



FLERFAMILIEHUSE

Fakta om energimærkning af flerfamiliehuse

Gældende fra 1. januar 2007



Nye energiregler for flerfamiliehuse og lejlighedsbyggeri

Bygninger er en af de største energiforbrugere i samfundet. Mellem 30 og 40 procent af Danmarks samlede energiforbrug anvendes til opvarmning, ventilation og lys i bygninger.

En række ændrede regler skal medvirke til at spare på energien i danske bygninger til gavn for privatøkonomien, miljøet og forsyningsikkerheden. Målet er at reducere energiforbruget i bygninger til opvarmning, ventilation, køling, belysning og varmt vand mv.

Baggrunden for ændringerne

De nye regler indføres som led i implementeringen af EU's nye bygningsdirektiv om bygningers energimæssige ydeevne.

For flerfamiliehuse, dvs. beboelsesejendomme med mere end én bolig (samt en række andre bygninger, der også er kategoriseret som flerfamiliebygninger, læs side 10), har direktivet i Danmark givet sig udslag i

- en ny energimærkningsordning.
- en ny kedeleftersynsordning.
- nye tillæg til bygningsreglementerne, der stiller øgede energikrav til nybyggeri og ved renovering.

Lovgrundlaget for de nye regler om energimærkning og kedler er lov nr. 585 af 24. juni 2005 om fremme af energibesparelser i bygninger.

Du kan læse mere om den nye energimærkningsordning for flerfamiliehuse samt kort om kedelordningen på de følgende sider.

Reglerne kort fortalt

Denne brochure handler primært om energimærkningsordningen, men for at give overblik er der her en oversigt over alle de væsentligste nye energiregler vedrørende flerfamiliehuse:

- Ved salg af ejerlejligheder i etageboligbebyggelser skal der foreligge en gyldig energimærkning for ejendommen.
- Ejendomme, som er større end 1.500 m², skal dog energimærkes hvert 5. år, uanset om der finder et salg sted.
- Fra 1. juli 2008 sænkes arealgrænsen for krav om regelmæssig energimærkning hvert 5. år fra 1.500 m² til 1.000 m².
- Fra den 1. juli 2008 skal der endvidere foreligge en gyldig energimærkning ved udlejning af lejligheder og ved salg af andels- og anpartslejligheder, herunder ideelle anparter.
- Energimærkninger er gyldige i 5 år efter udarbejdelsen. Energimærkninger udført efter den gamle energimærkningsordning er gyldige i 3 år.
- Energimærkning af rækkehuse kan valgfrit gennemføres enten enkeltvis eller for alle huse på en gang. Enkeltvis energimærkning af rækkehuse udføres af energikonsulenter for enfamiliehuse.
- Alle nye flerfamiliehuse skal energimærkes, inden de tages i brug.
- I flerfamiliehuse over 1000 m² har ejeren eller ejerforeningen pligt til at foretage månedlige registreringer af ejendommens fælles forbrug af energi og vand.
- Alle oliefyre, fastbrændselskedler og store gaskedler (over 100 kW) skal efterses regelmæssigt.



Vi skal spare på energien i danske bygninger til gavn for virksomheds- og privatøkonomien, miljøet og samfundet.

Det kan betale sig at spare på energien

Danmark har i over 25 år været begunstiget af relativt stabile energipriser, men i de senere år har vi oplevet prisstigninger på fyringsolie og gas.

Priserne er nu på så højt et niveau, at det er en rigtig god forretning at udføre energibesparende forbedringer på ejendommen. Efterisolering, nye termostater og nye vinduer mv. vil reducere bygningens energiforbrug – til glæde for økonomien og miljøet.

Gode grunde til at undgå energispild

Mange danske bygninger bruger unødvendig meget energi. Hvert år går det danske samfund glip af 18 milliarder kroner på grund af unødigt energiforbrug, viser tal fra DTU.

Ofte kan den enkelte husholdning spare mange penge om året ved at forbedre bygningen, så energiforbruget falder – og her er energimærkningen et godt værktøj.

Energiudgifterne i de enkelte lejligheder er afhængig af bygningens samlede energiudgifter. Det er derfor i den enkelte beboers interesse, at ejendommen som helhed er i god energimæssig stand, uanset om energitabet sker i områder udenfor den enkelte lejlighed, fx i varmecentralen.

Mærkbare forbedringer

Energimærkningen giver et detaljeret overblik over, hvilke energibesparende foranstaltninger det kan betale sig at gennemføre. Gennemførelse af disse foranstaltninger vil gøre både ejendommen og lejlighederne mere attraktive, når ejendommen eller lejlighederne engang skal sælges.

