

Kravspecifikation energirenoveringsplan för BRF:er

- Hur nås målet nollutsläppsbyggnad till år 2050?

Version 1.0
December 2025

Innehåll

KRAVSPECIFIKATION ENERGIRENOVERINGSPLAN FÖR BRF:ER	1
INLEDNING	3
NÄR KAN KRAVSPECIFIKATIONEN ANVÄNDAS?	3
ENERGIDEKLARATION, ENERGIKARTLÄGGNING OCH ENERGIRENOVERINGSPLAN– VAD ÄR SKILLNADEN?	3
BRF:ENS ROLL	4
UPPGIFTER SOM KAN TAS FRAM AV BRF:EN	4
INNEHÅLL ENERGIRENOVERINGSPLAN	5
BESKRIVNING AV BYGGNADEN OCH DESS SYSTEM	5
ENERGIKARTLÄGGNING	5
ENERGIPRESTANDA	8
ENERGIKLASS	8
BESKRIVNING AV ÅTGÄRDER OCH FINANSIELL PÅVERKAN	8
SAMMANFATTNING	9
UNDERHÅLLSPPLAN	9
INFORMATION OM RELEVANTA NATIONELLA OCH LOKALA KRAV	9
INFORMATION OM ALTERNATIVA TEKNIKER FÖR VÄRME OCH VENTILATION	10
INFORMATION OM MERVÄRDEN	10
INFORMATION OM LEVERANTÖRER (OPTION)	10
INFORMATION OM RÅDGIVNINGSTJÄNSTER (OPTION/CEX)	10
INFORMATION OM FINANSIERINGSMÖJLIGHETER (OPTION/CEX)	10
INFORMATION OM BYGGPRODUKTERS VÄXTHUSGASUTSLÄPP (OPTION/CEX)	10
REDOVISNING AV RESULTAT	11
AVSTÄMNING AV LEVERANS	11
ÖVRIGT	11
TIPS VID GENOMFÖRANDE AV ÅTGÄRDER	11

Inledning

Rapporten beskriver vad som ska ingå när man gör en energikartläggning och tar fram en energirenoveringsplan för en bostadsrättsförening (BRF). Efter behov kan innehållet ändras, t ex om en BRF har specifika behov att analysera en viss del av byggnaden.

Syftet med kartläggningen är att vara ett underlag till en energirenoveringsplan som visar hur byggnaden kan omvandlas till en nollutsläppsbyggnad till år 2050.

När kan kravspecifikationen användas?

Kravspecifikationen kan användas:

- När en BRF ska köpa in en energikonsult/-expert som ska genomföra en energikartläggning och ta fram en energirenoveringsplan
- Av en energikonsult/-expert som ska genomföra en energikartläggning och ta fram en energirenoveringsplan för en BRF

Energideklaration, energikartläggning och energirenoveringsplan – vad är skillnaden?

En BRF ska enligt lag ha en **energideklaration** som inte är äldre än tio år. Beroende på hur hög energianvändningen är per kvadratmeter ges byggnaden en energiklassning mellan A och G. I energideklarationen ska det anges om byggnadens energiprestanda kan förbättras med beaktande av en god inomhusmiljö och, om så är fallet, ska det finnas rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder för att förbättra byggnadens energiprestanda. Energideklarationen ska utföras av en oberoende certifierad energiexpert. Mer information här: [Energideklaration – en handbok - Energideklaration - Boverket](#).

Vill man ha en mer utförlig besiktning av sin fastighet kan man göra en **energiekartläggning**. Det är frivilligt men kan ge mer information om fastigheten. Till exempel kan energikonsulten/-experten komma med mer pricksäkra åtgärdsförslag samt titta på specifika frågor som BRF:en är intresserad av. En energikartläggning ger också ett bra underlag för att gå vidare med att göra en energirenoveringsplan.

En **energirenoveringsplan** är ett frivilligt system som införs i Sverige under 2026 som en följd av EU:s senast omarbetade direktiv för byggnaders energianvändning (EPBD)¹ och innebär att man tar fram en plan för hur en byggnad stegvis ska energirenoveras så att den senast 2050 har omvandlats till en nollutsläppsbyggnad. En energirenoveringsplan enligt EPBD ska tas fram av en certifierad energiexpert och rapporteras in i Boverkets databas Gripen.

