

ENERGIMÆRKNING

VÆRD AT VIDE, NÅR DU KØBER BOLIG



ENERGIMÆRKNING – HVAD ER DET?

I Danmark har vi lovpligtig energimærkning af bygninger ved salg og udlejning. Det gælder også for boliger, som fx énfamilieshuse. En energimærkning består af to dele, der tilsammen belyser en bygnings energimæssige tilstand og dens besparelspotentiale:

- 1** En vurdering af bygningens energimæssige tilstand indplaceret på energimærkeskalaen nedenfor – dvs. et energimærke. Denne del fungerer 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 -besparende tiltag i bygningen. Denne del giver et overblik over de forbedringer, der kan gennemføres umiddelbart med en besparelse, dvs. de rentable energibesparende forslag, samt de energibesparende tiltag, som vil være fordelagtige at gennemføre i forbindelse med renovering, dvs. de ikke-rentable forslag.



Hvad betyder energimærket?

Energimærket er et udtryk for bygningens energieffektivitet. Energieffektiviteten beskrives på en skala med mærkerne A2020, A2015, A2010, B, C, D, E, F og G. De fleste bygninger i dag ligger på trin C-G – med mindre de er blevet energirenoveret eller er nyopførte.

Hvor længe gælder energimærkningen?

En energimærkning af en helårsbolig gælder som udgangspunkt i 10 år. Energimærkninger udarbejdet mellem 1. september 2006 og 31. januar 2011 er gyldige i 7 år. Du må som udgangspunkt gerne genbruge energimærket, når du sælger, hvis det sker inden for de 7 eller 10 år. Har du bygget om eller foretaget ændringer, der har påvirket boligens energiforbrug, skal du have en ny energimærkning.

Hvorfor A2020, A2015 og A2010?

Med den nuværende energimærkeskala er der en tydelig sammenhæng mellem bygningsreglementets krav for nyopførte bygninger og energimærkeskalaen. Er bygningen opført efter klasse 2020, vil energimærket være A2020, klasse 2015 = A2015 og efter det gældende bygningsreglement fra 2010 (BR 10) = A2010. Bygninger, der lever op til A2020 og A2015 er såkaldte lavenergibygninger.

Hvad kan energimærkningen betyde for din privatøkonomi?

En boligs energimæssige tilstand har betydning for privatøkonomien og for de månedlige energiudgifter. Som køber er det ikke kun relevant at kigge på en boligs energimæssige tilstand her og nu, men også på hvilket besparelses-potentiale, der er i boligen. Det kan fx være, at du kan reducere energiudgifterne ved at foretage ekstra isolering eller montere nye energivinduer.

I skemaet nedenfor kan du se, hvad energien til opvarmning og varmt vand typisk koster pr. år for en gennemsnitsbolig på 140 m². Der er tale om gennemsnitspriser og et standardiseret forbrug:

	A 2020	A 2015	A 2010	B	C	D	E	F	G
Fjernvarme 0,65 kr./kWh	Op til 1.800	1.800- 3.400	3.400- 5.800	5.800- 7.800	7.800- 12.100	12.100- 16.400	16.400- 20.700	20.700- 26.100	26.100 og over
Naturgas 0,85 kr./kWh	Op til 2.400	2.400- 4.400	4.400- 7.600	7.600- 10.200	10.200- 15.800	15.800- 21.400	21.400- 27.000	27.000- 34.100	34.100 og over
Olie 1,25 kr./kWh	Op til 3.500	3.500- 6.500	6.500- 11.200	11.200- 15.000	15.000- 23.200	23.200- 31.500	31.500- 39.700	39.700- 50.100	50.100 og over
Varmepumpe 0,65 kr./kWh	Op til 1.800	1.800- 3.400	3.400- 5.800	5.800- 7.800	7.800- 12.100	12.100- 16.400	16.400- 20.700	20.700- 26.100	26.100 og over

Indplaceringen af gennemsnitsboligen på energimærkeskalaen sker ved hjælp af et standardiseret forbrug. Prisen på de forskellige energiformer er vejledende. Vandret vises hvilket energimærke gennemsnitsboligen har, og lodret ses udgiften til opvarmning og varmt vand.

Hvad er et standardiseret forbrug?

Vores adfærd og forbrug i forhold til energi er forskellig. En familie med tre teenagere bruger ofte mere energi end en familie uden børn. En standardberegning giver et neutralt og sammenligneligt billede af selve bygningens energiforbrug. Et standardiseret forbrug er altså et energiforbrug beregnet ud fra nogle standardforudsætninger om bl.a. rumtemperatur, vejrforhold og antal beboere.

HVOR FINDER DU ENERGIMÆRKNINGEN?