Samtidig vil den enkelte beboer opleve at få et hjem med større komfort, fordi energieffektivisering ofte forbedrer indeklimaet.

Alt i alt er energibesparende foranstaltninger en af de bedste og mest rentable ejendomsforbedringer, man kan foretage.

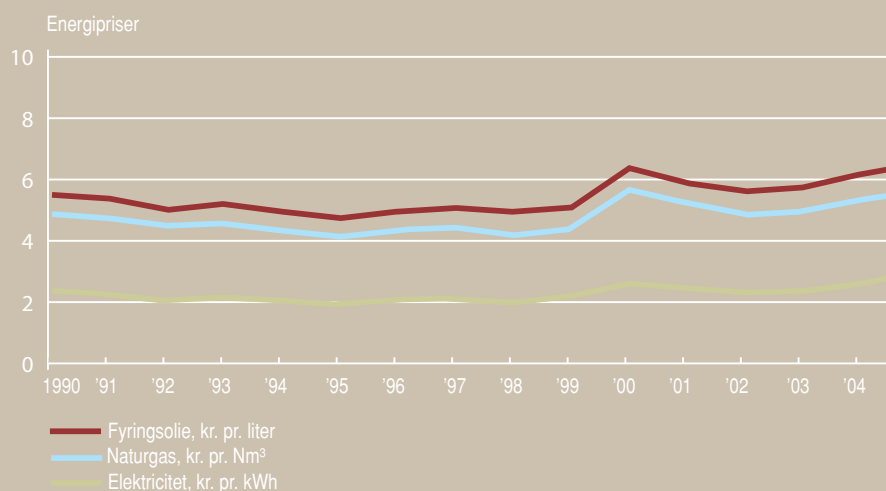
Også til fordel for miljøet

Boligens unødige energitab belaster ikke kun privatøkonomien. Det belaster også miljøet.

Da boliger er en stor energisluger, er den bedste måde, man som individ kan medvirke til at reducere miljøbelastningen på, at nedbringe energiforbruget i sin ejendom eller bolig.

Energipriserne er steget i de senere år. (Energikilderne er ikke opgjort i de samme enheder, og prisniveauet kan derfor ikke umiddelbart sammenlignes.)

Udviklingen i energipriser





Efterisolering, nye termostater og nye vinduer reducerer bygningens energiforbrug – til glæde for pengepungen og miljøet.

Det kan energimærkningen bruges til

Energimærkningen har i første omgang til formål at give både sælger og køber eller ejer og lejer et værktøj til at få overblik over, hvilke energimæssige forbedringer der er rentable at gennemføre, og hvordan det kan påvirke privatøkonomien i gunstig retning.

Dernæst er det formålet med mærkningen at hjælpe boligkøbere og lejere med at finde ud af, hvor dyr ejendommen samlet set vil være at bo i, før der skrives under på købsaftalen eller lejeaftalen.

Energimærkningen foretages på et standardiseret grundlag, som gør det muligt at foretage en ensartet vurdering af forskellige lejligheder.

Energiforbruget synliggøres

Energimærkningen giver et godt beslutningsgrundlag for ejerforeninger og andels- og anpartsboligforeninger til at vurdere de økonomiske fordele ved energiforbedringer.

I udlejningsbyggeri skal energimærkningen fra 1. juli 2008 ligeledes synliggøre behovet for energiforbedringer over for boligselskabet eller andre ejere og lejere.

Der er i mange situationer økonomisk fornuft i at lånefinansiere energispareforslagene, fordi besparelserne kan nedbringe omkostningerne til varme, el og vand i boligen, og det derfor er muligt at betale den ekstra lånesum af på denne måde.

Mulighederne for lånefinansiering afhænger dog bl.a. af ejendommens ejerform og bør derfor undersøges i et pengeinstitut i hvert enkelt tilfælde.

Gem mærkningen!

Det er en god ide at gemme energimærkningen. Dels fordi den gælder i fem år og skal anvendes hver gang, der sælges eller udlejes en bolig. Dels fordi energimærkningen er god at finde frem i forbindelse med renovering.



Energikonsulenten er ekspert i energi

Energimærkningen udføres af beskikkede energikonsulenter for flerfamiliehuse.

Energikonsulenten er en uvildig ekspert, som er beskikket af Energistyrelsen til at gennemføre energimærkningen.

