



**HÅNDBOG  
FOR ENERGI-  
KONSULENTER**

**Version 2012**

**REGLER**

**Flerfamilie oplyst - 2012**

Gyldig fra den 2012



# GYLDIGHED

## GYLDIGHED

Gyldighed

Denne håndbog er gyldig fra d. 1. juli 2012

# STAMDATA

## STAMDATA

### Stamdata

Stamdata omfatter alle centrale oplysninger, der identificerer bygningen, energimærkningen, energikonsulenten og det certificerede energimærkningsfirma.

Hoveddata omfatter således:

- bygningens adresse
- bygningens BBR-nummer
- opførelsesår
- år for væsentlig renovering, hvis dette er oplyst
- bygningens anvendelse
- foto af bygningen
- energikonsulentens navn
- firmaets navn og registreringsnummer
- energimærkningens nummer
- energimærkningens gyldighed
- ejers (sælgers) navn, adresse og telefonnummer
- evt. administrators navn, adresse telefon og e-mail

### Bygningens adresse

Der angives adresse for bygningen. Adressen omfatter vejnavn, nummer, postnummer og by.

Adressen skal skrives i det korrekte format, som for eksempel "Nørregade 7". Vejnummeret er altid på 1 til 3 cifre og eventuelt et bogstav. Betegnelser som "Nørregade 7 - 11" må ikke bruges i adressen.

Adressen for bygningen kan slås op på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk), som indeholder centrale oplysninger om alle bygninger i Danmark. Opslag sker via de IT-programmer, der benyttes til energimærkningen.

Opførselsår, årstal for til- og ombygninger mv.

Bygningens opførselsår skal fremgå af energimærkningen. Opførselsåret kan slås op på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk), og fremgår af de BBRr data der trækkes ind i programmerne.

Særlige ændringer af betydning for energiforbruget (termoruder, energiruder, efterisolering, nyt varmeanlæg osv.) noteres med årstal for installation, såfremt oplysninger herom er tilgængelige. Der vil normalt være tale om energikonsulentens iagttagelser kombineret med ejers/brugers oplysninger.

### Bygningens anvendelse

Bygningens anvendelse skal indberettes ved den anvendelseskode, der anvendes i BBR.

Anvendelseskoden vil normalt fremgå af BBR-meddelelsen, og konsulenten vil oftest finde koden via opslag i registret.

Hvis koden i BBR-meddelelsen ikke er korrekt, skal energikonsulenten gøre bygningsejeren opmærksom på dette, og indsætte en bemærkning i rapporten om, at der er fejl i registret.

Energimærkningen skal baseres på den korrekte anvendelse.

#### Foto af bygningen

Der indsættes et digitalt foto af bygningen i mærkningsrapporten. Fotos skal være i farver og opløsningen skal være på 448 X 336 pixels, og må ikke fylde mere end 100 kB.

#### Energikonsulentens navn

Energikonsulentens navn fremgår af energimærkningsrapporten. Energikonsulenten er den medarbejder i det certificerede firma, der er ansvarlig for udarbejdelsen af energimærkningen, og som derfor opfylder kravene som energikonsulent.

#### Firmaets navn- og registreringsnummer

Navnet på det certificerede energimærkningsfirma, der står for udarbejdelsen af energimærkningen skal fremgå af rapporten.

Det certificerede firma er certificeret til udarbejdelse af energimærkninger efter Energistyrelsens retningslinjer. Der kan kun udarbejdes energimærkninger af certificerede firmaer, der er registreret i Sekretariatet for Energieffektive bygninger

Det certificerede firmaer er over for bygningsejeren ansvarlig for energimærkningens kvalitet.

#### Energimærkningens nummer

Energimærkningerne er entydigt identificeret ved et nummer. Nummeret tildeles energimærkningen af Energistyrelsens registreringssystem for energimærkninger efter at mærkningen er indberettet og verificeret af systemet.

Nummeret fremgår af energimærkningsrapporten.

#### Energimærkningens gyldighed

Energimærkningens gyldighed vises på forsiden af energimærkningsrapporten.

Gyldigheden er i udgangspunktet 10 år.

Hvis der identificeres energibesparelse med tilbagebetalingstid under 10 år, der udgør mere end 5 % af det årlige klimakorrigerede energiforbrug, nedsættes gyldigheden til 7 år

Gyldigheden beregnes af IT-programmerne, der benyttes til energimærkningen efter retningslinjerne fastsat af Energistyrelsen.