Med fördel görs energideklaration, energikartläggning och energirenoveringsplan samtidigt och av en certifierad energiexpert, men en energikartläggning och energirenoveringsplan kan också tas fram av en icke-certifierad energikonsult/expert (men det kan då inte rapporteras in i Boverkets databas Gripen).

BRF:ens roll

Det underlättar för energikonsulten som genomför energikartläggningen och tar fram energirenoveringsplanen om vissa uppgifter finns framtagna. Som beställare kan man även be konsulten ta fram dessa, men det påverkar då kostnaden för att utföra arbetet.

Det är även viktigt att konsulten känner till andra skäl till att arbetet genomförs. Det kan vara för att spara pengar eller energi, eller både och, eller för att man vill minska sin miljöpåverkan. Detta kan påverka de förslag som konsulten tar fram.

Uppgifter som kan tas fram av BRF:en

1. Syfte med energikartläggningen/renoveringsplanen
2. Energistatistik för fjärrvärme och el, tre år tillbaka i tiden
3. OVK-protokoll (OVK – obligatorisk ventilationskontroll)
4. Byggnadens area (A_{temp} , brukar finnas i energideklarationen)
5. Energideklaration
6. Protokoll från radonmätning
7. Energipriser inklusive effektagifter
8. Om möjligt
 - a. Statistik för ev. solproduktion
 - b. Statistik för ev. undermätare för energi
 - c. Statistik för inomhustemperaturer

¹ Europaparlamentets och Rådets direktiv om byggnaders energiprestanda (omarbeting), EU 2024/1275, 24 april 2024

Innehåll energirenoveringsplan

En energikartläggning/-energirenoveringsplan ska innehålla följande information. Rubriker markerade (option/CEX) behöver inte alltid ingå. Men ska ingå om arbetet genomförs av en certifierad energiexpert som ska rapportera in energirenoveringsplanen till Boverkets databas Gripen.

Beskrivning av byggnaden och dess system

Information om byggnaden som byggår, genomförda åtgärder (underhållsåtgärder, investeringar, driftåtgärder samt injusteringar) de senaste fem åren.

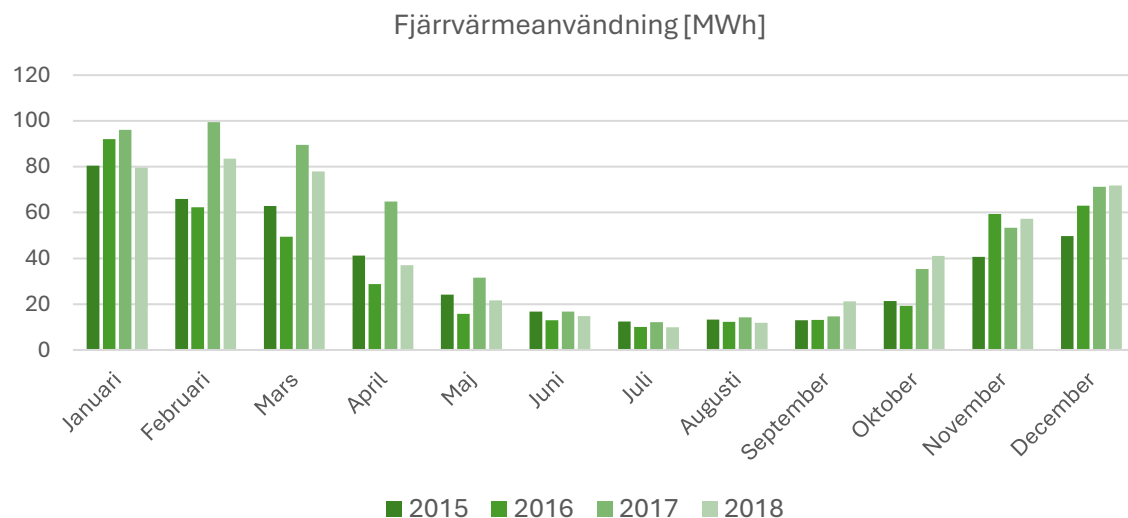
Information om ventilation, belysning, klimatskal (fönster, väggar, dörrar, etc.), värmesystem. Systemen ska beskrivas tekniskt och ev. brister som iakttagits vid besikten ska noteras. Byggnaden energisystem som helhet ska beskrivas och ev brister och förbättringar ska anges. Styrning av värme- och ventilationssystem ska beskrivas.

