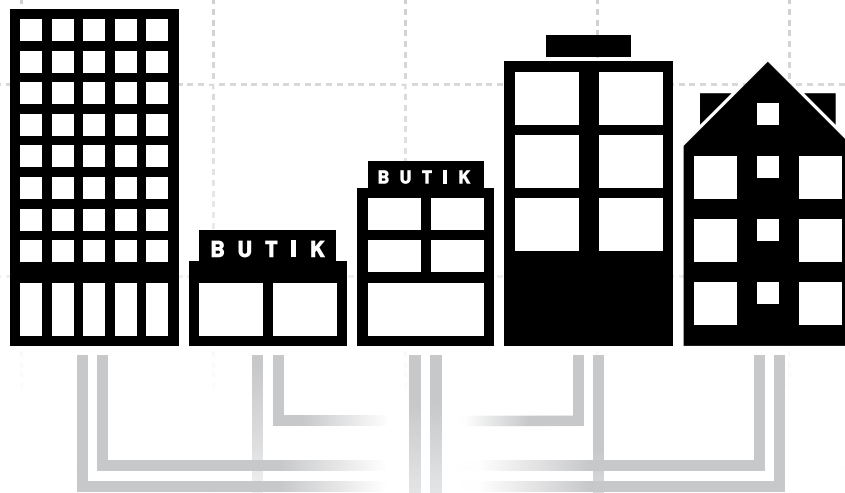


Denne folder henvender sig til offentlige institutioner samt alle ejere af større bygninger, der bruges til beboelse samt handel og service.



# 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 energieffektivisere deres bygninger. Det vil give bedre komfort og indeklima i bygningerne, reducere energjudgifterne 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 besparelspotentiale:

- 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 -besparende tiltag i bygningen. Mærkningen giver et overblik over de forbedringer, der kan gennemføres umiddelbart samt de energibesparelser, der vil være fordelagtige at gennemføre i forbindelse med renovering.



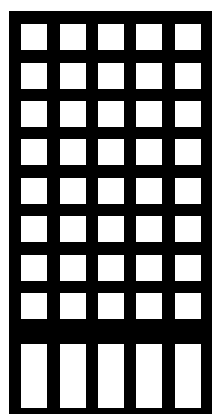
# ENERGIMÆRKNING AF **STØRRE BYGNINGER**

## Hvad menes der med større bygninger?

Alle bygninger på 1.000 m<sup>2</sup> eller derover samt bygninger over 250 m<sup>2</sup>, 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.

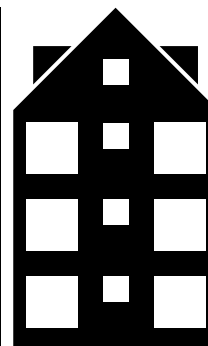
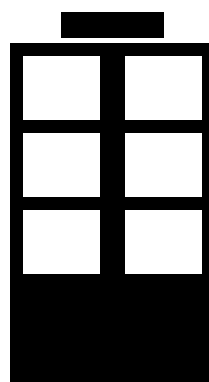
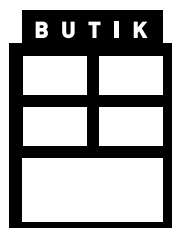
Gyldigheden for en energimærkning er som udgangspunkt 10 år, men reduceres til 7 år, hvis der er rentable besparelsesforslag på mere end 5 % af energiforbruget.

ERHVERVSLOKALER



BOLIGER

BUTIKSBYGGERI



# HVORDAN UDFØRES ENERGIMÆRKNINGEN?



Energimærkningen skal altid udføres af et certificeret energimærkningsfirma.  
**Se [maerkdinbygning.dk](http://maerkdinbygning.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 m.m. For bygninger, der bruges som boliger, beregnes energiforbruget under antagelse af standardbetingelser for indetemperatur, antal personer og forbrugsvaner.

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 samt 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.

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

Se eksempler på driftsjournaler, der overholder Energistyrelsens minimumskrav, på [ens.dk](http://ens.dk).