Energikonsulenten gennemgår ejendommen efter helt fastlagte regler, og vurderer alle de bygningsmæssige forhold, installationer og apparater, som har betydning for ejendommens energimæssige tilstand og energiforbrug. Desuden kommer energikonsulenten med forslag til besparelser. For alle forslag gælder, at der er god økonomi for ejeren i at gennemføre dem.

Det er i bygningsejerens interesse at oplyse energikonsulenten om forventede eller planlagte forbedringer eller forandringer af ejendommen, således at konsulenten kan komme med forslag til en energieffektiv gennemførelse af disse.

Oplysning om energikonsulenterne

Det er Energistyrelsen, der står for beskikkelse og kvalitets sikring af energikonsulenterne og deres arbejde. Den daglige administration af ordningen varetages af Fællessekretariatet for Eftersyns- og Mærkningsordningerne, FEM-sekretariatet.

Der findes beskikkede energikonsulenter i hele landet. En liste over de beskikkede konsulenter findes på FEM-sekretariatets hjemmeside www.femsek.dk.

Kontrol af energikonsulentens arbejde

Der følges op på energikonsulenternes arbejde bl.a. ved stikprøvekontrol af energimærkningerne. Hvis kontrollen afslører, at nogle af mærkningerne ikke lever op til kravene, eller at de er forkerte eller misvisende, gribes der ind over for de konsulenter, de har udført mærkningerne.

Hvis man som bygningsejer har en formodning om fejl eller mangler ved den udførte energimærkning bør man henvende sig til den energikonsulent, der har udarbejdet mærkningen. Klager over mærkningen kan rettes til Energistyrelsen.

Betaling af energikonsulenten

Det er bygningens ejer eller ejerforening, der skal betale honoraret til energikonsulenten.

Loven fastsætter en øvre grænse for energikonsulentens honorar for energimærkning af enfamilie- og flerfamiliehuse under 300 m². Maksimalhonorarerne kan findes på Energistyrelsens og FEM-sekretariatets hjemmesider.

Prisen på energimærkninger af større bygninger fastsættes individuelt. Det er derfor en god idé at indhente tilbud på udarbejdelse af energimærkningen fra flere forskellige konsulenter.

Omkostningerne ved gennemførelse af energimærkning kan pålægges varmeregnskabet. Såfremt energikonsulenten samtidig udfører andre opgaver, skal regningen specificeres, således at det fremgår, hvad der vedrører energimærkningen. Det skyldes, at det ikke er tilladt at medtage de øvrige opgaver i varmeregnskabet.

Et simpelt regnestykke

Hvor meget kan man egentlig spare på varmeregningen ved at foretage en energirigtig renovering?

Ifølge Statens Byggeforskningsinstitut er det realistisk at spare op mod halvdelen af danskernes varmeregning. I de eksisterende bygninger kan der spares mindst en tredjedel af varmemeforbruget alene ved at udskifte vinduer og efterisolere de dårligste ydervægge, gulve og tage.

Sådan ser energimærkningen ud

Energimærkningen giver et overblik over bygningens samlede energiforbrug og indeholder energikonsulentens forslag til at reducere varme-, el- og vandforbruget i ejendommen.

Det samlede energiforbrug omfatter energiforbrug til opvarmning af bygningen og til drift af de faste bygningsinstallationer.

Energimærket

På forsiden af energimærkningen finder du selve energimærket. Energimærket viser på en skala fra A1, A2, B1, B2 ... op til G1, G2, hvor stort energiforbrug ejendommen har. A1 er det bedst opnåelige energimærke, så A2, herefter B1 osv. og G2 er det dårligst opnåelige.

Skalaen kendes fra mærkningen af hårde hvidevarer, men adskiller sig ved at have to kategorier inden for hvert bogstav fx A1, A2, B1, B2 osv. Denne skala er udviklet for at kunne dække de mange variationer i den danske bygningsmasse.

Selve mærket er baseret på en standardiseret beregning, som energikonsulenten udfører på basis af bygningens egenskaber. Den standardiserede beregning gør

det muligt at sammenligne energimærkninger for forskellige bygninger.

Besparelsesforslag

Energimærkningen giver en detaljeret liste over forslag til forbedringer for henholdsvis varme, vand og el. Det er her, man helt konkret kan se, hvordan der kan spares energi i ejendommen.

Mærkningen oplyser, hvor meget det erfaringsmæssigt vil koste at få udført de foreslåede forbedringer, hvor stor en besparelse der kan forventes og det antal år, der skal bruges til at tjene investeringen hjem igen.

