

Partnering; Nästa fas efter EPC-projekt

Ludvika kommun var en av de första kommunerna att satsa på större EPC-projekt, vilket gett många värdefulla erfarenheter. Nu har Ludvika kommunfastigheter AB, LKFAB tagit över fastigheterna och vill istället satsa på partnering för det fortsatta energiarbetet.



Ludvika kommun var tidigt ute med EPC-projekt

Utvärdering av EPC-projekt i Dalarna och Sverige visar att det finns både för- och nackdelar med modellen. Kommuner som prövat modellen pekar särskilt på utmaningar om att man som beställare måste vara mycket aktiv i projektet för att få rätt kvalitet och risken med suboptimeringar där energiåtgärderna inte integreras i övriga driftfrågor. Ekonomiskt så ifrågasätts om det verkligen är det mest ekonomiska sättet att genomföra energiinvesteringar, särskilt som kommuner som regel inte har svårt att låna pengar till en förmånlig ränta.

Ludvika kommun har varit pionjärer i Sverige med lång erfarenhet av EPC. I två projekt om 50 miljoner kronor + 50 miljoner kronor har målet varit att minska energianvändningen i kommunens lokaler med 22 % till 2020 och samtidigt långsiktigt säkerställa fastigheternas värde och tekniska standard för krav på funktionalitet och inneklimate. Kommunen lånefinansierade investeringarna genom Kommuninvest.

Ersättningen till leverantören har utgått med en fast grundersättning och därtill en ersättning under förutsättning att utlovad energibesparing uppnåtts. Entreprenör och beställare delar 50/50 på den besparing av total energikostnad som överstiger de 22 % som angivits som referensvärde. Efter slutbesiktad totalentreprenad har parterna gått vidare i en förvaltningsentreprenad på 11 år, anpassad efter åtgärdernas pay-off och lånetid hos Kommuninvest.



Stefan Andersson och Birgitta Parling på Ludvika kommun är nöjda med det pionjärbete som man bedrivit och som inspirerat många andra. De bekräftade, i den utvärdering som Byggdialog Dalarna gjorde av EPC-projekt i Dalarna, att energibesparingar har kunnat uppnås. Man menade dock att besparingsgarantin på 22 % var för låg då det ingått många åtgärder som varit enkla för entreprenören att göra. Man konstaterade också att avtalstiden för fast ersättning i förvaltningsfasen varit för lång.

LKFAB tar över fastigheter och EPC-projekten

Under projektperioden med EPC så har förvaltningen av kommunens fastigheter tagits över av det kommunala bolaget LKFAB, vilka förvaltar både bostäder och lokaler.



Jan Hedberg som är byggchef vid LKFAB bekräftar att de sparat mycket energi genom EPC-projekten och att det bidragit till att bygga upp ett ökat intresse och kompetens för energifrågor, men konstaterar att det också varit en hel del problem längs vägen.

- Kommunen var inte tillräckligt involverade i de lösningar som gjordes och det hade behövts mer resurser för att kräva in korrekta tekniska underlag och genomföra ordentliga besiktningar. Det saknas nu på flera ställen och vi har på vissa ställen fått både lite

konstiga och billiga lösningar som inte känns hållbara på sikt. Vi har en kompetent driftsavdelning som hade behövt varit med på ett helt annat sätt än att bara ta över andras lösningar. Annars blir det ett motstånd, säger Jan Hedberg.

En fördel med EPC-modellen är att åtgärderna verkligen blir genomförda. Utan egen kompetens i den egna organisationen så är det lätt att åtgärderna drar ut på tiden. Och EPC-projektet har inneburit mycket utbildning i energi och fastighetsförvaltningsfrågor.

Jan Hedberg tror inte heller att EPC-modellen varit den mest lönsamma metoden att genomföra energireoveringar.

- Man borde kunna driva såna här projekt mer ekonomiskt. Kommunen stod ju själv för finansieringen och entreprenören lyckades omförhandla ersättningsmodellen under genomförandetiden, på ett sätt som blev mer förmånligt för dem. Jag uppfattar att de tjänat bra på

detta kontrakt. Initialt fick entreprenören betala vite, men med den nya modellen så fick både betalt och hälften av energibesparingarna, säger Jan Hedberg.

LKFAB vill satsa på partnering istället

Slutsatsen från LKFAB, efter att man lärt sig mycket genom EPC-projektet, är att man vill söka andra former för det fortsatta energiarbetet i företaget och den form man är intresserad av att testa är partnering. Man har tidigare testat partnering på byggprojekt och ser att det kan vara en lämplig modell även för renoveringar i syfte att uppnå energibesparingar och bättre inomhusmiljö.



Partnering är ett annat sätt att samverka med externa aktörer vid större ombyggnationer och mer komplexa projekt. Det innebär att beställaren, istället för att som vanligt definiera hela byggprojektet och upphandla entreprenörer och hantverkare efter det, ingår ett partneringavtal med en entreprenör som har rätt kompetenser. Tillsammans blir det ett team för att gemensamt hitta bästa möjliga lösningar med en gemensam budget, vilket ger en trygghet till beställaren.

- Det absolut viktigaste med partnering är öppenhet. Förstår man inte det, och fortsätter i den traditionella modellen med synen på varandra som motparter, då kommer modellen aldrig att fungera, säger Jan Hedberg. Därför är det så viktigt att verkligen välja rätt partners med samarbetsförmåga. Utvärdering av partner kan göras utifrån hur kompetent personal de har istället för lägsta pris. För vår egen del ställer det stora krav på engagemang.

Fördelar med partnering är att alla jobbar mot ett gemensamt mål, en gemensam organisation och gemensamma ekonomiska intressen, vilket skiljer sig mot EPC. Modellen passar bra även för ombyggnationer som ofta innehåller många osäkra parametrar som måste lösas längs vägen och säkrar upp att funktion inte kompromissas bort för att kostnaden ska hållas låg.



Partnering bedrivs i 3 faser

Fas 1: Utredning

Beställaren skriver ramavtalskontrakt med partnern (totalentreprenör) med option att avropa genomförande och uppföljningsfas. Samtidigt beställs utredning för de aktuella objekten. Energi- och underhållsåtgärder tas fram och prissätts.

Fas 2: Genomförande

(Option) Avrop om genomförande av projektering och upphandling av underleverantör. Gemensam projektkalkyl för riktpolis tas fram. Tekniska handlingar tas fram. Ett riktpolis för entreprenaderna tas fram. Upphandlas till självkostnad med förhandlat vinstpåslag i %.
(Option) Avrop om genomförande av entreprenaderna.

Fas 3: Uppföljning

Byggherrar har tagit fram en kontraktsmall och föreskrifter för partnering

<https://www.byggherre.se/avtal-och-juridik/samverkan-partnering-vaegledning-och-mallar/hjaelpmedel-och-verktyg-foer-partnering/kontraktsmall-med-tillaempningsfoereskrift>

About EFFECT4buildings:

EFFECT4buildings is implemented with the support from the EU funding Programme Interreg Baltic Sea Region (European Regional Development Fund) and Norwegian national funding. The aim of the project is to improve the capacity of public building managers in the Baltic Sea Region by providing them a comprehensive decision-making support toolbox with a set of financial instruments to unlock the investments and lower the risks of implementing energy efficiency measures in buildings owned by public stakeholders. For more information: <http://www.effect4buildings.se>

Text author: Marit Ragnarsson, EFFECT4buildings Project Manager, Länsstyrelsen Dalarnas län