BeBo:s checklista för faktainsamling i Rekordelig renovering / Halvera mera är ett bra hjälpmedel: [checklista-halvera-mera-foerstudie.docx](#)

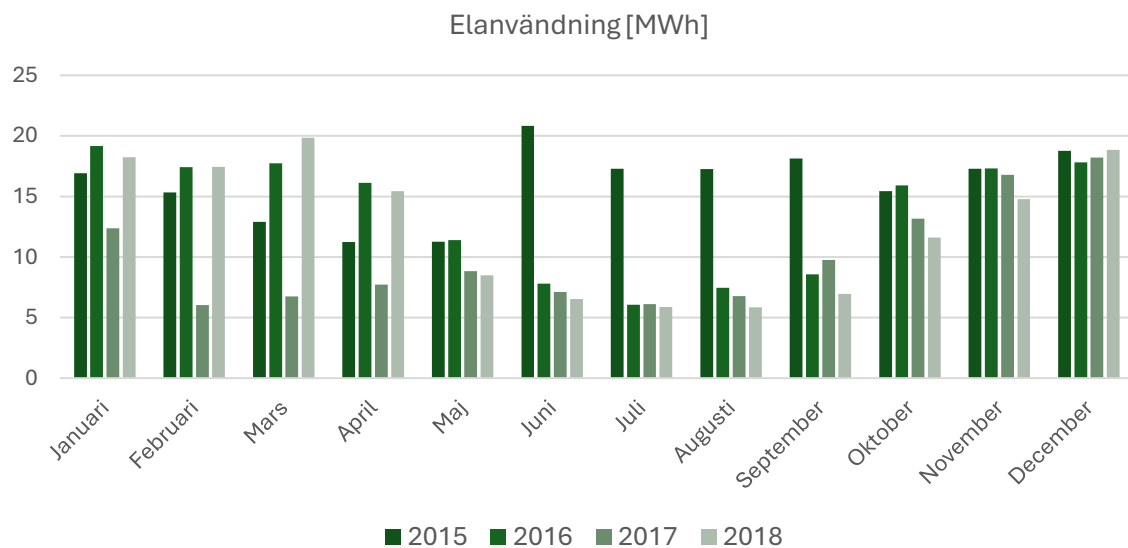
Energikartläggning

Byggnadens energianvändning ska kartläggas och redovisas uppdelad på energimängd för respektive använd energibärare (el, fjärrvärme, biobränsle, etc.) och fördelat på energianvändning för uppvärmning, komfortkyla, tappvarmvatten och byggnadens fastighetsel. *Observera att hushållsel eller annan verksamhetsel (t ex elanvändning i en uthyrd lokal) inte ingår i byggnadens energianvändning, men för att kunna göra en korrekt energibalansberäkning och korrigera för onormal användning bör denna också bestämmas.*

Avvikande energianvändning jämfört med liknande byggnader (samma ålder, verksamhet mm) ska anges.