#### BBR-nummer

##### **Bygningsidentifikation**

Bygningerne skal registreres entydigt med en tal-kombination bestående af:

- kommunenummer og
- BBR-nummeret, som består af:
  - ejendomsnummer
  - bygningsnummer

Strukturen for bygningsidentifikationen er vist på nedenstående figur.



BBR-nummer Struktur for bygningsidentifikation

Kommunennummeret er på tre cifre. Kommunenumre kan ses her.

Registreringsstrukturen i BBR er på flere niveauer.

Det øverste niveau er ejendommen. Ved en ejendom forstås arealer opført under et eller flere matrikelnumre hvorpå er opført en eller flere bygninger. Ejendomsnummeret angives ved et tal på maksimalt 6 cifre. Hvis ejendomsnummeret i BBR er på mindre end 6 cifre, anføres altid foranstillede nuller, så ejendomsnummeret altid er på 6 cifre.

Det underliggende niveau er bygningen. Ved en bygning forstås en sammenhængende bebyggelse, som i det væsentlige er opført af ensartede materialer og med omtrent samme antal etager. Bygningsnummeret angives ved et tal på maksimalt 2 cifre. Hvis bygningsnummeret i BBR er på mindre end tre cifre anføres altid foranstillede nuller så bygningsnummeret altid er på 3 cifre.

Som eksempel på en bygningsidentifikation kan anføres Energistyrelsens nr:

101-574938-001,

hvor 101 er kommunenummer (København), 574938 er ejendomsnummer og 001 er bygningsnummer.

### Særlige forhold rækkehuse

Energimærkninger for eksisterende bygninger omfatter altid én bygning. Ved energimærkning af rækkehuse skal man betragte hver boligenhed som en særskilt bygning. Dette kan i visse situationer skabe problemer i forhold til bygningsafgrænsningen i BBR, hvor en streng af rækkehuse kan være registreret som én bygning.

I disse situationer vil de enkelte bolig- eller erhvervsenheder være registreret i BBR som enheder under en bygning. Dette er illustreret på nedenstående figur.

 BBR-nummer Rækkehuse

De enkelte enheder identificeres ved samme kombination af kommunenummer, ejendomsnummer og bygningsnummer, som den bygning, som enheden udgør en del af. De enkelte enheder skelnes fra hinanden ved angivelse af vejnavn, husnummer, evt. husbogstav og dørplacering (fx TH eller TV).

Ved energimærkning af rækkehus, hvor den enkelte boligenhed ikke er registreret som én bygning i BBR, skal bygningen (rækkehuset) identificeres ved kommunenummer/ejendomsnummer/ bygningsnummer sammen med adressen for boligenheden. Adressen angives med:

- vejnavn
- husnummer, evt. i kombination med et bogstav, og
- evt. dørplacering (tv, mf eller th).

Den nøjagtige adresse for enheden kan slås op i OIS via de IT-programmer, der benyttes til energimærkningen.

# METODE TIL ENERGIMÆRKNING

## METODE TIL ENERGIMÆRKNING

### Assistenter

Energikonsulenten kan inddrage assistenter i arbejdet. Assistenter må ikke forringe mærkningens kvalitet. Konsulenten skal derfor overvåge assistenters arbejde for at sikre dette.

Energikonsulenten skal altid deltage i besigtigelsen af bygningen på stedet.

Brug af assistenter fratager ikke konsulenten ansvaret for mærkningen, herunder ansvaret for at den lever op til kravene i denne Håndbog.

### Forberedelse og indhentning af data

For at udarbejde en retvisende energimærkning skal energikonsulenten aktivt søge at indhente følgende oplysninger fra ejeren eller administratoren af en ejendom:

- Udfyldt ejeroplysningseskema
- Ejers/administrators navn og adresse
- Bygningens driftsjournal
- Kopi af eventuel Hulmursattest
- Eventuelle bygningstegninger

"Ejendomsoplysningseskema" bør bruges, når ejer eller administrator giver oplysninger om bygningen til brug for mærkningen.

Hvis ejer giver oplysning om isolerings- eller efterisoleringstilstand af konstruktioner, bør energikonsulenten ved sin gennemgang af bygningen vurdere sandsynligheden af disse oplysninger. Hvis oplysningerne ikke umiddelbart forekommer sandsynlige, skal det anføres i energimærkningsrapporten.

Derudover skal energikonsulenten tilvejebringe følgende:

- BBR-oplysninger eller alternativt oplysninger om ejendommens bruttoareal og opvarmet areal, samt oplysninger om ejendommens anvendelse. Disse oplysninger kan trækkes ud af OIS.
- Evt. oplysninger om kedel fra mærkat fra seneste kedeleftersyn og oplysninger om engangseftersyn af varmeanlægget.