Omkostningerne til de foreslåede forbedringer er konsulentens skøn. Da byggeomkostninger varierer meget, bør der altid indhentes tilbud og fortages en vurdering af den samlede økonomi, inden opgaven gennemføres. Konsulentens skøn er baseret på de samlede omkostninger, herunder omkostninger til både materialer, arbejdsløn, evt. projektering, byggeplads og andre følgeomkostninger.

Besparelsesforslag ved renovering

Hvis der af anden grund skal igangsættes

renoveringer af ejendommen, er der ofte god økonomi i at tænke energibesparelser ind i renoveringen.

Energimærkningen indeholder derfor også forslag til rentable energibesparende foranstaltninger ved planlagte eller forventede renoveringer. Her er det vigtigt at være opmærksom på, at bygningsreglementet stiller en række krav til bygningsejere, herunder også ejerforeninger, andelsboligforeninger og anpartsforeninger, i forbindelse med ombygning. Reglerne er nærmere beskrevet i bygningsreglementet.

Konsulenten vil normalt kun komme med forslag til rentable energibesparende foranstaltninger ved en forestående renovering, hvis bygningsejeren selv har gjort opmærksom på en planlagt renovering i forbindelse med anmodning om gennemførelse af energimærkningen.

Bygningsbeskrivelse

Energimærkningen indeholder en beskrivelse af bygningens energimæssige egenskaber, bygningsdel for bygningsdel. I den kan man læse en statusbeskrivelse af ejendommen. Beskrivelsen giver oplys-

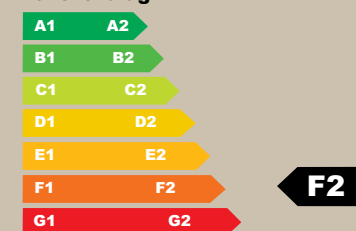
Den nye energimærkning

Energimærkningen indeholder en række nye elementer i forhold til den tidligere mærkning, bl.a.:

- Energimærkningen foretages efter en skala, som er velkendt fra hårde hvidevarer.
- Forslag til energibesparende forbedringer er samlet i en tabel forrest.
- Mærkningen anbefaler, hvilke forbedringsforslag der bør overvejes i forbindelse med en planlagt renovering af ejendommen.
- En oversigt over lejlighedernes gennemsnitsforbrug.
- Mærkningen beregner den samlede besparelse ved at gennemføre de rentable besparelsesforslag.
- Bygningsgennemgangen indeholder en oversigt over status for de enkelte bygningsdele samt en uddybning af de enkelte besparelsesforslag.

Energimærke

Lavt forbrug



Højt forbrug

A1 er det bedst opnåelige energimærke, så A2, herefter B1 osv. og G2 er det dårligste.

Energimærkning

SIDE 1 AF 18



Energimærkning for følgende ejendom:

Adresse: Storgade 27 A, B, C og D
Postnr./by: 9990 Storstaden
BBR-nr.: 123-123456
Energimærkning nr.: 122780
Erstatter energimærkning nr.: 111111
Gyldigt 5 år fra: 1. juli 2006
Energikonsulent: Jens Pedersen

Firma: Aktual Energirådgivning



ninger om isoleringen på loftet, vinduer- nes isoleringsevne osv. Samtidig indehol- der den en uddybende beskrivelse af de prissatte besparelsesforslag.

Konsulenten skal sørge for at beskrive de forudsætninger, der ligger til grund for den beregnede besparelseeffekt. Herved bliver det muligt for bygnings- ejeren at gennemføre besparelsesfor- slagene på det rigtige grundlag. Det er dog ikke meningen, at konsulenten skal foretage egentlig projektering.

Konklusion

Endelig sammenfatter energikonsulen- ten hovedkonklusionerne vedrørende ejendommens energiforhold og frem- hæver forslag, som i særlig grad kan for- bedre ejendommens energieffektivitet.

Herefter afsluttes med en rapport over energikonsulentens bygningsgennem- gang og en række supplerende oplysning- er.

Energimærkningen oplyser om ejendommens energiforbrug, mulighederne for at opnå besparelser, fordeling af ejendommens varmeudgifter samt de enkelte lejligheds gennemsnitlige forbrug. Energimærkningen udføres af beskikkede energikonsulenter for flerfamiliehuse og er lovpligtig.

