NEOENERGI · STYREVERKTØY

Styrets sjekkliste før energioppgradering

Et praktisk arbeidsdokument for borettslag og sameier - fra første kartlegging til vedtak, gjennomføring og dokumentert resultat.

8 steg · kontrollpunkter · beslutningsgrunnlag · støtte · gjennomføring

Støttevilkår kontrollert 29. oktober 2026

01 · FØR DERE VELGER TILTAK

Avklar behovet og mandatet

Et godt prosjekt starter med bygget, vedlikeholdsbehovet og styrets mål - ikke med et produkt eller et tilbud.

- ☐ Styret har formulert hvorfor prosjektet vurderes nå.
- ☐ Vedlikeholdsplan, tilstandsrapporter og tidligere vedtak er samlet.
- ☐ Energikostnader, inneklima, komfort og teknisk risiko er beskrevet hver for seg.
- ☐ Det er avklart hvem som har mandat til å bestille kartlegging og innhente tilbud.
- ☐ Beboerne får tidlig informasjon om prosess, ikke uferdige løfter om pris eller besparelse.
- ☐ Målene er målbare: energibruk, effekt, tilstand, bokvalitet, utslipp eller levetid.

Styrets første beslutning bør være å etablere et godt beslutningsgrunnlag - ikke å velge leverandør.

Dokumenter

Vedlikeholdsplan, energifakturaer, tegninger, servicehistorikk, energiattest og tidligere utredninger.

Organisering

Prosjekteier i styret, teknisk kontakt, økonomiansvarlig og tydelig beslutningskalender.

Beboerhensyn

Tilkomst, støy, støv, sikkerhet, midlertidige løsninger og tydelige kontaktveier.

Suksesskriterier

Hva skal være bedre etterpå, og hvordan skal styret dokumentere at resultatet er oppnådd?

02 · DATAGRUNNLAG

Kartlegg bygg og energibruk

Årsforbruk alene er sjelden nok. Timeverdier og teknisk tilstand viser når energien brukes og hvilke tiltak som faktisk passer.

- ☐ Minst 12 måneder med energidata er hentet inn for alle relevante målepunkter.
- ☐ Nettleie, effektledd, kraftavtale og energibærere er dokumentert.
- ☐ Byggenes areal, alder, bruk og rehabiliteringshistorikk er kontrollert.
- ☐ Vinduer, fasader, tak, tetthet og kuldebroer er vurdert.
- ☐ Varme, varmtvann, ventilasjon, pumper, styring og måling er kartlagt.
- ☐ Effekttopper og sesongvariasjon er synliggjort.
- ☐ Datamangler og usikkerhet er oppført - ikke skjult i beregningen.
- ☐ Ved Enova-støttet kartlegging får boligselskapet beregningene og tilhørende filer i egnet format til videre beregninger.

Be om en prioritert tiltaksliste med nullalternativ, enkelttiltak og realistiske kombinasjoner.

Fire tall styret alltid bør få

Investering

Total kostnad, støtte, reserve og forventede senere utskiftninger.

Årlig virkning

Energi, effekt, drift og vedlikehold - med tydelige forutsetninger.

Usikkerhet

Følsomhet for strømpris, rente, bruk, levetid og faktisk teknisk ytelse.

Kostnad per enhet

Finansieringsbelastning og forventet påvirkning på felleskostnadene.

03 · RIKTIG REKKEFØLGE

Se tiltakene som ett system

Klimaskjerm, varme, ventilasjon, sol, batteri og styring påvirker hverandre. Feil rekkefølge kan gi overdimensjonering og dobbeltarbeid.

- ☐ Nødvendig vedlikehold er skilt fra energitiltak og tilleggstiltak.
- ☐ Takets restlevetid er vurdert før solceller planlegges.
- ☐ Vinduer, tetting og etterisolering vurderes sammen med ventilasjon og fukt.
- ☐ Varmeanlegget dimensjoneres mot bygget etter planlagte tiltak på klimaskjermen.
- ☐ Solceller dimensjoneres mot forbruksprofil og målepunkter - ikke bare ledig takareal.
- ☐ Batteri har en definert oppgave: egenbruk, effektreduksjon, reserve eller marked.
- ☐ Forberedelser for senere tiltak tas med når det er rimeligere å gjøre dem nå.

