

ENERGIMÆRKNING AF STØRRE BYGNINGER



FORMÅLET MED ENERGI-MÆRKNINGSORDNINGEN

Gavnligt for miljø, indeklima og økonomi

Formålet med energimærkningsordningen er at motivere bygningsejere til at bruge mindre energi og dermed reducere brugen af fossile brændsler ved at energirenovere deres bygninger. Det vil give bedre komfort og indeklima i bygningerne, reducere energiudgifterne samt gavne klimaet og forsyningsikkerheden.

Samtidig får lejere og købere et bedre oplysningsgrundlag. Med mærkningen kan de hurtigt og nemt få en fornemmelse af en bygnings energimæssige tilstand og fremtidige udgifter til opvarmning og varmt brugsvand, inden de indgår en evt. kontrakt.

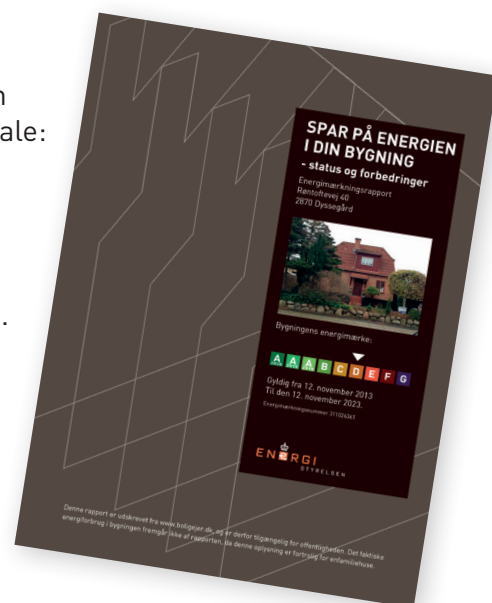


Energimærkeskalaen kan bruges til at vise, hvordan en bygnings energimæssige tilstand er – og hvordan den kan blive bedre.

Vurdering og anbefaling i ét

En energimærkningsrapport består af to væsentlige dele, der tilsammen belyser en bygnings energimæssige tilstand og dens besparelsespotentiale:

- 1 En vurdering af bygningens energimæssige tilstand indplaceret på skalaen ovenfor – dvs. et energimærke. Denne del fungerer også som en form for varedeklaration, når en bygning eller en lejlighed, kontorlokaler eller andre enheder i en bygning, sælges eller udlejes.
- 2 Forslag til energiforbedrende og energibesparende tiltag i bygningen. Mærkningen giver et overblik over de forbedringer, der kan gennemføres umiddelbart, og de energibesparelser der vil være fordelagtige at gennemføre i forbindelse med renovering.

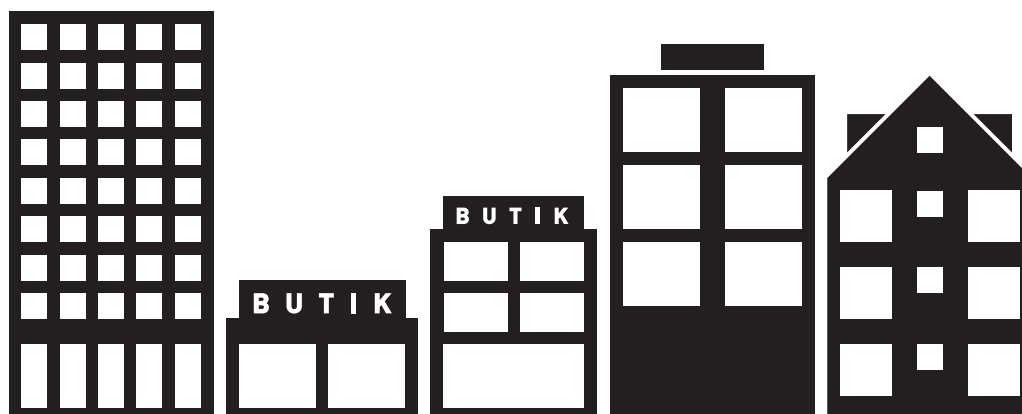


ENERGIMÆRKNING AF **STØRRE BYGNINGER**

Hvad menes der med større bygninger?