Oplyst varmekonsum

• **Udgift inkl. moms og afgifter:** 293.000 kr./år

• **Forbrug:** 526 MWh/år

Oplyst for perioden:

1. januar 2005 - 31. december 2005

Ejendommens oplyste forbrug og udgifter er klimakorrigerede af energikonsulenten, så det udtrykker forbrug og udgifter for et gennemsnitligt år rent temperaturmæssigt.

Energimærke

Lavt forbrug



Højt forbrug

A1 er det bedst opnåelige energimærke, så A2, herefter B1 osv. og G2 er det dårligste.

Rentable besparelsesforslag

Her er energikonsulentens forslag til at reducere energi- og vandforbruget i ejendommen. Se evt. flere forslag på næste side. Forslagene nedenfor uddybes i afsnittet om bygningsgennemgangen.

Besparelsesforslag	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse i kr. inkl. moms	Skønnet investering inkl. moms	Tilbagebetalingstid
1 Bygning 3: Indblæsning af isolering i etageadskillelse mod loft	4 MWh	1.510 kr.	17.500 kr.	12 år
2 Bygning 3: Udvendig efterisolering af gavle med 125 mm isolering	15 MWh	6.250 kr.	185.000 kr.	30 år
3 Bygning 4: Udvendig efterisolering af gavle med 125 mm isolering	15 MWh	6.250 kr.	185.000 kr.	30 år

Et eksempel på side 1 af energimærkningen.

Energimærkningen giver en detaljeret liste over forslag til forbedringer for henholdsvis varme, vand og el.

Vigtig viden om energimærkning

Energimærkning er lovpligtig

Det er lovpligtigt for sælger at fremlægge en gyldig energimærkning for nye købere. Fra 1. juli 2008 er det også lovpligtigt at fremlægge energimærkning ved udlejning og ved overdragelse af andel eller anpart.

Energimærkninger efter den nye ordning er gyldige i 5 år, mens energimærkninger udført efter den gamle metode er gyldige i 3 år fra indberetningsdatoen.

Uanset disse krav skal ejendomme, som er større end 1.500 m², energimærkes regelmæssigt hvert 5. år. Fra 1. juli 2008 sænkes arealgrænsen for regelmæssig energimærkning til 1.000 m².

Lejligheder skal ikke længere energimærkes enkeltvis. Ved salg af enkelte ejerlejligheder og ved udleje eller overdragelse af leje- eller andels- og anpartslejligheder anvendes ejendommens energimærkning.

Allerede gennemførte energimærkninger af ejerlejligheder efter den gamle metode kan dog anvendes i en gyldighedsperiode på 3 år.

Hvem skal tage initiativ?

Det er ejerbolig-, andelsbolig- eller anpartsforeningens eller, i lejelejligheder, ejerens pligt at orientere ejerne/lejerne/andelshaverne/anpartshaverne af lejligheder om energimærkningen og give dem adgang til at gennemgå mærkningen.

Sælger/overdrager af en lejlighed/andel/anpartsbolig eller en hel ejendom skal sørge for, at køber/lejer har fået udleveret energimærkningen, inden aftale om salg/leje indgås.

En andels- eller anpartshaver i et boligfællesskab og ejere af ejerlejligheder kan til enhver tid kræve, at boligfællesskabet/ejerforeningen stiller en gyldig energimærkning for ejendommen til rådighed uden beregning, således at vedkommende vil kunne opfylde sin forpligtelse til at fremlægge energimærkning inden en eventuel aftale om overdragelse af lejligheden.

Hvis boligfællesskabet/ejerforeningen stadig ikke udleverer energimærkningen, kan andels/anpartshaver eller den enkelte ejer af en ejerlejlighed i et boligfællesskab lade energimærkningen udføre for boligfællesskabets/ejerforeningens regning eller forlange udgifterne dækket af boligfællesskabet/ejerforeningen.

Uanset hvem der har lagt pengene ud, har de altid et retskrav på at få beløbet dækket af boligfællesskabet. Beløbet kan forsøges inddrevet ad rettens vej.

Der vil kunne rejses sag om bødestraf for den bygningsejer, der overtræder bestemmelserne om udarbejdelse af energimærkning.

Hvilke ejendomme gælder reglerne for?

Energimærkningen for flerfamiliehuse gælder etageboliger, herunder tofamiliehuse med vandret adskillelse mellem enhederne, kollegier, døgninstitutioner (plejehjem, alderdomshjem, børne- eller ungdomshjem), anden bebyggelse til helårsbeboelse og bygninger til ferieformål m.v. (feriekolonier, vandrehjem og lignende).

