

**Hur mycket energi** som går åt i en bostadsrättsförening beror till stor del på hur huset är konstruerat och på de boendes vanor. För att minska energianvändningen kan man förbättra huset så att det läcker ut mindre energi och se till att välja effektiva apparater och system. Man kan även motivera och påverka de boende i huset så att deras beteende leder till minskad energianvändning.

## Att tänka på som förvaltare av en fastighet:

- Lär känna fastigheten, det vill säga inventera och räkna ingående komponenter i byggnaden och dokumentera dessa. Lär dig också funktionerna för de olika installationerna.
  - Skaffa fram ritningar på den aktuella fastigheten. Om dessa saknas är stadsbyggnadskontoret ett bra ställe att söka efter dessa på.
  - Skaffa kompetenta tekniska och administrativa förvaltare och klargör tydligt vad som ingår i respektive uppdrag.
  - Gör upp en önskelista på vad ni skulle vilja göra för att renovera och energieffektivisera. Vid en renovering är det viktigt att alltid tänka energieffektivt; merkostnaden för att genomföra en renovering och samtidigt energieffektivisera brukar inte vara så hög.
  - Ta fram en underhållsplan för förbättringar och gör upp en kalkyl för de olika åtgärderna. Prioritera åtgärderna efter behov och de ekonomiska förutsättningarna.
  - Gör upp en långsiktig energistrategi för hur ni vill arbeta med energifrågor i fastigheten.
  - Har ni akuta problem i fastigheten så är det viktigt att ta tag i dessa med detsamma och lösa dem enligt den uppgjorda underhållsplanen och energistrategin. Genomför helst inte några provisoriska åtgärder, det brukar aldrig löna sig i längden.
  - Se till att hålla dig uppdaterad när det gäller de senaste bestämmelserna och lagarna. Det är viktigt för att kunna agera som en kompetent beställare. Det är också viktigt att du håller dig uppdaterad inom den senaste tekniken så att du vet vilka krav du kan ställa.
- Vid upphandlingar ska ni gå ut med ett förfrågningsunderlag där ni beskriver era krav och önskemål samt dokumenterar er uppgörelse med ett kontrakt som beskriver de arbeten som ingår och till vilket pris. Om föreningen inte har kompetens att upprätta förfrågningsunderlag och kontrakt är det bra att ta professionell hjälp med detta för att de skall utformas på ett korrekt sätt.
  - Beskrivningar bör utföras som funktionsbeskrivningar.
  - Fråga minst tre entreprenörer och välj entreprenadformen "Totalentreprenad" med en totalentreprenör. Då får ni *en* motpart, totalentreprenören, som sköter all samordning. Hänvisa till ABT (Allmänna bestämmelser för totalentreprenader).
  - Gentemot dina brukare (hyresgäster eller Brf-medlemmar) bör du skaffa dig en god relation och föra en dialog avseende deras behov och önskemål.
  - Informera alltid de boende om de åtgärder och renoveringar som du planerar att utföra. Det skapar en känsla av delaktighet vilket är viktigt för att nå ett lyckat resultat. I den mån det är möjligt är det bra om de får vara med och påverka de renoveringar som ska genomföras.

## Länkar

- Regelsamling för byggande, BBR, presenteras på [Boverkets webbplats](#)
- På Ljuskulturs webbplats finns många bra tips och rekommendationer för val och drift av belysning: [Ljuskultur](#)