Må gjøres nå Tilstand, sikkerhet og vedlikehold som ikke bør utsettes.	**Bør gjøres samtidig** Tiltak som deler rigg, fasade, tak, teknisk rom eller prosjektering.
Kan forberedes Føringsveier, kapasitet, måling og plass for senere installasjoner.	**Kan vente** Tiltak uten dokumentert behov eller verdi i dagens prosjekt.

Avklar støtte før bindende beslutning

Støtteordninger kan redusere investeringen, men rekkefølge, dokumentasjon og konkurransekrav er avgjørende.

- ☐ Kartleggingsstøtte er søkt og tilsagn mottatt før kartleggingen gjennomføres.
- ☐ Aktuelle støtteordninger er kontrollert mot søker, bygg og tiltak.
- ☐ Styret vet hvilke kostnader som kan være støtteberettiget.
- ☐ Søknad om tiltaksstøtte sendes før prosjektet er besluttet gjennomført, igangsatt eller bindende forpliktet.
- ☐ Hvert bygg reduserer både beregnet levert energi og netto energibehov med minst 10 % ved søknad om investeringsstøtte til boligselskap.
- ☐ Offisiell energiattest viser dagens tilstand og er datert 1. januar 2026 eller senere.
- ☐ Budsjettet viser både scenario med og uten støtte.
- ☐ Finansiering, rente, løpetid og likviditet er beregnet.
- ☐ Rapporteringsfrister og krav til sluttdokumentasjon er lagt inn i fremdriftsplanen.

Enova - kontrollert 29. oktober 2026.
Kartlegging: inntil 50 % av godkjente kostnader, minst 5 boenheter. Maksbeløp: 5-49: 100 000 kr; 50-99: 125 000 kr; 100-149: 150 000 kr; 150-199: 175 000 kr; 200 eller flere: 200 000 kr. Ordningen er løpende åpen. Investering: inntil 25 % av godkjente, dokumenterte kostnader, maks. 10 mill. kr. Neste frist: **12. november 2026 kl. 12.00**. Søknaden må sendes før prosjektet er besluttet gjennomført, igangsatt eller dere på annen måte har forpliktet dere til gjennomføring. Søknader rangeres i konkurranse.

Spørsmål banken og eierne vil stille

- ☐ Hva koster prosjektet totalt, inklusive reserve?
- ☐ Hva skjer med felleskostnadene ved ulike renter?
- ☐ Hva er nødvendig vedlikehold, og hva er energiinvestering?
- ☐ Hvilke besparelser er beregnet, og hvilke er dokumentert?

05 · STYRE- OG EIERBESLUTNING

Lag et grunnlag som tåler spørsmål

Et godt saksfremlegg forklarer alternativer, konsekvenser og usikkerhet i et språk eierne forstår.

- ☐ Nullalternativet og minst ett realistisk gjennomføringsalternativ er beskrevet.
- ☐ Kostnad, finansiering, støtte og påvirkning på felleskostnader er synlig.
- ☐ Beregnet energi- og kostnadsvirkning presenteres med usikkerhet.
- ☐ Beboerkonsekvenser, fremdrift og midlertidige ulemper er beskrevet.
- ☐ Vedtaksmyndighet og flertallskrav er vurdert for det konkrete tiltaket.
- ☐ Interessekonflikter og habilitet er håndtert.
- ☐ Protokollen viser tydelig hva som er vedtatt, ramme, fullmakter og forbehold.

Tiltak som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold kan kreve kvalifisert flertall. Få konkret juridisk vurdering når beslutningsformen er usikker.

Et komplett saksfremlegg

Bakgrunn

Behov, mål, tilstand og hvorfor saken kommer nå.

Alternativer

Hva styret har vurdert og hvorfor anbefalt løsning foretrekkes.

Økonomi

Investering, reserve, støtte, finansiering og følsomhet.

Vedtak

Klar ordlyd, rammer, fullmakter og eventuelle forbehold.

Gjør tilbudene sammenlignbare

Laveste tilbud er ikke nødvendigvis laveste prosjektkostnad. Omfang, grensesnitt og dokumentasjon må være like tydelige for alle tilbydere.