Energikonsulenten skal gennemgå det forelagte materiale, der er fremskaffet i forbindelse med aftalens indgåelse.

Konsulenten skal danne sig et overblik over den bygning, der omfattes af mærkningen, herunder:

- bygningens alder og arealer
- bygningens anvendelse
- vurdere om driftsjournalens oplysninger kan danne grundlag for energimærkning efter oplyst forbrug
- anvende driftsjournalen til at afdække besparelser i varme- og varmtvandsanlægget
- fremtidige fælles varmforsyningsmuligheder

Energikonsulenten skal, uanset om oplysningerne er tilvejebragt af ejeren, vurdere om de forekommer rimelige.

Hvis energikonsulenten er i tvivl om rigtigheden, skal de givne oplysninger kontrolleres. Viser det sig, at ejerens oplysninger er forkerte, skal energikonsulenten



skrive dette i energimærkningsrapporten og bruge de korrekte oplysninger til at lave energimærkningen.

Hvis oplysningerne om forbrug baseres på oplysningerne fra andre end ejeren, så bør dette fremgå meget tydeligt af energimærkningsrapporten, da der eventuelt kan blive tale om et erstatningsansvar.

#### Gennemgang af bygningen

Energikonsulenten gennemgår bygningen for at finde de områder, hvor der er mulighed for at gennemføre energibesparelser.

Hvis analyse af driftsjournalen viser muligheder for energibesparelser i varme- og varmtvandsanlægget, skal energikonsulenten identificere disse.

Derudover skal bygningsgennemgangen sikre, at energibesparelserne og de bygningsdele og anlæg, som indgår heri, kan beskrives på en klar og entydig måde, således at husejeren og andre brugere af energimærkningen kan genkende bygningsdelene og anlæggene samt forstå energibesparelsesforslagene.

#### Indberetning af energimærkningen

Energimærkning skal indberettes. Indberetningen sker over internettet via IT-programmerne til udarbejdelse af energimærkningerne.

I forbindelse med indberetningen kontrolleres en række oplysninger, herunder:

- at det certificerede firma, der forestår energimærkningen, er registreret hos Sekretariatet for energieffektive bygninger (SEeB)
- at energikonsulenten, der forestår energimærkningen, er registreret af administratoren for det certificerede firma hos SEeB
- at bygningens BBR-nummer eksisterer i BBR og i øvrigt stemmer overens med adressen

Derudover vil der løbende blive indført flere kontroller på feltniveau.

Når mærkningen er accepteret af indberetningssystemet, tildeles den et nummer, og der returneres en rapport til energikonsulenten.

Herefter kan energimærkningsrapporten udskrives og sendes til kunden. Indberetningsfilen tilhører kunden, så den kan danne grundlag for næste energimærkning, hvorfor den skal afleveres til kunden enten pr. mail eller på elektronisk lagringsmiddel (eksempelvis USB-stik eller CD-rom).

Indberetning af energimærkning skal ske indenfor to måneder efter at besigtigelsen er afsluttet.

For ejendomme over 10.000 m<sup>2</sup> etageareal gives en måneds ekstra frist, for ejendomme over 20.000 m<sup>2</sup>, endnu en måned ekstra og tilsvarende for hver yderligere 10.000 m<sup>2</sup>.

#### Inddatering og beregning

Standardbygningen inddateres og tilpasses efter det graddagekorrigerede energiforbrug.

De bygningsdele, for hvilke det skønnes at der kan gennemføres energibesparelser, registreres sammen med de dertil hørende besparelser.

Registreringerne og beregnede data fra driftsjournalen skal indlægges i energimærkningsprogrammerne i stedet for standardtal.

### Indgåelse af aftale

Inden udarbejdelsen af energimærkningen påbegyndes, skal der foreligge en aftale mellem energikonsulentfirmaet og rekvirenten. Aftalen skal mindst indeholde følgende punkter:

- at aftalen omfatter energimærkning efter oplyst forbrug i henhold til gældende retningslinjer i håndbogen for energimærkning
- bygningens adresse, BBR-nummer og opførselsår
- i hvilket omfang, der kan foretages destruktive undersøgelser af de enkelte bygningsdele
- en driftsjournal, der indeholder månedlige aflæsninger af energiforbruget for mindst et helt år, og som opfylder kravene i denne Håndbog.
- honorar for opgaven
- at udarbejdelsen af mærkningen sker i overensstemmelse med vilkårene i "Almindelige Bestemmelser for teknisk Rådgivning og bistand ABR 89". Det bemærkes, at bestemmelserne i ABR 89 om at der kan træffes aftale om størrelsen af rådgiverens ansvar og om rådgiveransvarets forsikringsdækning ikke gælder ved gennemførelse af energimærkning
- præcisering af hvilke bilag, er vedlagt aftalen.