Du kan finde energimærkningen på flere måder. Du kan bede om energimærkningen direkte fra sælger, fra ejendomsmægleren, eller du kan selv finde oplysningerne på **Boligejer.dk**. Her kan du finde samtlige gyldige energimærker for alle typer ejendomme.

Energimærkningsrapporten

Energimærkningsrapporten er som nævnt både en vurdering af en bygningens energimæssige tilstand her og nu og forslag til de tiltag, der kan forbedre bygningen energimæssigt. Det er sælgers ansvar at sørge for en lovpligtig energimærkning.

Det digitale energimærke

I dag er mange energimærkninger for enfamiliehuse tilgængelige digitalt på **SparEnergi.dk**. Og med det digitale energimærke har du flere muligheder. Du kan nøjes med at finde de oplysninger frem, der særligt har din interesse. Og du kan selv finde oplysningerne, inden du har tilkendegivet interesse for at købe en bolig. På den måde kan du i ro og mag få lidt mere viden, før du beslutter, om du vil gå videre.



Beregn dine muligheder

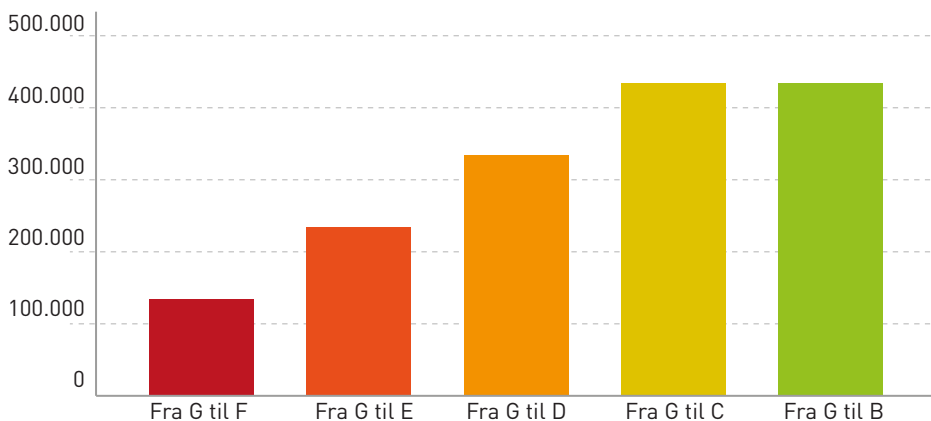
En anden fordel ved det digitale energimærke er, at du har mulighed for med det samme at regne på, hvor mange udgifter energiforbedringerne vil kunne spare dig for fremover – og hvad forbedringerne vil koste at udføre. Sammen med det digitale energimærke har du nemlig en vejledende låneberegner, så du med det samme kan få et vejledende bud på, hvad forslagene til energiforbedringer kan betyde for din økonomi.

Salgsprisen påvirkes af et godt energimærke

Et godt energimærke har betydning for salgsprisen af et hus. På diagrammet nedenfor kan du se, hvad de forskellige spring på energimærkeskalaen betyder for salgsprisen på et gennemsnitligt og typisk hus på 140 m². Som en tommelfingerregel stiger et hus typisk ca. 100.000 kr. i værdi for hvert trin, det forbedres på energimærkeskalaen.

Ofte vil du komme langt med et energirenoveringsbudget på 100.000 til 200.000 kr. Så ønsker du alligevel at ombygge/renovere dit nye hus, så husk at tænk energiforbedringerne med, så du kan få glæde af forbedringerne fra dag 1. Den investering vil typisk afspejle sig i salgsprisen, når huset en dag skal sælges igen.

Samlet stigning i salgspris, kr.



Figuren viser, hvilken merpris der kan opnås for et typisk hus på 140 m² med energimærke G, når det bliver løftet til et bedre energimærke. Priserne er renset for forhold som beliggenhed, opførelsesår og opvarmningsform.

Kilde: SBI 2013, 06: Analyse af "Sammenhæng mellem energimærkning og værdisætning". Udarbejdet for Energistyrelsen.

TRE TYPER AF ENERGIMÆRKNING

Energimærkningen kan udformes og foretages på tre måder, som især afhænger af bygningens alder. Fx vil en energimærkning for en nyopført bygning sjældent have forslag til energiforbedringer, da energieffektiviteten gerne skulle være i top i et nyt hus opført efter det gældende bygningsreglement 2010 eller klasserne 2015 og 2020

1 Almindelig energimærkning

Den almindelige energimærkning foretages af en energikonsulent fra et certificeret energimærkningsfirma. Energifirmaet gennemgår bygningen og udfærdiger på den baggrund en energimærkningsrapport.

