

# ENERGIMÆRKNING

VÆRD AT VIDE, NÅR DU SÆLGER BOLIG



# ENERGIMÆRKNING – HVAD ER DET?

I Danmark har vi lovpligtig energimærkning af bygninger ved salg og udlejning. Det gælder også for boliger, som fx enfamiliehuse. 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 helårsboliger 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 ny energimærkning.

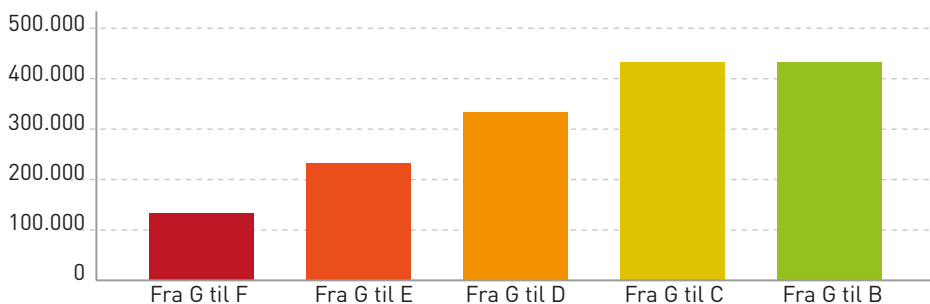
### Hvorfor A2020, A2015 og A2010?

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

## Salgsprisen påvirkes af et godt energimærke

Et godt energimærke fortæller en køber, at de månedlige energjudgifter i bygningen er fornuftige – og at bygningen i øvrigt har et tidssvarende og klimavenligt energiforbrug. På diagrammet nedenfor kan du se, hvad de forskellige spring på energimærkeskalaen betyder for salgsprisen på et gennemsnitligt og typisk hus på 140 m<sup>2</sup>. Som en tommelfingerregel stiger et hus typisk ca. 100.000 kr. i værdi for hvert trin, det forbedres på energimærkeskalaen. Det kan derfor ofte betale sig, at investere i energirenovering, før du sælger. Hvis du alligevel skal ombygge/renovere før salg, så tænk energiforbedringerne med. En investering på 100.000 – 200.000 vil i mange tilfælde kunne tjene sig hjem.

### Samlet stigning i salgspris



Figuren viser, hvilken merpris der kan opnås for et typisk hus på 140 m<sup>2</sup> 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.

## Hvordan laves en energimærkning?

En energikonsulent måler din bygning op og undersøger kvaliteten af fx isolering, vinduer og døre, samt varmeinstallationer m.v. På det grundlag beregnes bygningens energiforbrug under standardbetingelser for vejr, familiestørrelse, driftstider, forbrugsvaner m.v.

### 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.

# HVAD SIGER **REGLERNE?**

Det er dit ansvar som sælger, at der er en gyldig energimærkning, inden du sælger. Hvis du annoncerer for salget i kommercielle medier, skal energimærket fremgå af salgsannoncen. Det gælder også, selv om du ikke sælger gennem en ejendomsmægler, men selv står for salget. Nedenfor kan du se mere om reglerne for forskellige boligtyper.

## **Enfamiliehuse og række/kædehuse m.v.**



Enfamiliehuse på 60 m<sup>2</sup> eller derover skal have en gyldig energimærkning, når de skal sælges. Det gælder også for række, kæde- og dobbelthuse. For denne type huse betragtes hver boligenhed nemlig som en bygning for sig. Derfor skal hver enkelt bolig også energimærkes. Køber skal have fremlagt energimærkningen, inden der indgås aftale om salg. Foregår salget via ejendomsmægler, skal energimærkningen være ejendomsmægleren i hænde, inden bygningen annonceres til salg, så energimærket kan fremgå af salgsmaterialet.

## **Andelsboliger og lignende**



Ved overdragelse af andel, anpart eller aktie i et boligfællesskab er der også krav om energimærkning. Det er overdragerens pligt at sikre, at køber får udleveret en energimærkning – efter de samme principper som beskrevet ovenfor. Her er det andels/anpartsforeningens ansvar uden beregning at stille den gyldige energimærkning til rådighed for overdrageren.

## **Måske har du allerede en gyldig energimærkning?**

Hvis din ejendom har fået foretaget en energimærkning inden for de seneste 7 år, er det ikke sikkert du skal have en ny energimærkning med mindre du har bygget om eller foretaget ændringer, der har påvirket boligens energiforbrug.