Inden der indgås aftale skal energikonsulenten således vurdere, om driftsjournalen for bygningen opfylder kravene i denne Håndbog.

Firmaet kan benytte standardaftaleformularerne om energimærkning i denne Håndbog, eller udarbejde sin egen aftaleformular. Hvis firmaet benytter sin egen aftaleformular, skal denne mindst indeholde de oplysninger, som fremgår af aftaæformularen i denne Håndbog.

Aftalen er firmaets dokumentation for grundlaget for energimærkningen, som det er aftalt med rekvirenten. Aftalen er et vigtigt grundlag for behandling af eventuelle senere klager. Uden en skriftlig aftale kan firmaet risikere ikke at kunne dokumentere grundlaget for energimærkningen i tilfælde af en erstatningssag eller ved klage over energimærkningen. Hvis der er tvivl om aftalegrundlaget, vil det altid være til ugunst for energimærkningsfirmaet, da det er firmaets opgave at sikre, at der er klarhed om aftalegrundlaget.

### Kvalitetssikringen af energimærkningen

Efter at mærkningen er udført, skal energikonsulenten kvalitetssikre energimærkningen. Dette indebærer at energikonsulenten sikrer, at mærkningen er udført i henhold til retningslinjerne i kvalitetshåndbogen for det certificerede firma, som har udført mærkningen.

Dette indebærer som minimum at konsulenten, der har udført mærkningen eller en anden energikonsulent, gennemgår:

- grundlaget for mærkningen med henblik på at sikre, at dette følger retningslinjerne i denne Håndbog
- bygningsgennemgangen med henblik på at sikre, at denne er udført henhold til retningslinjerne i Håndbogen
- energibesparelserne med henblik på at sikre at disse er dækkende for den givne bygning
- benyttede energipriser for at sikre at disse er korrekte, og investeringerne for at vurdere om disse er rimelige
- energimærkningsrapporten for at sikre, at der ikke er indtastningsfejl og at alle tekster fremstår klart i et forståeligt sprog
- om stamdata for bygningen er korrekte
- om det beregnede forbrug varierer mere end +/- 10% ift. det oplyste graddagekorrigerede forbrug
- om det beregnede GUF forbrug i procent er lig med det GUF forbrug der er

beregnet ud fra driftstjournalen

# KVALITET I ENERGIMÆRKNINGEN

## KVALITET I ENERGIMÆRKNINGEN

### Kvalitet i energimærkningen

<p align="left">Dette afsnit indeholder en præcisering af, hvad der forstås ved kvalitet i energimærkningen.</p>

<p align="left">Det overordnede formål med afsnittet er at skabe grundlag for høj og ensartet kvalitet i energimærkningen.</p>

<p align="left">Derudover skal afsnittet udgøre et grundlag for at energikonsulenter kan tilrettelægge deres arbejde med mærkningen.<br>Kvalitetsdefinitionen giver dels en rettesnor for tilrettelæggelse og prioritering af konsulenternes arbejde, dels et råderum for de faglige vurderinger, som kan anlægges.</p>

<p align="left">Endelig udgør kvalitetsdefinitionen et grundlag for den tekniske revision af energimærkningen, idet den fastlægger de kriterier, som skal benyttes.</p>

<p align="left">Kvalitet i mærkningen defineres ud fra 3 kriterier. Disse er uddybet i de følgende afsnit:</p>

<ul>

<li>

<div align="left">bygningens energimærke</div>

</li>

<li>

<div align="left">energibesparelsesforslagene</div>

</li>

<li>

<div align="left">forståeligheden for brugerne</div>

</li>

</ul>

### Bygningens energimærke

<p align="left">Bygningens indplacering på A1 – G skalaen beregnes på grundlag det oplyste energiforbrug og de opvarmede arealer. </p>

<p align="left">Kvalitet i energimærkningen defineres derfor ved, at de oplyste energiforbrug registreres præcist efter driftsjournalen som beskrevet i denne Håndbog, og at de opvarmede arealer er opgjort korrekt, og at det beregnede varmebehov ikke må afvige mere end +/- 15 % fra det resultat, som nås ved at følge anvisningerne i den tekniske del.</p>

