalysator för att genomföra våra energi- och miljömål, det ger en skjuts i arbetet.”*

Jan-Erik Danielsson, Energi- och tekniksamordnare, Jernhusen



*”Totalprojekt är väldigt intressant och gör att man går igenom en fastighet på djupet, vilket blir oerhört värdefullt. Vi gjorde det på Hägern Mindre 7 och nådde en halvering av energianvändandet. Man tar ett totalgrepp om fastigheten och gör en systematisk driftoptimering, det får en stor inverkan.”*

Jonas Markström, Energycontroller, Fabege



*”Det är rätt väg att gå både företagsekonomiskt och miljömässigt. Totalprojekt gör att man tittar på helheten, att man gör åtgärder som i andra fall inte hade gjorts. Det finns ett viktigt helhetstänk när det gäller installationsteknik och byggt teknik. Nu gäller det att få ut konceptet till massorna, till resten av byggbranschen.”*

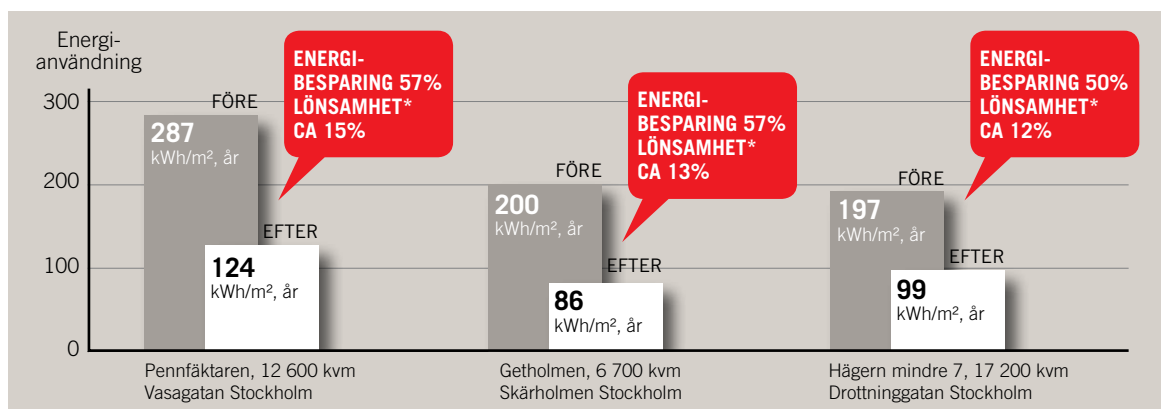
Lennart Lifvenhjelms, Energiexpert, Vasakronan

# BAKGRUND TILL BELOKS TOTALPROJEKT

- » Svenska lokalfastigheter använder varje år 20 TWh värmeenergi och 34 TWh elektrisk energi. Samtidigt har den svenska riksdagen tagit beslut om att minska energianvändningen i byggnadsbeståndet med 20 procent fram till år 2020, 50 procent fram till år 2050.
- » För att ens komma i närheten av det satta målet är det nödvändigt att energianvändningen i en stor del av våra befintliga fastigheter sänks drastiskt. Där tar Totalprojekt över utvecklingen.
- » BELOK har skapat Totalprojekt. BELOK (Beställargruppen lokaler) är ett nätverk och ett samarbete mellan Energimyndigheten och 17 av Sveriges största fastighetsägare med inriktning på lokaler.
- » Totalprojekt har pågått sedan 2007. Inom BELOK har man till och med 2012 gjort ett trettiotal Totalprojekt på lika många byggnader, utanför BELOK-gruppen handlar det om ytterligare ett hundratal fastigheter. Uppnådda resultat pekar på en halvering av energiåtgången.

*På omslaget:  
Kvarteret Högern  
Mindre 7,  
Drottninggatan i  
Stockholm.  
Bild: Fabege*

## EXEMPEL PÅ UPPMÄTTA BYGGNADER



\*Lönsamheten beräknas som förräntning på investerat kapital. Kravet som fastighetsägare har för en investering ligger vanligen i intervallet 3-7%

## SÅ HÄR GÅR DET TILL

### STEG 1:

Djupanalys, besiktning och prissättning med hjälp av konsulter.

### STEG 2:

Alla förändringar genomförs som tillsammans uppfyller de företagsekonomiska kriterierna.

### STEG 3:

Mätning av energianvändningen för att kontrollera verkligt utfall. All information om projektet publiceras på [belok.se](http://belok.se).

## TOTALPROJEKT I SAMMANFATTNING

- » Totalprojekt innebär att man genomför flera energibesparande åtgärder i ett paket.
- » Utgångspunkten i Totalprojekt är en grundlig energiteknisk besiktning av byggnaden, där alla tänkbara sätt att sänka energianvändningen fastställs. Insatserna rangordnas enligt fastighetsägarens lönsamhetskrav och paketet genomförs därefter i ett gemensamt projekt.
- » Med BELOKs modell lägger man samman alla åtgärder. Därmed får man med sig satsningar som på egen hand inte hade varit lönsamma. Tack vare Totalprojekt blir de lönsamma – tillsammans med övriga åtgärder.
- » Via kalkylmodellen BELOK Totalverktyg på [belok.se](http://belok.se) kan fastighetsägarna själva räkna ut vilken ränta man får tillbaka på satsat kapital. Användarna ser hur mycket energi som sparas och vad det kostar.
- » Resultaten pekar mot att Totalprojekt ofta halverar behovet av el och värme i de berörda fastigheterna.