- ☐ Konkurransegrunnlaget beskriver funksjon, kvalitet, omfang og grensesnitt.
- ☐ Tilbudene bygger på samme mengder og forutsetninger.
- ☐ Forbehold, unntak og opsjoner er samlet i en sammenlignbar matrise.
- ☐ Roller for prosjektering, søknader, kontroll og koordinering er plassert.
- ☐ Fremdrift, milepæler, frister og konsekvenser ved forsinkelse er avtalt.
- ☐ Endringsrutiner krever skriftlig varsel, pris og fristkonsekvens før utførelse.
- ☐ Garantier, service, opplæring og dokumentasjon er kontraktsfestet.
- ☐ Forsikring, HMS, seriøsitetskrav og underentreprenører er kontrollert.

Før signering

- ☐ Kontroller at støttevilkårene tillater signering.
- ☐ Lukk alle åpne forbehold i tilbud og referater.
- ☐ Kontroller at kontraktssummen stemmer med vedtatt ramme.
- ☐ Avtal hvem som kan bestille endringer og med hvilken fullmakt.

07 · GJENNOMFØRING OG KONTROLL

Følg kvalitet, kostnad og beboere

God byggeledelse gjør avvik synlige tidlig og holder styret informert uten at det må drive byggeplassen.

- ☐ Oppstartsmøte avklarer kommunikasjon, sikkerhet, tilkomst og beboerhensyn.
- ☐ Fremdrift, økonomi, risiko og endringer rapporteres fast til styret.
- ☐ Arbeid som bygges inn blir kontrollert og dokumentert før lukking.
- ☐ Avvik får ansvarlig, frist, kostnad og dokumentert lukking.
- ☐ Endringer bestilles bare av personer med fullmakt.
- ☐ Beboerhenvendelser håndteres gjennom én tydelig kanal.
- ☐ Prøving, innregulering og opplæring planlegges før overtakelse.

Be om korte, beslutningsorienterte rapporter: status, avvik, økonomi, fremdrift, risiko og hva styret må ta stilling til.

Overtakelsen er en kontrollpost

- ☐ Mangler og frister er protokollført.
- ☐ FDV, samsvar, innregulering og målerstruktur er levert.
- ☐ Driftsansvarlige har fått opplæring.
- ☐ Garantitid, servicepunkter og reklamasjonsrutiner er kjent.

Mål det som faktisk ble oppnådd

Beregninger før bygging er ikke dokumenterte resultater. Styret bør avtale hvordan ytelse og drift skal følges opp etter overtakelse.

- ☐ Måleplanen skiller mellom energi, effekt, produksjon, inneklima og drift.
- ☐ Referanseperioden og korreksjon for vær og bruk er avtalt.
- ☐ Faktisk energibruk sammenlignes med beregnet nivå og forklares.
- ☐ Feil, alarmer og avvik i energisentral og styring blir fulgt opp.
- ☐ Garantibefaring gjennomføres med oppdaterte driftsdata.
- ☐ Vedlikeholdsplan, budsjett og energiattest oppdateres etter prosjektet.
- ☐ Styret dokumenterer erfaringene før neste byggetrinn besluttes.

Klar for en innledende vurdering?

Neoenergi bistår borettslag og sameier med kartlegging, støtte, beslutningsgrunnlag og gjennomføring - fra første vurdering til dokumentert prosjekt.

Selskap	NEOENERGI AS · Org.nr. 925 914 770
Telefon	+47 473 20 000
E-post	post@neoenergi.no
Nettsted	neoenergi.no

Kilder og forbehold

Støtteinformasjonen bygger på Enovas gjeldende kartleggingsvilkår og investeringsvilkår og søknadsfrister. Investeringsvilkårene ble oppdatert 18. september 2026. Se også neoenergi.no/stotteordninger.

Kontroller alltid gjeldende vilkår hos Enova, Klimaetaten, NVE/RME og relevante lov- og forskriftskilder før beslutning. Sjekklisten er generell beslutningsstøtte og erstatter ikke teknisk, økonomisk eller juridisk vurdering av det konkrete prosjektet.