Figur 1. Exempel på redovisning av statistik för fjärrvärme

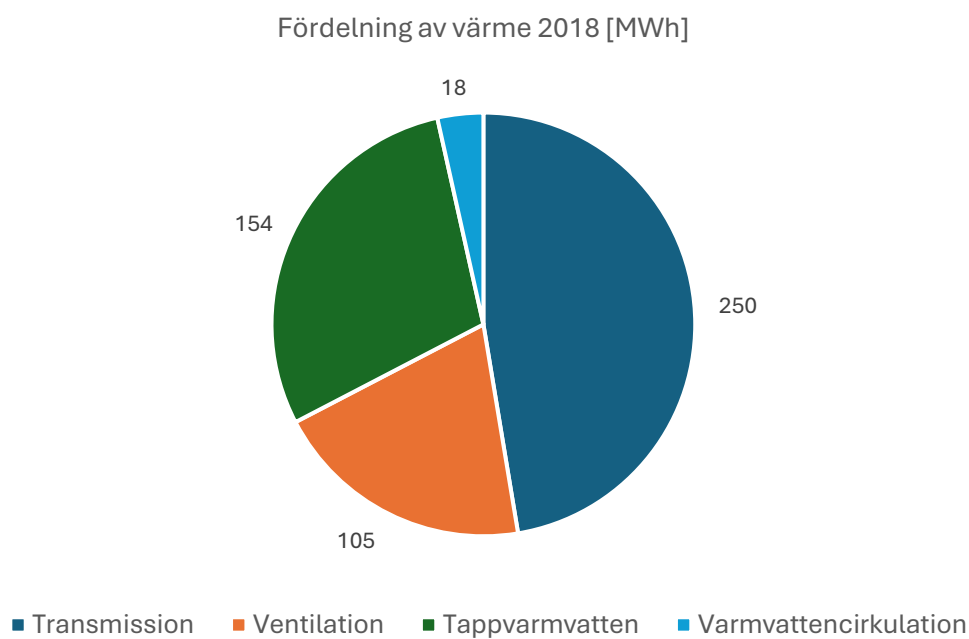


Figur 2. Exempel på redovisning av statistik för elanvändning

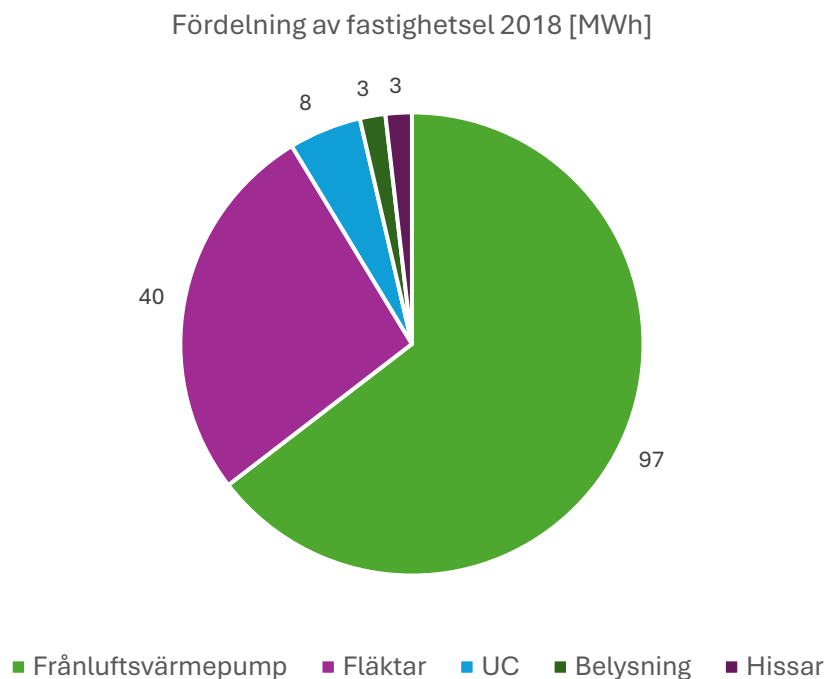
I en energideklaration redovisas endast total årlig energianvändning per energibärare. I en energikartläggning ska man minst redovisa månadsvis energianvändning per energibärare. Redovisningen ska dessutom redovisa statistik för minst tre år tillbaka i tiden.

Förutom redovisning av energianvändning uppdelat på energibärare och fördelat på användning för beräkning av energiprestanda ska byggnadens fastighetsenergi minst fördelas på belysning, fläktar, cirkulationspumpar, eventuella hissar och övrig fastighetsel. Det ska anges hur siffrorna är framtagna (om det är schabloner eller uppmätta uppgifter för den specifika byggnaden) samt redovisas en jämförelse med liknande byggnader.

En effektanalys ska ingå både avseende el och värme.



Figur 3. Exempel på fördelning av värmeanvändning



Figur 4. Exempel på fördelning av fastighetsel

Energiprestanda

Nuvarande energiprestanda (EP_{pet}) beräknat med viktningsfaktorer för olika energibärare och geografisk justeringsfaktor enligt formel i Boverkets gällande byggregler, samt framtida energiprestanda om lönsamma åtgärder för att minska energianvändningen genomförs.

Energiklass

Nuvarande energiklass (A-G) samt framtida energiklass om lönsamma åtgärder genomförs.

Beskrivning av åtgärder och finansiell påverkan

Alla åtgärder för att nå målet om nollutsläppsbyggnad till år 2050 ska beskrivas med en prioriteringslista över när de bör utföras och om åtgärder eventuellt bör samordnas. Även åtgärder som sänker byggnadens effektbehov (el och värme) ska ingå. Lönsamma åtgärder markeras specifikt.