Energimærkningens gyldighed

Alle energimærkninger udarbejdet efter den nye energimærkningsmetode har 5

års gyldighed fra indberetningsdatoen. Mærkninger udført efter den gamle metode har 3 års gyldighed fra dateringen. Dette gælder også enkeltvis mærkning af ejerlejligheder efter den gamle energimærkningsordning.

Energimærkningen kan bruges igen, hvis ejendomme eller lejligheder sælges eller overdrages inden gyldighedsophør. I disse tilfælde behøver man ikke få lavet en ny mærkning og sparer derfor udgifterne til en energikonsulent.

Tvivel om eller klage over energimærkningen

Hvis der er spørgsmål til indholdet af energimærkningen, eller hvis der er en formodning om, at der er fejl eller mangler, skal man i første omgang henvende sig til den ansvarlige energikonsulent.

Hvis der herefter stadig er grund til at klage, kan det ske ved henvendelse til FEM-sekretariatet.

Klageskema og klagevejledning kan findes på FEM-sekretariatets hjemmeside www.femsek.dk og på Energistyrelsens hjemmeside www.ens.dk.

Kedler og varmeanlæg skal nu efterses

Som led i indsatsen for at spare på energien er det ud over energimærkningen fra den 1. september 2006 lovpligtigt for bygningsejere at få efterset oliekedler, fastbrændselskedler samt store gaskedler over 100 kW. Kravet gælder ikke bio-brændselsanlæg.

Oliekedelanlæg og fastbrændselsanlæg, der fyres med kul og koks, skal gennemgå et eftersyn hver 5. år. Oliekedler skal renses hvert år af en godkendt teknisk ekspert. Gaskedler over 100 kW skal efterses hvert 4. år, men der er ikke lovkrav om rensning.

Oliekedel- og fastbrændselsanlæg skal første gang efterses inden den 1. september 2011. Gaskedler over 100 kW skal første gang efterses inden 1. september 2010.

Engangseftersyn af varmeanlæg med gamle kedler

Ejer eller ejerforening/andelsboligforening/anpartsforening i ejendomme under 1.000 m², der ikke er omfattet af krav om regelmæssig energimærkning, har pligt til at få en teknisk ekspert til at foretage et mere omfattende engangseftersyn af ejendommens samlede varmeanlæg, når kedlen fylder 15 år, uanset brændselstype (dog ikke hvor biobrændsel er det primære brændsel). Det samlede varmeanlæg omfatter ud over kedelanlægget også beholdere, rør, pumper, automatik, kanaler og radiatorer.

Engangseftersynet skal foretages i kedlens 16. år. For kedler der er fyldt 15 år, før den 1. januar 2006, har bygningsejeren/ejerforeningen også pligt til at få foretaget dette engangseftersyn inden 31. december 2010.

Hvis bygningen er omfattet af krav om regelmæssig energimærkning indgår engangseftersynet af varmeanlægget som en del af energimærkningen.

Hvem gennemfører eftersynene og kedelsrensningen?

Den tekniske ekspert, der gennemfører eftersynene, er uddannet og godkendt af Energistyrelsen.

For kedleeftersynet hvert 5. år kan der være tale om en olie-fyrsmontør evt. fra et olieselskab, en skorstensfejer eller en vvs- og gasinstallatør. For 15. års eftersynet er det en oliefyrsmontør evt. fra et olieselskab, en vvs- og gasinstallatør eller en energikonsulent, der udfører eftersynet.

Godkendte tekniske eksperter kan findes på FEM-sekretariatets hjemmeside www.femsek.dk.



Udgivet juli 2007 af:
Energistyrelsen
Amaliegade 44
1256 København K

Tlf 33 92 67 00
Fax 33 11 47 43

ens@ens.dk
www.ens.dk

3. oplag: 2.000
ISBN: 978-87-7844-667-1
wwwISBN: 978-87-7844-668-8

Hvis du vil vide mere

Brochuren kan bestilles i papirudgave hos Energitjenesten,
tlf. 70 333 777

Yderligere oplysninger om den nye energimærknings-
ordning og kedeleftersynsordning kan findes på:

www.ens.dk (Energistyrelsen)
www.femsek.dk (FEM-sekretariatet)

Inspiration til energibesparelser

Inspiration til energibesparelser kan findes på følgende
hjemmesider:

www.spareenergi.dk (Energistyrelsen)
www.sparel.dk (om elbesparelser)
www.sparolie.dk (om oliekedler)
www.energivinduer.dk (om vinduer)
www.energitjenesten.dk (om energibesparelse generelt)
www.energi.net (om energibesparelser generelt)