2 Energimærkning uden bygningsgennemgang

Huse, der er yngre end 25 år og som allerede har et gyldigt energimærke og som mindst én gang har fået udarbejdet en energimærkning, kan få en energimærkning uden bygningsgennemgang. Det betyder, at en energikonsulent fra et certificeret energimærkningsfirma udarbejder energimærkningsrapporten på baggrund af generelle oplysninger om bygningen samt viden om bygninger af samme type og fra samme år. Denne type energimærkning indeholder ikke forslag til energibesparende tiltag.

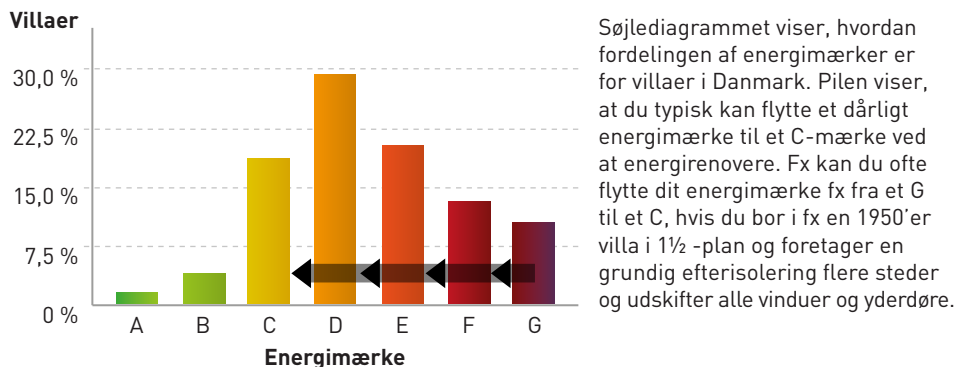
3 Energimærkning af nybyggeri

Nyopførte bygninger skal være bygget således, at de opfylder de krav som var givet i byggetilladelsen. Byggetilladelsen vil normalt stille krav om, at byggeriet skal opfylde det gældende byggereglementet, herunder kravene om energieffektivitet. Derfor vil et nybyggeri typisk have et energimærke A2010, A2015 eller A2020 alt efter hvilken bygningsklasse, der er opfyldt ved byggeriet.

En energimærkning for nybyggeri indeholder ikke forslag til energiforbedringer for boligen.

FÅ STØTTE TIL ENERGIFORBEDRINGERNE

Med de rigtige energiforbedringer kan du flytte dit energimærke på energimærkeskalaen og få en mere energieffektiv bolig og samtidig øge værdien af dit hus. Du kan desuden søge om støtte til mange af forbedringerne.



Søg støtte hos energiselskaberne

Du kan søge om støtte til mange tiltag direkte fra energiselskaberne eller fra håndværkere, rådgivere m.m., der har en aftale eller har mulighed for at indgå en aftale med energiselskaberne. Energiselskaberne har nemlig en fælles energispareaftale, der går ud på, at selskaberne skal sikre, at der gennemføres energisparetiltag hos slutbrugerne. Selskaberne kan derfor yde tilskud og/eller rådgivning til tiltag, hvor der opnås en energibesparelse. Sørg for at få en aftale om støtte, inden du går i gang med energiforbedringerne.

Eksempler på, hvad du kan søge støtte til

- Efterisolering af ydervægge og tagkonstruktioner
- Udskiftning af gamle vinduer/ruder til mere energieffektive vinduer/ruder
- Overgang til mere energieffektiv opvarmning
- Udskiftning af varmtvandsbeholder/brugsvandsveksler
- Udskiftning af kedler

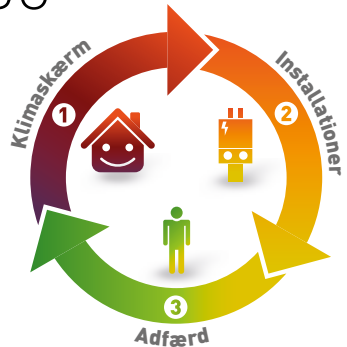
Læs mere om energispareaftalen på energisparesiden.dk og SparEnergi.dk

Få støtte via BoligJobordningen

BoligJobordningen betyder, at du som privat ejer, lejer eller andelshaver af en bolig kan få tilskud til service- og renoveringsarbejde. Du taster de relevante oplysninger ind på SKATs hjemmeside skat.dk under tast-selv. Så får du et tilskud i form af et fradrag på din årsopgørelse.