I rapporten ska även framgå vilka krav på energieffektivitet som kan ställas inom olika områden/på olika produkter.

Den finansiella nyttan av åtgärden/åtgärderna ska tydligt framgå. För varje åtgärd ska kostnad inkl. moms, eventuella tillkommande kostnader, åtgärdens livslängd samt besparing i kr per år redovisas. Besparingen kan bestå av minskade kostnader för drift, energi och/eller effekt. Om åtgärden genomförs tillsammans med andra åtgärder (exempelvis en tilläggsisolering i samband med en fasadrenovering) ska endast merkostnaden för den energieffektiviserande åtgärden tas med i lönsamhetsberäkningen, dvs hänsyn ska tas till byggnadens underhållsplan.

Byggnadens energiprestanda, EP_{pet} , och energiklass [A-G] före och efter genomförande av åtgärder ska redovisas. Även det äldre måttet på energiprestanda, specifik energianvändning, ska redovisas.

Lönsamheten ska beräknas med hänsyn till den specifika åtgärdens livslängd, med BRF:ens specifika ränta och med en överenskommen metod. Hänsyn till den specifika BRF:ens tariffer avseende el och fjärrvärme ska tas. Även effektkostnader för el och fjärrvärme ska ingå i beräkningarna. *Lönsamhetsmåttet "återbetalningstid" ska INTE användas.*

Det ska även ingå en analys av om det är lönsamt att införa IMD (individuell mätning och debitering), per lägenhet, av el, varmvatten och kallvatten.

Det ska vara tydligt om byggnaden efter renoveringen uppfyller krav enligt taxonomin.

Sammanfattning

De viktigaste åtgärderna ska sammanfattas och enkelt beskrivas med avseende på ekonomi och minskad energianvändning.

Underhållsplan

Föreslagna åtgärder i energirenoveringsplanen ska skrivas in i **underhållsplanen** och tidsättas med hänsyn till andra åtgärder i byggnaden. Energikonsulten ska utföra detta om ej annat överenskommit.

Information om relevanta nationella och lokala krav

Information ska ges om relevanta nationella och lokala krav på befintliga byggnaders energiprestanda och utformning som kan påverka val av åtgärder och när de kan/bör genomföras.

Information om alternativa tekniker för värme och ventilation

Information ska ges om alternativa sätt att helt eller delvis försörja byggnaden med energi. Det ska motiveras varför man valt de alternativ som föreslås i färdplanen.

Information om mervärden

Mervärden för varje specifik åtgärd ska beskrivas, exempelvis bättre termisk komfort, förbättrad luftkvalitet, förbättrad klimatanpassningsförmåga, m.m.

Information om leverantörer (option)

Om överenskommet ska även information om förslag på leverantörer för genomförande av åtgärder finnas med i rapporten.

Information om rådgivningstjänster (option/CEX)

Information ska ges om teknisk rådgivning och rådgivningstjänster, inklusive kontaktuppgifter och länkar till Energi- och Klimatrådgivningen, samt länkar till andra relevanta sidor hos Energimyndigheten, Boverket m.m.

Information om finansieringsmöjligheter (option/CEX)

Information ska ges om tillgänglig finansiering och länkar till relevanta webbplatser med angivande av källorna till sådan finansiering. Detta innefattar även möjligheter för stöd och bidrag av olika slag.

Information om byggprodukters växthusgasutsläpp (option/CEX)

Allmän information ska ges om tillgängliga alternativ för att förbättra byggprodukternas cirkularitet och minska deras växthusgasutsläpp under hela livscykeln.

Redovisning av resultat

Redovisning av resultat ska ske skriftligt och muntligt vid styrelsemöte. Redovisningen ska ske på ett sätt som är anpassat för BRF:er. Ev. revideringar utförs.

Avstämning av leverans

Efter leverans ska en avstämning göras att:

- Rapporten är överlämnad i de format som BRF:en beställt (revideringar ska vara utförda)
- Åtgärder finns inskrivna i underhållsplanen
- Att samtliga frågor från BRF:en är besvarade

Övrigt

Tips vid genomförande av åtgärder

Ofta kan den tekniska förvaltningen bistå med information om leverantörer för genomförande av åtgärder.

Energiexperten kan delta i genomförande av åtgärder för att säkerställa minskad energianvändning, funktion/inomhusmiljö och kostnadsbesparing.