# HVEM KAN UDFØRE ENERGIMÆRKNINGEN?

Energimærkningen skal udføres af en energikonsulent ansat i et certificeret energimærkningsfirma. Du kan finde et firma i nærheden af dig via hjemmesiden **SparEnergi.dk**. Din eventuelle ejendomsmægler kan også hjælpe dig – mange gange har du mulighed for at få energimærkning og tilstandsrapport udført samtidig.

Energikonsulenten måler din bygning op og undersøger kvaliteten af isolering, vinduer og døre, varmeinstallation m.v. På det grundlag beregnes bygningens energiforbrug under standardbetingelser for vejr, familiestørrelse, driftstider, forbrugsvaner m.v.

## Hvad koster det?

Der er fastsat en øvre grænse for hvor stort et honorar, du skal betale for energimærkning af huse under 300 m<sup>2</sup>. Fra 1. januar 2014 vil honorargrænserne være:

- 5.825 kr. for en bygning på under 100 m<sup>2</sup>
- 6.407 kr. for en bygning på 100-199 m<sup>2</sup>
- 6.988 kr. for en bygning på 200-299 m<sup>2</sup>
- 1.055 kr. for et enfamiliehus uden bygningsgennemgang (se også næste side)

### Honoraret kan nedsættes i følgende tilfælde:

- Hvis ejendommen er opført efter 1. januar 1980 nedsættes honoraret med 349 kr.
- Hvis der foreligger en energimærkning af bygningen, som er udarbejdet efter gældende regler fra 1.9.2006 nedsættes honoraret med 1.165 kr.
- Hvis det certificerede energimærkningsfirma får målfaste bygningstegninger med information om rørforhold, isolering mm. nedsættes honoraret med 233 kr.

De nævnte beløb er inkl. moms. og honorargrænserne gælder enfamiliehuse (fritliggende), flerfamiliehuse, sommerhuse samt række-, kæde- og dobbelthuse med lodret adskillelse mellem enhederne og tofamiliehuse med vandret adskillelse mellem enhederne.

Du må gerne indhente flere tilbud, inden du bestiller en energimærkning. Bemærk, at der er fri prisdannelse på markedet, når det gælder andre typer af bygninger eller bygninger over 300 m<sup>2</sup>.

# TRE TYPER AF ENERGIMÆRKNING

Energimærkning af enfamiliehuse kan udformes og foretages på tre måder, som især afhænger af bygningens alder. Fx vil energimærkningen for et 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.

# HVOR KAN MAN SE ENERGIMÆRKNINGEN?

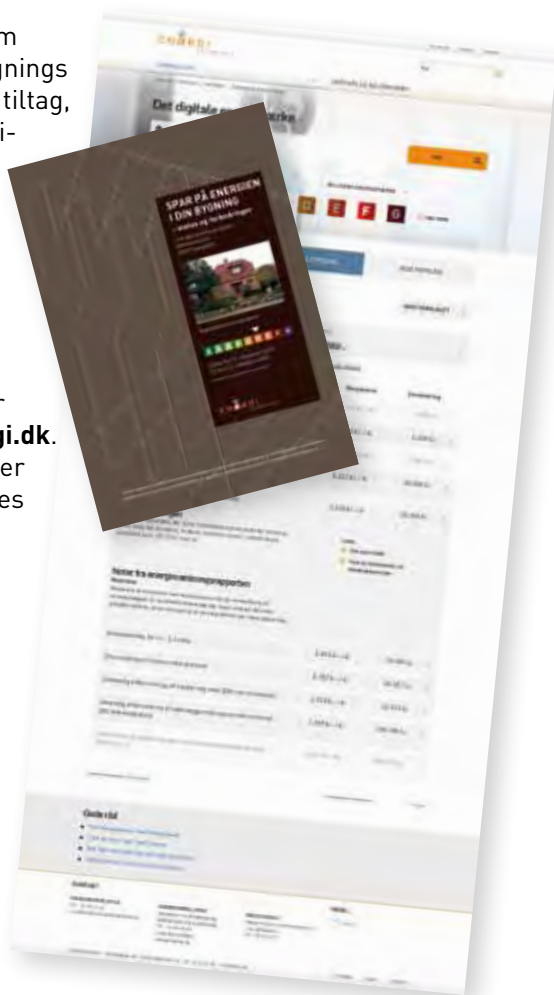
Når energimærkningen er udført, kan mulige købere af din ejendom finde energimærkningen på flere måder. De kan gå direkte til dig, til din ejendomsmægler eller de kan selv finde oplysningerne på **Boligejer.dk**. Her findes gyldige energimærker for alle typer ejendomme.