Alle bygninger på 1.000 m² eller derover samt bygninger over 250 m², som ejes eller bruges af det offentlige, regnes som større bygninger. Det omfatter både etageboliger, bygninger der benyttes til handel og service samt offentlige institutioner. Sådanne bygninger skal altid have en gyldig energimærkning (regelmæssig energimærkning) uanset salg eller udleje. Det betyder, at bygningsejeren har pligt til at forny energimærkningen, inden gyldigheden af det gamle energimærke udløber. Andre bygninger skal kun energimærkes ved salg, udleje eller overdragelse samt ved nybyggeri.

Gyldigheden for en energimærkning er som udgangspunkt 10 år, men reduceres til 7 år, hvis der er rentable besparelsesforslag på mere end 5 % af energiforbruget. En energirenovering er rentabel, hvis den kan betale sig, når du sammenligner den påregnede energibesparelse med renoveringens levetid og udgiften til projektet.



HVORDAN UDFØRES ENERGIMÆRKNINGEN?



Energimærkningen skal altid udføres af et certificeret energimærkningsfirma. Se en liste på [SparEnergi.dk](https://www.sparenergi.dk).

Beregnet forbrug

Ved denne metode måler energikonsulenten bygningen op og undersøger omfanget af isolering i vægge, tag og gulve samt vinduer, døre og tekniske installationer m.v. På det grundlag beregnes bygningens energiforbrug under standardbetingelser for vejrforhold, indetemperatur, antal personer og forbrugsvaner m.v.

For bygninger, der benyttes til handel og service samt institutioner, anvendes de gældende driftstider til beregning af energiforbruget. Det beregnede energibehov i kombination med varmforsyning bruges herefter til at beregne, hvor meget brændsel eller energi der skal tilføres udefra, for at energibehovet kan dækkes. Dette tal lægges til grund for indplacering af bygningen på energimærkeskalaen.

Målt forbrug

I visse tilfælde kan energimærkning af større bygninger baseres på det målte forbrug. Det er en metode, der er velegnet i forbindelse med almindelig drift og vedligehold af bygningen. Denne mærkning bygger på det faktiske forbrug og en række andre månedlige målinger, der tilsammen registreres i bygningens driftsjournal (manuelt eller elektronisk, fx i CTS-anlæg eller lignende).

Hvis energimærkningen sker på baggrund af målt forbrug, vil en større del af energikonsulentens arbejde blive anvendt på de bygningsdele og tekniske installationer, hvor der er bedst mulighed for gennemførelse af energibesparelser.

Krav til energimærkning ved målt forbrug

- Der skal føres driftsjournal den sidste dag i hver måned
- Driftsjournalen skal afleveres til energikonsulenten i forbindelse med aftale om energimærkning
- Første gang der energimærkes efter målt forbrug, skal driftsjournalen være fyldestgørende udfyldt for minimum 12 måneder, før aftalen om energimærkning indgås



BEREGNET FORBRUG VS. MÅLT FORBRUG

Hvilken metode kan du bruge?

Se skemaet nedenfor.

Nej	Er bygningen nyopført og ikke tidligere energimærket?	Ja	Energimærkning med beregnet forbrug skal anvendes
Nej	Skal energimærket bruges i forbindelse med salg af hele bygningen?	Ja	
Nej	Skal energimærket bruges i forbindelse med udlejning af kontorarealer, som udgør mere end 25 % af bygningens samlede areal?	Ja	
Energimærkning med målt forbrug kan anvendes, hvis der foreligger en driftsjournal, som overholder Energistyrelsens minimumskrav (læs mere på side 4)			

Se eksempler på driftsjournaler, der overholder Energistyrelsens minimumskrav, på ens.dk.

UDVIDET ANNONCERINGSPLIGT

Annonceringspligt for alle salgs- og lejemål

Alle, der annoncerer en lejlighed eller en bygning til salg eller udleje, skal synliggøre energimærket i annoncen. Annonceringspligten gælder for såvel private som ejendomsmæglere og andre formidlere. Annonceringspligten for energimærket gælder alle lejligheder og bygninger, der anvendes til bolig- og erhvervsformål.