# UDVIDET ANNONCERINGSPLIGT

## Annonceringspligt for alle salgs- og lejemål

Alle, der annoncerer en lejlighed eller en bygning til salg eller udleje i kommercielle medier, skal synliggøre energimærket i annoncen. Annonceringspligten gælder for såvel private som ejendoms-mæglere 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 bygnings eller lejemåls energimæssige tilstand med det samme.



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

Fra 1. januar 2013 er det lovpligtigt at opsætte et gyldigt energimærke på et synligt sted i bygninger, hvor et samlet etageareal på over 600 m<sup>2</sup> ofte besøges af offentligheden. Det kan fx være butikcentre, supermarkeder, restauranter, teatre, banker, hoteller mv. Det gælder dog kun bygninger, som er energimærkningspligtige.

Et tilsvarende krav gælder for offentlige bygninger.

Læs mere om den udvidede annonceringspligt på: [ens.dk](http://ens.dk)

# NYE SANKTIONER OG **SKÆRPET KONTROL**

## **Påbud fra Energistyrelsen**

Fra 1. januar 2013 kan Energistyrelsen give påbud til bygningsejere, ejer- og boligforeninger, kommuner eller andre, der overtræder energimærknings- og/eller annonceringspligten. Er kravet om energimærkning af en større bygning ikke blevet overholdt, kan Energistyrelsen give bygningsejeren et påbud om at få energimærket bygningen.

## **Sanktioner ved overtrædelse**

Der er samtidig indført 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. De nye regler betyder, at Energistyrelsen udover at indgive politianmeldelse nu 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 mv. med henblik på at samkøre registrene i kontroløjemed.



# BEGYND ENERGI- RENOVERINGEN RIGTIGT

For at få den mest effektive energirenovering, er det nødvendigt at undersøge mulighederne i den rigtige rækkefølge. Som det fremgår af pyramiden nedenfor, så er første prioritet at sikre, at bygningen holder bedst muligt på varmen.

## 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



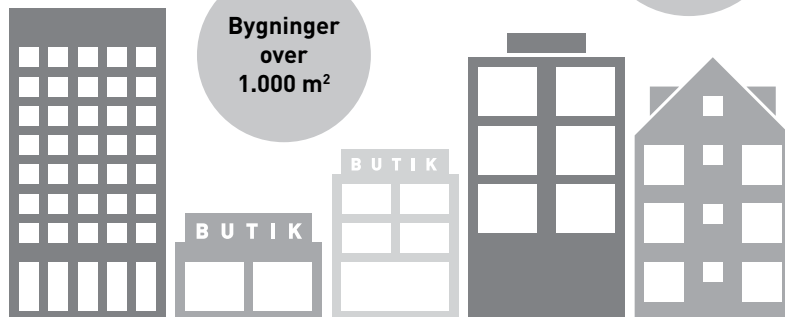


# ENERGIMÆRKNING AF STØRRE BYGNINGER

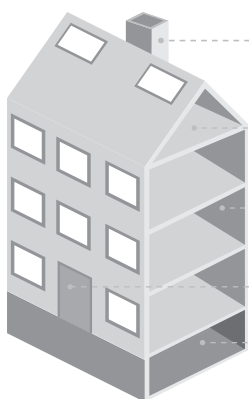
Offentlige  
bygninger  
over  
250 m<sup>2</sup>

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 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 forsyningsikkerheden og reducerer behovet for import af brændsler.



## TO METODER TIL ENERGIMÆRKNING



**Beregnet forbrug:** En metode, der beregner selve bygningens energimæssige tilstand med afsæt i en række standardværdier for adfærd, der påvirker energiforbruget – dvs. at de forskellige udsving i energiforbruget, som skyldes brugernes forskellige energivaner, bliver neutraliseret.

**Målt forbrug:** En metode baseret på det faktiske/målte forbrug. Metoden kræver et bestemt antal faste månedlige målinger, der føres 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 besparelsespotentialer.



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.