## Energimærkningsrapporten

Energimærkningsrapporten er som nævnt både en vurdering af en bygnings tilstand her og nu og forslag til de tiltag, der kan forbedre bygningen energimæssigt. Det er dit ansvar at sørge for energimærkningen, og køber kan bede om rapporten både direkte gennem dig og gennem din ejendomsmægler.

## Det digitale energimærke

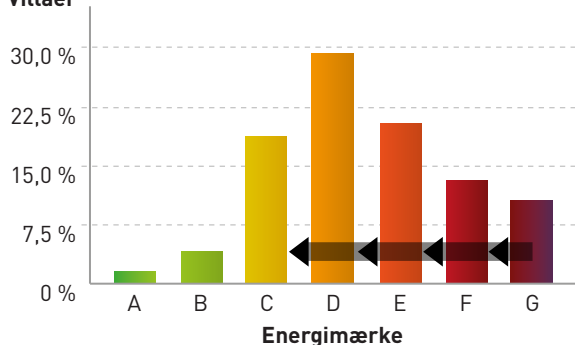
I dag er mange energimærkninger tilgængelige digitalt på **SparEnergi.dk**. Og med det digitale energimærke er der flere muligheder. Man kan nøjes med at finde de oplysninger frem, der særligt har ens interesse. Og man kan selv finde oplysningerne, inden man beslutter om man vil se nærmere på en bygning. På samme måde kan du altså som sælger få et indtryk af, hvordan energimærkningen ser ud for ejendomme, der minder om din.



# FÅ STØTTE TIL ENERGIFORBEDRINGER

Med de rigtige energiforbedringer kan du flytte dit energimærke på energimærkeskalaen og dermed øge værdien af dit hus, før du sætter til salg. Du kan desuden søge om støtte til mange af forbedringerne.

## Villaer



Søjlediagrammet viser, hvordan fordelingen af energimærker er for villaer i Danmark. Pilen viser, at du kan flytte et dårligt energimærke til et bedre ved at energirenovere. Fx kan du ofte flytte dit energimærke fx fra et G til et C, hvis du fx bor i en 1950'er villa i 1½-plan og foretager en grundig efterisolering flere steder og udskifter alle vinduer og yderdøre.

## 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](http://energisparesiden.dk) og [SparEnergi.dk](http://SparEnergi.dk)

## Få støtte via BoligJobordningen

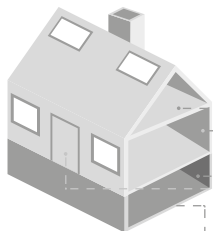
BoligJobordningen betyder, at du som privat ejer, lejer eller andelshaver af en bolig kan få tilskud til service- og renoveringsarbejde. Du taster de relevante oplysninger ind på SKATs hjemmeside [skat.dk](http://skat.dk) under tast-selv. Så får du et tilskud i form af et fradrag på din årsopgørelse.



# 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.



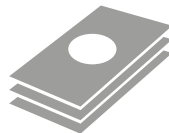
Rapporten kommer samtidig med konkrete forslag til, hvilke energiforbedringer der kan sættes i gang og hvordan de kan forbedre bygningens energimærke, fx fra E til et C.



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 m<sup>2</sup>, skal det energimærkes, når du skal sælge eller udleje det mere 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. Overtrædelse af pligten kan medføre bødestraf. Energistyrelsen kan indhente oplysninger fra offentlige myndigheder om bygninger, ejerforhold m.v. med henblik på at føre kontrol. Du kan få en folder, der sætter fokus på, de forhold, du som køber skal være opmærksom på i forhold til energimærkning. Hent folderen hos din ejendomsmægler eller download den fra Energistyrelsens forbrugersite **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 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 en ny energimærkning, kan du ikke klage over det gamle mere.

Bemærk, at spørgsmål om evt. erstatning og tvister om aftaleretslige og økonomiske forhold skal afgøres af de civilretslige 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 CO<sup>2</sup>, ny teknologi og politik.

# HVAD BETYDER ENERGIMÆRKNINGEN FOR DIT BOLIGSALG?



- Hvad er energimærkning?
- Hvad betyder energimærkning for salgsprisen?
- Hvad siger loven?
- Hvem kan udføre energimærkning og hvad koster det?
- Hvilke typer energimærkning findes der?
- Hvor kan køber se energimærkning?
- Hvilke energiforbedringer kan du få støtte til?
- 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.**

  
**ENERGI**  
STYRELSEN

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