Energimærket skal fremgå allerede ved annonceringen, så en potentiel køber eller lejer gennem energimærket kan få et indtryk af den pågældende bygning eller lejemåls energimæssige tilstand med det samme.



Opslag af energimærkning i større bygninger, der ofte besøges af offentligheden

Siden 1. januar 2013 har det været lovpligtigt at skulle opsætte et gyldigt energimærke på et synligt sted i bygninger, hvor et samlet etageareal på over 600 m² ofte besøges af offentligheden. Det kan fx være butikcentre, supermarkeder, restauranter, teatre, banker, hoteller m.v. Det gælder dog kun bygninger, som er energimærkningspligtige.

Et tilsvarende krav gælder for offentlige bygninger.

Læs mere om den udvidede annonceringspligt på ens.dk.

SANKTIONER OG **KONTROL**

Påbud fra Energistyrelsen

Er kravet om energimærkning og/eller annonceringspligten af en større bygning ikke blevet overholdt, kan Energistyrelsen give bygningsejeren, ejer- og boligforeningen, kommunen eller andre et påbud om at få energimærket bygningen.

Sanktioner ved overtrædelse

Der er bødestraf for overtrædelse af energimærknings- og annonceringspligten. Det betyder, at der er bødestraf til de bygningsejere, der undlader regelmæssig energimærkning af større bygninger eller til de sælgere/udlejere, der undlader at udarbejde og udlevere energimærkninger i forbindelse med salg/udleje/overdragelse. Bødestraffens størrelse kan variere.

Hvordan håndhæves reglerne?

Energistyrelsen fører tilsyn med og kontrol af energimærkningsordningen gennem stikprøvekontrol eller på baggrund af anmeldelser. Reglerne betyder, at Energistyrelsen ud over at indgive politianmeldelse også kan udstede påbud og i visse tilfælde som alternativ til en politianmeldelse udstede administrative bødeforelæg.

Samkørsel af registre

Energistyrelsen vil i forbindelse med håndhævelsen af reglerne gennem stikprøvekontroller indhente oplysninger i elektronisk form fra andre offentlige myndigheder om bygninger og ejerforhold m.v. med henblik på at samkøre registrene i kontroløjemed.



BEGYND ENERGI- RENOVERINGEN RIGTIGT

Når du skal vurdere mulighederne for at forbedre din bolig gennem en energirenovering, er det vigtigt, at du overvejer, hvilken rækkefølge der giver det bedste resultat. Undersøg dine muligheder i de tre step nedenfor, så sikrer du, at bygningen holder bedst muligt på varmen.

1 Klimaskærm

Det, der handler om at holde bedre på varmen i bygningen.

- Isolering af ydervægge
- Isolering af tag og loft
- Isolering af kælder og gulv
- Forbedring eller udskiftning af vinduer og døre samt nye tætningslister

2 Tekniske installationer

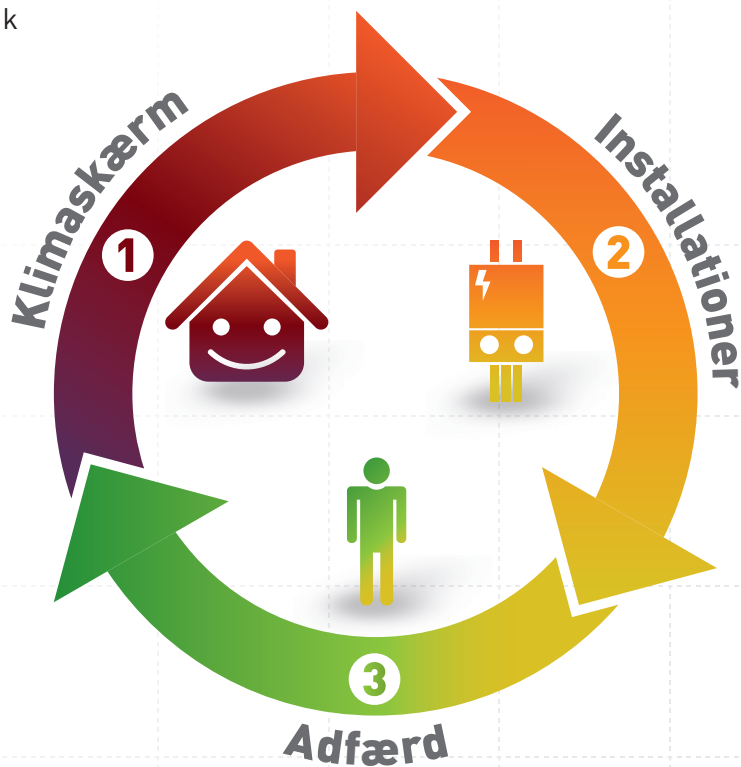
Det, der handler om selve varmeanlægget og elforsyningen.