### Forslag til energiforbedringer

<p align="left">Kvalitet i energimærkningen defineres blandt andet ved, at alle besparelsesforslag, som kan findes ved at følge retningslinjerne i denne Håndbog er med i energimærkningsrapporten.</p>

<p align="left">I kvalitetssikringen lægges der specielt vægt på, at energibesparelser der kan identificeres via driftsjournalen er fundet. </p>

### Forståelighed og troværdighed for brugere

<p align="left">Energimærkning skal, som nævnt ovenfor, motivere ejere og brugere af bygninger til at gennemføre energiforbedringer med størst mulige samlede effekt.</p>

<p align="left">Det kan kun opnås, hvis energimærkningsrapporten er forståelig og virker troværdig for brugerne.</p>

<p align="left">Kvalitet i energimærkningen defineres blandt andet ved:</p>

<ul>

<li>

<div align="left">at forslag til energiforbedringer, og status der knytter sig til forslagene, er beskrevet meningsfuldt og forståeligt. Det skal stå klart både for bygningsejer og for håndværkere, byggeindustri og andre som eventuelt skal bidrage til at implementere forslagene, hvilke bygningsdele, installationer og foranstaltninger, de enkelte forslag drejer sig om</div>

<p>

</p>

</li>

<li>

<div align="left">at der er en direkte sammenhæng mellem forslagernes overskrifter og den uddybende beskrivelse</div>

<p>

</p>

</li>

<li>

<div align="left">at rapporten som helhed er klar i sin opbygning</div>

<p>

</p>

</li>

</ul>

## UVILDIGHED

### UVILDIGHED

Uvildighed

Uvildighed er nærmere beskrevet i bekendtgørelse nr. 673 af 25. juni 2012 § 33.

Energikonsulenten og det certificerede firma hvori konsulenten er beskæftiget skal være uvildige i den enkelte sag, det vil sige uafhængige af interesser som kan påvirke arbejdet med sagen. Det certificerede energimærkningsfirma, som skal gennemføre energimærkning må ikke have deltaget i projektering af, opførelse af, eller ombygning af den pågældende bygning, hvor projekteringen er udført efter den 31. december 2005 og som herefter energimærkes i forbindelse med ibrugtagning eller færdigmelding.

Reglerne skal sikre, at konsulenter eller firmaer, som kunne have en personlig eller økonomisk interesse i hovedresultaterne fra energimærkning af en bestemt ejendom, ikke medvirker ved mærkning af den pågældende ejendom.

*Tekst redigeret: 08.10.2012. Ikrafttræden: 01.12.2012. Se ændringer her: [Præciseringer > Uvildighed](#)*

## PRÆCISERINGER

### UVILDIGHED

Præcisering: Uvildighed > Uvildighed

**Redigeret:** 08.10.2012      **Ikrafttræden:** 01.12.2012

**Før:**

Uvildighed er nærmere beskrevet i bekendtgørelse nr. 61 af 27. januar 2011 § 37.

Energikonsulenten og det certificerede firma hvori konsulenten er beskæftiget skal være uvildige i den enkelte sag, det vil sige uafhængige af interesser som kan påvirke arbejdet med sagen. Det certificerede energimærkningsfirma, som skal gennemføre energimærkning må ikke have deltaget i projektering af, opførelse af, eller ombygning af den pågældende bygning, hvor projekteringen er udført efter den 31. december 2005 og som herefter energimærkes i forbindelse med ibrugtagning eller færdigmelding.

Reglerne skal sikre, at konsulenter eller firmaer, som kunne have en personlig eller økonomisk interesse i hovedresultaterne fra energimærkning af en bestemt ejendom, ikke medvirker ved mærkning af den pågældende ejendom.

**Efter:**

Uvildighed er nærmere beskrevet i bekendtgørelse nr. 673 af 25. juni 2012 § 33.

Energikonsulenten og det certificerede firma hvori konsulenten er beskæftiget skal være uvildige i den enkelte sag, det vil sige uafhængige af interesser som kan påvirke arbejdet med sagen. Det certificerede energimærkningsfirma, som skal gennemføre energimærkning må ikke have deltaget i projektering af, opførelse af, eller ombygning af den pågældende bygning, hvor projekteringen er udført efter den 31. december 2005 og som herefter energimærkes i forbindelse med ibrugtagning eller færdigmelding.

Reglerne skal sikre, at konsulenter eller firmaer, som kunne have en personlig eller økonomisk interesse i hovedresultaterne fra energimærkning af en bestemt ejendom, ikke medvirker ved mærkning af den pågældende ejendom.