# HVORNÅR SKAL DIN BYGNING HAVE NYT ENERGIMÆRKE?

I skemaet kan du se, hvornår energimærkningen for større bygninger skal fornys. Har du ikke din bygnings energimærkning, kan du finde den på [boligejer.dk](http://boligejer.dk).

## Hvornår skal energimærkningen for større bygninger fornys?

| Nuværende energimærke er udarbejdet  | Energimærket skal senest fornys på datoen for indberetning i følgende år  |
|---|--|
| Før 1/9-2006  | 2011 (Skynd jer at få det bragt i orden!)  |
| 1/9-31/12-2006  | 2013 (Husk at få det gjort i tide ...)   |
| 2007  | 2014   |
| 2008  | 2015   |
| 2009  | 2016   |
| 2010  | 2017   |
| Før 1/2-2011  | 2018   |
| 1/2-31/12-2011  | 2018/2021*   |
| 2012  | 2019/2022*   |
| 2013  | 2020/2023*   |

\* Afhængig af om energimærket har 7 eller 10 års gyldighed (se forsiden af energimærkningsrapporten)

# 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 temaside om energimærkning, støtte-muligheder, 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.

**Energisparetiden.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.

**Byggeriogenergi.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 helhedsløsninger.

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

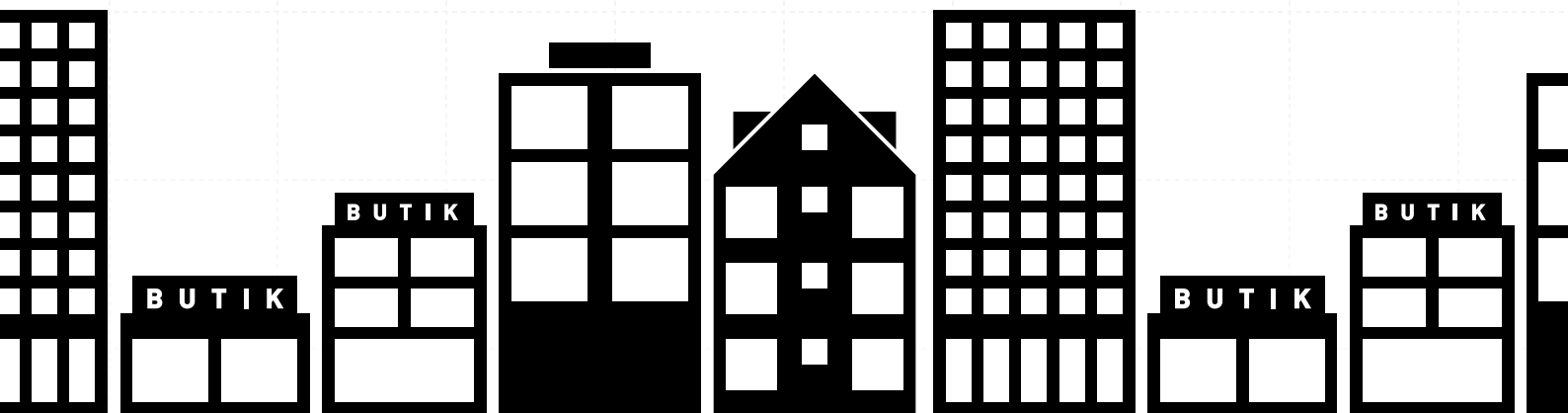
**Ens.dk** – Energistyrelsens hjemmeside med overblik til især professionelle aktører i forhold til undergrund og forsyning, byggeri, forbrug og besparelser, klima og CO<sub>2</sub>, ny teknologi og politik.

### **Klagemuligheder i forbindelse med energimærkning**

Hvis du mener, 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 energi-mærkninger. Har du i mellemtiden fået udarbejdet et nyt energimærke, kan du ikke klage over det gamle mere.

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



## Denne folder henvender sig til alle ejere af større bygninger.

Her kan du læse om energimærkningsordningen generelt og om de nye regler for bl.a. annonceringspligt, sanktioner og kontrol i forbindelse med energimærkningen.