- Oliefyr, gasfyr
- Fjernvarme
- Varmepumper
- Regulering og styring af varme og automatik
- Ventilation med varmegenvinding
- Solceller (el) og solvarme (varmt vand)

3 Adfærd

Det, der handler om den adfærd, der udvises af bygningens beboere.

- Valg af boligforbedringer og energirigtige løsninger
- Udluftning og indetemperatur
- Forbrug af varmt brugsvand
- Forbrug af vand generelt
- Forbrug af belysning og standby-strøm
- Servicetjek og vedligeholdelse
- Styring, setpunkter

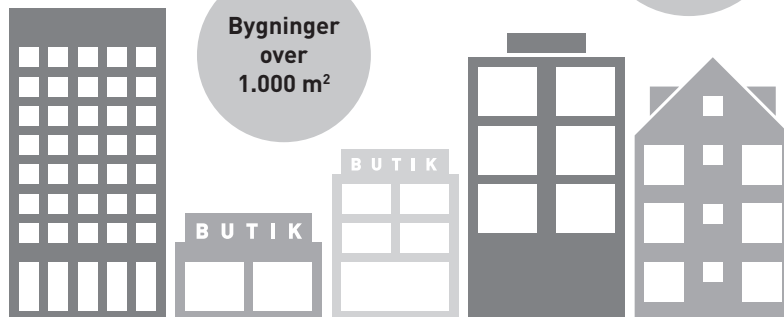


ENERGIMÆRKNING AF STØRRE BYGNINGER

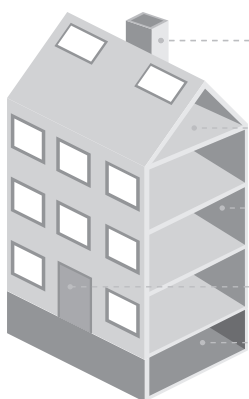
Offentlige
bygninger
over
250 m²

Alle større bygninger skal ifølge loven energimærkes. Det omfatter etageboliger og bygninger, der benyttes til handel og service samt offentlige institutioner.

Pligten til at energimærke gælder både bygninger, der anvendes til boliger (ejer-, leje- og andelsboliger), og bygninger, der anvendes til erhverv. Ved annoncering i forbindelse med salg eller udleje skal energimærket fremgå af annoncen.



HER KAN DU ENERGIRENOVERE



Tag og loft

Ydervægge

Kælder og gulve

Vinduer og døre

Tekniske installationer

Du sparer på energien og sparer dermed både penge på drift og sikrer dig samtidig mod fremtidige prisstigninger på energi.

Du kan få et sundere indeklima og øge boligens komfort og værdi, så den samtidig bliver mere attraktiv på boligmarkedet.

Du hjælper klimaet ved at nedsætte forbruget af fossile brændsler – det gavner forsyningssikkerheden og reducerer behovet for import af brændsler.

TO METODER TIL ENERGIMÆRKNING



Beregnet forbrug bygger på selve bygningens energimæssige tilstand med afsæt i en række standardværdier for adfærd, der påvirker energiforbruget – dvs., at der kompenseres for de forskellige udsving i energiforbruget, som skyldes brugernes forskellige energivaner.

