



## Att handla upp energideklarationer

Rapporten består av två delar:

1. En checklista för fastighetsägaren innan energideklarationen genomförs där det bl. a. klargörs:
  - Fastighetsägarens syfte och målsättning med deklarereringen
  - Fastighetsägarens lönsamhetskriterier
2. En mall för offertförfrågan där det framgår vilka uppgifter fastighetsägaren kan ta fram i förväg samt krav på energiexperten.

*Bakgrund till energideklarationerna, vilka lagar som gäller m.m. ingår inte i denna rapport.*

# Checklista

Ja Nej

## 1. INOMHUSMILJÖ

Enligt lagen skall åtgärder som minskar energianvändningen föreslås om de inte påverkar inomhusmiljön negativt. I deklarationen ingår INTE att fastställa status på inomhusmiljön. I samband med deklarationen kan t ex en inomhusmiljöenkät genomföras för detta ändamål.

Statusbedömning av inomhusmiljön ska ingå i uppdraget? (ref Stockholm stads inomhusmiljöenkät)

 Ja  Nej

## 2. VERKSAMHETS- OCH HUSHÅLLSEL

Enligt lagen ingår inte verksamhets- och hushållsel i deklarationen. För framförallt lokaler finns stora potentialer att minska energianvändningen på just verksamhets-el.

Redovisning av verksamhets-el ska ingå i uppdraget

Åtgärder för minskad energianvändning för verksamhets-el ska redovisas

 Ja  Nej

Redovisning av hushållsel ska ingå i uppdraget

Åtgärder för minskad energianvändning för hushållsel ska redovisas

 Ja  Nej

## 3. UNDERHÅLLSBEHOV OCH FUNKTIONSBRISTER

STATUSBEDÖMNING egen eller ingår i 3:an

Underhållsbehov och brister i funktion ingår inte enligt lag i deklarationen. För fastighetsägaren kan det dock vara väsentligt att dessa uppgifter redovisas om besiktning utförs.

Underhållsbehov ska redovisas

 Ja  Nej

Funktionsbrister ska redovisas

 Ja  Nej

## 4. LÖNSAMHET OCH KOSTNADSEFFEKTIVA ÅTGÄRDSFÖRSLAG

Lagen definierar inte vad kostnadseffektiva åtgärder är. Fastighetsägaren bör fastställa hur lönsamheten ska beräknas och med vilka ingångsdata. Som metod rekommenderas LCC (livscykelkostnader). Åtgärder som föreslås bör kopplas till underhållsplanen och då bör endast ev merkostnad belasta lönsamhetskalkylen.

Lönsamhet ska beräknas med LCC

 Ja  Nej

Annan metod \_\_\_\_\_

Ränta som används vid beräkningarna: \_\_\_\_\_

Koppling till underhållplan ska göras

 Ja  Nej

## 5. ÅTGÄRDSFÖRSLAG

Det finns ofta flera kostnadseffektiva åtgärdsförslag på samma område. Det är viktigt att fastighetsägaren definierar vilka förslag som ska ingå i redovisningen. Ett standardförslag bör kompletteras med redovisning av det mest energieffektiva förslaget på resp. område.

Endast standardförslag ska redovisas

 Ja  Nej

Det mest energieffektiva förslaget per område ska redovisas

 Ja  Nej

## 6. PREFERENSER VID ÅTGÄRDSFÖRSLAG

Om fastighetsägaren är van att använda visst system/teknik bör det anges som underlag till deklarationskonsulten

 Ja  Nej

## 7. BESIKTNING SKA INGÅ

Enligt lagen ska besiktning göras på byggnaden när kostnadseffektiva åtgärder ska föreslås eller när det behövs för att samla in annan indata till energideklarationen. Energicentrum/Stockholms stad rekommenderar att en energideklaration i princip alltid föregås av en besiktning. Det är potentialen för energieffektivisering som sedan ska avgöra hur noggrant besiktning utförs på olika områden.

 Ja  Nej

## 8. MÄTNING PÅ DELSYSTEM

Det kan vara viktigt att känna till de olika delsystemens elanvändning och inte bara den totala elanvändningen. För att kunna identifiera och genomföra kostnadseffektiva åtgärder föreslås mätning på t.ex. ventilation och belysning. Det ger även en god bild av byggnadens energibalans.

 Ja  Nej

# Offertförfrågan för Energideklaration

Fastighetsägare:

Fastighetsägarens adress:

Org.nr:

Fastighetsägarens kontaktperson:

Dennes telefonnummer:

Offert önskas på energideklarering av byggnaden:

Fastighetsbeteckning (kvarternamn eller liknande):

Gatuadress:

## Uppgifter om byggnaden som skall energideklareras:

*Ju fler säkra uppgifter fastighetsägaren fyller i själv, desto enklare och billigare blir uppdraget.*

Byggnadstyp:

Verksamhet:

Nybyggnadsår:

Utförda åtgärder:

Typ samt år

Åtgärd 1:

Åtgärd 2:

Åtgärd 3:

Area BOA:

Area LOA:

Area  $A_{temp}$ :

*(Se omräkningsfaktor på [www.fastighetsagarna.se](http://www.fastighetsagarna.se))*

Antal våningsplan:

Antal trapphus:

