

Att ställa krav vid om- och nybyggnad är ett viktigt ansvar för en förvaltare. I byggprocessen bör energieffektiva lösningar väljas och förnyelsebara energikällor användas. Oavsett om det gäller nybyggnation, ombyggnation eller utbyte av gammal teknik ska en fastighetsförvaltare sträva efter att erhålla en god funktion till en låg driftskostnad.

Förvalta en fastighet

Att tänka på som förvaltare av en fastighet:

- Ange tydliga förutsättningar vid upphandling och avtalskrivning.
- Sträva efter att minska byggnadens energibehov.
- Gör alltid uppföljningar av energianvändningen efter en förändring för att verifiera att resultatet blev som ni hade tänkt från början.
- Försök att öka nyttan för hyresgäst och brukare vid alla förändringar i fastigheten.
- Utför inte några åtgärder som kan orsaka skador på byggnaden.
- Minska risken för ohälsa på grund av dålig inomhusmiljö.
- Sträva efter att minska byggnadens påverkan på den yttre miljön.
- Ta fram en underhållsplan för förbättringar och gör upp en kalkyl för de olika åtgärderna. Prioritera åtgärderna efter behov och ekonomiska förutsättningar.

Ta fram en energistandard som innehåller krav, system och lösningar som ska beaktas vid ingrepp i någon av era fastigheter. *Energikrav* ska beskriva hur mycket energi som får användas för en viss funktion och *funktionskrav* ska beskriva vad funktionen eller installationen ska utföra. Det finns flera riktlinjer och standarder som är bra att hänvisa till. Funktions- och energikrav bör ställas på olika nivåer: hela byggnaden (energikrav går att ställa, men funktionskrav är svårare), delsystem (exempelvis ventilationssystem) och komponenter (såsom prestandakrav på enskilda aggregat).

Vid en upphandling

Vid en upphandling är det viktigt att ge tydliga instruktioner till konsulter och entreprenörer om vilket resultat som ska uppnås. Det är också viktigt att ta hänsyn till hela livscykeln vid beslut om investering. Den initiala kostnaden utgör endast en liten del av den totala kostnaden under livslängden, vilket motiverar en större kostnad för en investering med bättre energiprestanda.

Beställaren bör kräva att:

- Livscykelkostnad, LCC, beräknas för aktuella investeringar. På så vis identifieras alla kostnader för installationen under dess livslängd.
- Funktionskraven överensstämmer med exempelvis Energimyndighetens och Boverkets rekommendationer.
- Uppföljning av installationer görs på ett sådant sätt att både energi- och funktionskraven säkerställs.
- De tekniska lösningarna präglas av en helhetssyn som omfattar alla berörda teknikområden, det vill säga inomhusklimat, bygg, miljö, drift och underhåll. I helhetssynen ingår bland annat krav på energieffektivitet, servicevänlighet, säkerhet och totalekonomi.
- Krav som ställs ska kunna följas upp och verifieras när projektet är avslutat. Hur det ska gå till bör planeras redan när kraven ställs.

Beställargrupp för lokaler

Energimyndigheten har i samarbete med Sveriges största fastighetsägare startat ett nätverk med inriktning på kommersiella lokaler, BeLok. Deras mål är att energieffektiva system och produkter ska komma ut tidigare på marknaden. Utvecklingsprojekten handlar om att effektivisera energianvändningen i fastigheter samtidigt som funktion och komfort blir bättre. På [BeLoks hemsida](#) kan du få mycket bra information och tips.

Mer information

- På [Upphandlingsmyndighetens hemsida](#) kan du få hjälp att utforma olika typer av hållbarhetskrav
- Regelsamling för byggande, BBR, presenteras på [Boverkets hemsida](#)
- På [Ljuskulturs hemsida](#) finns många bra tips och rekommendationer för val och drift av belysning