BEGYND RIGTIGT, HVIS DU VIL ENERGIFORBEDRE

Når du skal vurdere mulighederne for energiforbedringer, er det vigtigt at begynde rigtigt. Undersøg mulighederne i rækkefølgen nedenfor. Dvs. du skal starte med at sikre, 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 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

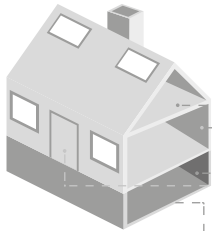
- Valg af boligforbedringer og energirigtige løsninger
- Udluftning og indetemperatur
- Forbrug af varmt brugsvand
- Forbrug af vand generelt
- Forbrug af standby-strøm
- Servicetjek og vedligeholdelse

Find din energimærkningsrapport på boligejer.dk og få mere viden om energibesparelser på SparEnergi.dk.

FORDELE VED ENERGIRENOVERING OG ENERGIMÆRKNING



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 her og nu, og sikrer dig samtidig mod fremtidige prisstigninger på energi.

Du får et sundere indeklima og øger boligens komfort og værdi, så den samtidig bliver mere attraktiv på boligmarkedet.

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



VURDERING OG ANBEFALING I ÉT



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



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. Derfor er energimærkningen med til at løfte en større opgave i forhold til vores fælles ansvar for jorden.



Et godt energimærke er typisk også et udtryk for et godt indeklima. Det betyder bl.a. bedre komfort i bygningen og færre luftgener.



Jo bedre energimærkningen er, jo større en salgsværdi har bygningen, sammenlignet med tilsvarende bygninger med et ringere energimærke. Derfor har energimærkningen stor økonomisk betydning.

VÆRD AT VIDE

Energimærkning er lovpligtigt ved salg og udlejning

Hvis dit hus eller rækkehus er over 60 m², skal det energimærkes, når du skal sælge eller udleje det mere i end 4 uger.

Energimærkning er sælgers ansvar

Det er sælgers/udlejers ansvar at sikre, at en bolig har en gyldig energimærkning, inden der annonceres for boligen. Det gælder uanset om, der sælges gennem en professionel ejendomsmægler eller via andre kanaler. Du kan få en folder, der sætter fokus på, de forhold, du som sælger skal være opmærksom på i forhold til energimærkning. Hent folderen "Energimærkning – værd at vide, når du sælger bolig" hos din ejendomsmægler eller download den på **SparEnergi.dk**.

Er du i tvivl om energimærkningen af en bolig

Er du i tvivl i forhold til energimærkningen af en bolig, så spørg en energikonsulent. Du kan finde kontaktoplysningerne på den certificeret energimærkningsfirma, der har udarbejdet boligens energimærkning i selve energimærkningsrapporten. Find rapporten på **SparEnergi.dk**.



TIL
SALG



Klagemuligheder i forbindelse med energimærkning

Hvis du mener, der er fejl i din bygnings energimærkning, skal du i første omgang henvende dig til det certificerede energimærkningsfirma, der har udarbejdet mærkningen. Fristen for at klage til certificeret energimærkningsfirma 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 en ny energimærkning, kan du ikke klage over det gamle mere.

Bemærk, at spørgsmål om evt. erstatning og tvister om aftaleretlige og økonomiske forhold skal afgøres af de civilretlige domstole.

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, håndværkerliste, samt generelle temasider om energimærkning, støttemuligheder, renovering, varme, el m.m.

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.

Energijtjenesten.dk – Giver uvildig rådgivning om energibesparelser og vedvarende energi. Kan også kontaktes på telefon 70 333 777.

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

Danskeboligarkitekter.dk – En samling af over hundrede af byggeprojekter, udført af arkitekter over hele landet, som kan inspirere din boligdrøm og hjælpe dig med at finde den rette arkitekt til dit byggeprojekt.

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 inspirationskatalog for andre.

Energisparensiden.dk – Find kontaktoplysning på alle net- og distributionselskaber med energispareforpligtelse samt 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 energimodernisering af fredede bygninger.

Byggeriogenenergi.dk – Videncenter for Energibesparelser i Bygninger. Her kan professionelle aktører bl.a. finde fyldestgørende beskrivelser og film

Mærkdinbygning.dk – Informationer og regler om energimærkningsordningen for bygninger henvendt til de professionelle over energiløsninger og helheds-løsninger.

Bygningsreglementet.dk – Oversigt over særlige regler og love, der skal overholdes i forbindelse med nybyggeri, ombygning og renovering.

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.

HVAD BETYDER ENERGIMÆRKNINGEN FOR DIT BOLIGKØB?



- Hvad er energimærkning?
- Hvad betyder energimærkningen for din privatøkonomi?
- Hvor finder du energimærkningen?
- Hvilke typer energimærkning findes der?
- Hvilke energiforbedringer kan du få støtte til?
- Hvordan begynder du, hvis du vil energiforbedre?
- Hvilke fordele er der i øvrigt ved energimærkning?
- Hvad skal du være opmærksom på?
- Hvor får du mere at vide?

Få alle svarene i folderen her.



Amaliegade 44,
1256 København K
Telefon: 33 92 67 00