

Att spara kostnader i fastigheter med intelligenta system

TEXT MATS NORDAHL TEKNISKA BYRÅN

Att installera ett intelligent system är en stor satsning. Systemen kostar lite mer än en traditionell installation, detta beroende på hur kraftfullt eller avancerat det är. Man kan dock själv till en viss grad påverka kostnaden genom att välja ett system som inte besitter så mycket överkapacitet.

Ett intelligent system kan så mycket mer än ett traditionellt system, därför uppstår vinster direkt vid inköp av anläggningen – man får så mycket mer för samma kostnad. Det gäller att nyttja det intelligenta systemet fullt ut genom att, utöver belysning, värme och ventilation låta det ta hand om inbrottslarm, säkerhet och avancerad automatik, såsom tidur, timer, hjälpminnen och räknare samtidigt.

Tekniken utvecklas

Teknikutvecklingen går snabbt framåt och således är det i regel ingen större idé att investera i ett långsiktigt framtida utbyggbart system. Det är fullt tillräckligt att installera vad som är pris- och prestandamässigt anpassat för dagens ändamål. Vilken sorts intelligent teknik som används är många gånger oväsentligt. Många intelligenta funktioner kan lösas med hjälp av enkel och billig teknik. Det grundläggande är funktionen som skall uppnås. Exempelvis kan en funktion för att släcka all belysning och stänga av apparater samtidigt i en kontorsfastighet åstadkommas med en styrenhet för cirka 1500 kronor.

Styrning och kontroll

Ett intelligent system ger större möjligheter till att spara energi med mer behovsstyrd belysning, värme och ventilation med mera. Behovsstyrningen kan exempelvis användas på följande vis: Belysning i en lokal som enbart tänds då någon vistas där samtidigt som ljusnivån är låg. Värme som regleras efter temperatur och reduceras till sparsam nivå då ingen befinner sig i lokalen. Ytterligare ett exempel på behovsstyrning som har blivit väl använt är de PIR-vakter (passiv infraröd) som är vanliga idag och bland annat används inbyggda i ett flertal belysningsarmaturer. Ett installerat läckgelarm med fuktsensorer varnar för eventuellt läckage och på så sätt minskar eventuella skador under diskmaskin, tvättmaskin och andra utrymmen. Genom att stänga av vattnet via automatik i tvättstugor etc. minimerar man också risken för vattenskadorna.

Kalkyl

Om man vill göra en beräkning på kostnaden för ett intelligent system bör man inleda med att göra en beskrivning av funktionen så gott man kan; alltså hur man vill att anläggningen skall fungera och vad som skall inkluderas i intelligensen. Då kan man uppskatta priset mer exakt.



Fortsättningsvis kan man begära kostnadsförslag från flera leverantörer av olika typer av system. Detta kan resultera i ett varierande utbud både med tanke på pris och teknisk prestanda. Det viktiga här är att bedöma offerterna ur det tekniska perspektivet. Jag har den uppfattningen att "ointelligenta fastigheter" i längden för med sig större kostnader än en intelligent fastighet; belysning och värme står påslagen och ventilation går för fullt utan någon som helst behovsstyrning. Dessa onödiga utgifter hade man lätt kunnat spara in med intelligensen.

Uppmärksamma fördelarna

Varför uppmärksammar inte fler fastighetsförvaltare alla vinster med intelligentare styrning? Varför når inte elbranschen ut med budskapet om de fördelar som den intelligenta fastigheten har? Kommer det vara tänkbart att klara sig utan intelligens i fastigheten i framtiden? Enligt min mening är det svårt för fastighetsförvaltare att ta till sig en teknik som skildras i hög grad med tekniska termer. Elbranschen fokuserar alldeles för mycket på detta och förbiser de "mjuka" fördelarna. Topologier, processorer, och kommunikation är några av de flitigast använda begreppen. Men de är nästan helt ointressanta för fastighetens drift och skötsel. Det är dags att kräva ett elementärare språk inom branschen så att envar kan förstå och ta till sig denna effektiva teknik och i framtiden kunna konkurrera gynnsamt. I nästa nummer beskrivs några konkreta exempel på intelligenta funktioner i fastigheter.