Målt forbrug er baseret på det faktiske forbrug og kræver, at et bestemt antal faste månedlige målinger bliver ført omhyggeligt ind i en driftsjournal.



VURDERING OG ANBEFALING I ÉT



Energimærkningen er ikke kun en vurdering af bygningens nuværende tilstand, men også en beskrivelse af dens besparelspotentiale.



I rapporten bliver bygningen mærket på energimærkeskalaen, der er et udtryk for den energimæssige tilstand her og nu.



Rapporten kommer samtidig med konkrete forslag til, hvilke energiforbedringer der kan sættes i gang, og hvordan de kan forbedre bygningens energimærke, fx fra et F til et C.

Et godt energimærke er ensbetydende med mindre belastning af miljø og klima.

Et godt energimærke er typisk også et udtryk for et godt indeklima, der ofte betyder bedre komfort i bygningen.

Jo bedre energimærkningen er, jo større en salgsværdi har bygningen. Derfor har energimærkningen også stor økonomisk betydning.

VIL DU **VIDE MERE?**

Du kan få hjælp og vejledning flere steder, hvis du er i tvivl.

SparEnergi.dk – Energistyrelsens forbrugersite med energispareråd, tjeklister, guider, energiløsninger og kortfilm, varmepumpe-liste, liste over håndværkere og generelle temasider om energimærkning, støtte-muligheder, renovering, varme, el m.m.

BedreBolig.dk – Energistyrelsen har udviklet BedreBolig-ordningen, der gør det nemmere for husejere at energirenovere. BedreBolig er helhedsorienteret rådgivning, som giver overblik over mulighederne i boligen og en plan for renoveringen. En BedreBolig-rådgiver kan også hjælpe med at projekttere og indhente tilbud samt styre og kvalitetssikre byggeprojektet. Læs mere om ordningen og find en lokal rådgiver.

Boligejer.dk – En tværoffentlig portal med uvildig information til alle, der vil købe, sælge eller bygge bolig. Her kan du også se data om din bolig fra de store landsdækkende ejendomsregistre.

Bolius.dk – Boligejernes videnscenter. Et godt sted at finde både information og inspiration.

Renover.dk – Eksempler på energirenoverede boliger. Renoverprisen (skabt af Realdania og Grundejernes Investeringsfond) tildeles årligt en række små og store renoveringsprojekter, der kan fungere som inspirations-katalog for andre.

Energisparensiden.dk – Find kontaktoplysning på alle net- og distributionsselskaber med energispareforpligtelse og se, hvilke typer af energibesparelser det enkelte selskab yder støtte til.

Bygningskultur.dk – Bygningskultur Danmark er en paraplyorganisation for foreninger, brancher, fonde og institutioner, der arbejder med bevaring og udvikling af den danske bygningskultur. Fx om energirenovering af fredede bygninger.

Bygningsreglementet.dk – Oversigt over de særlige regler, der skal overholdes i forbindelse med nybyggeri, ombygning og renovering - inkl. FAQ og vejledninger.

Ens.dk – Energistyrelsens hjemmeside med overblik til især professionelle aktører i forhold til undergrund og forsyning, byggeri, forbrug og besparelser, klima og CO₂, ny teknologi og politik.

Klagemuligheder i forbindelse med energimærkning

Hvis du mener, at der er fejl i din energimærkning, skal du i første omgang rette henvendelse til det certificerede energimærkningsfirma, der har udarbejdet mærkningen. Fristen for at klage til energimærkningsfirmaet er 1 år fra energimærkningen er indberettet eller, hvis du er køber, 1 år fra overtagelsestidspunktet – dog senest 6 år fra energimærkningsrapportens datering.

Hvis det ikke fører til en afklaring, har du mulighed for at klage til Energistyrelsen inden for 4 uger efter firmaets endelige og skriftlige svar på din henvendelse. Det er kun muligt at klage til Energistyrelsen over gyldige energimærkninger. Har du i mellemtiden fået udarbejdet et nyt energimærke, kan du ikke længere klage over det gamle.

Bemærk at spørgsmål om eventuel erstatning og tvister om aftaleretslige og økonomiske forhold skal afgøres af domstolene.