Antal lägenheter:

Ventilationstyp (Självdrag/Frånluft/FT/FTX/F med återvinning):

Uppvärmningssätt (Fjv, Olja, El, Värmepump, Ved, Pellets):

Komfortkyla (Ja/Nej. Om Ja ange installerad kyleffekt):

Energiåtgång (okorrigerat) Värme:

Fastighetsel:

år 2004:

år 2005:

år 2006:

Följande underlag finns tillgängligt:	Ja	Nej
Planritningar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fasadritningar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
OVK-protokoll	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Injusteringsprotokoll ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Injusteringsprotokoll värme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Underhållsplan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Driftpersonal för byggnaden finns tillgänglig för information under deklarationsarbetet:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Ska ingå	inte ingå
Statusbedömning av inomhusmiljön	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Redovisning av verksamhets-el	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Åtgärder för minskad energianvändning för verksamhets-el	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Redovisning av hushållsel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Åtgärder för minskad energianvändning för hushållsel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Redovisning av underhållsbehov	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Redovisning av funktionsbrister	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Endast standard-förslag	Mest energi-effektiva
Förslag på åtgärder:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Energibesiktning genomförd (område/årtal) \_\_\_\_\_

Övrig information:

---



---



---



---



---



---



---



---



---



---

# Krav på konsulten

1. Energideklaration skall upprättas enligt kraven i  
BFS 2007:4 BED I Boverkets föreskrifter och allmänna råd om energideklaration för byggnader.  
BFS 2007: 5 CEX I Boverkets föreskrifter och allmänna råd för certifiering av energiexpert.
2. Redovisning ska endast ske i skriftlig form i de fall ingen besiktning ingår. I övriga fall ska även muntlig rapportering göras till Beställaren.
3. Dokumentationen skall vara transparent, dvs ska det t ex vara enkelt att utläsa hur beräkningar har gjorts. Dokumentationen ska vara skriven på ett lättfattligt och pedagogiskt sätt.
4. Besiktningsmetodik ska bygga på principen att varje område först besiktigas översiktligt. Finns potential för effektivisering ska besiktningen göras mer utförligt på det området för att säkerställa potential och möjligheter till genomförande.
5. Bruttolista på åtgärder ska redovisas.
6. Lönsamhetsberäkningar på åtgärder skall göras med LCC.  
T.ex enligt mallar på [www.belok.se](http://www.belok.se), [www.edkalkyl.se](http://www.edkalkyl.se). Indata (ränta, kalkyltider m.m.) kommuniceras med beställaren.
7. Integration och utbyte av information.  
Integration och utbyte av information skall följa terminologi och standard som används vid informationsöverföring XML (Extended Markup Language) enligt FI2 ([www.fi2.se](http://www.fi2.se)). Köparen stöder FI2 för att åstadkomma en för fastighetsbranschen gemensam och stabil informationsstruktur för hantering av förvaltningsinformation under fastighetens hela livscykel”.
8. Ordningsföljd på åtgärder. Lämpligast ordningsföljd på åtgärder ska tydligt framgå av dokumentationen.
9. Paketering av åtgärder. I de fall åtgärder bör genomföras i paket ska det framgå av dokumentationen och hela paketets lönsamhet ska då redovisas.
10. Minimikrav på innehåll i besiktning (fyll i själv).

## Offerten skall innehålla uppgifter om:

*Hur många av följande krav som kan ställas beror på uppdragets omfattning.*

1. Deklarationsföretagets namn och firmatecknare för avtal om energideklarationer.
2. Namn på certifierad oberoende expert samt vilken behörighetsgrad denne har.
3. Pris på energideklaration exklusive besiktning, det vill säga energideklaration som upprättas då besiktning inte behövs.
4. Separat pris på besiktning och individuellt anpassade åtgärdsförslag i de fall besiktning behövs. Punkt 3 och 4 skall tillsammans vara det totala priset för en energideklaration som inkluderar en besiktning.
5. Deklarationsföretagets organisation på orten där byggnaden finns eller närbelägen ort. Eventuella samarbetspartners till Deklarationsföretaget på eller i närheten av orten där byggnaden finns som kommer att anlitas för att delta i energideklareringen.
6. Redogörelse för den certifierade oberoende expertens och det ackrediterade företagets policy/regler för i vilka fall det skall genomföras besiktningar.
7. Information om metodik och omfattning av besiktningsförfarandet.
8. Redogörelse för företagets och expertens, och närstående företags, eventuella försäljning av andra produkter eller tjänster inom energi- och energieffektiviseringsområdet. (Denna punkt skall ge uppgifter om Deklarationsföretagets oberoende från leverantörer. Ackreditering av Deklarationsföretaget säkerställer inte ett sådant oberoende.)
9. Specifika kunskaper utöver certifieringskraven (ange här specifika krav t ex på viss styr- och reglersystem, viss teknik m.m.).
10. Vilken programvaran som används vid energibalansberäkningar (ange här om specifika krav finns på programvara).
11. Hur resultaten kommer att redovisas (exempel).
12. Referenser på tidigare uppdrag avseende energideklarationer.
13. Offertens giltighetstid. Bör vara minst 30 dagar.

Vi emotser er offert senast den

---

Ort och datum

---

Avsändarens underskrift

---