

# **Forskrift om energimerking av bygninger og energivurdering av tekniske anlegg (energimerkeforskriften)**

Fastsatt av Norges vassdrags- og energidirektorat 29.6.2010 i medhold av lov 29. juni 1990 nr. 50 om produksjon, omforming, overføring, omsetning, fordeling og bruk av energi m.m. §§ 8-1 og 8-5, jf. EØS-avtalen vedlegg IV nr. 17 (Rdir 2002/91/EF)

## **Kapittel 1 Innledende bestemmelser**

### **§ 1 Formål**

Forskriften skal bidra til å sikre informasjon til markedet om boliger, bygningers og tekniske anleggs energitilstand og mulighetene for forbedring, for derigjennom å skape større interesse for konkrete energieffektiviseringstiltak, konkrete tiltak for omlegging til fornybare energikilder, og gi en riktigere verdsetting av boliger og bygninger når disse selges eller leies ut.

Energivurdering av kjeler og klimaanlegg skal bidra til at slike anlegg fungerer effektivt og med minimal miljøbelastning.

### **§ 2 Virkeområde**

Forskriften regulerer energimerking av boliger og bygninger og energivurdering av tekniske anlegg i boliger og bygninger, hvis ikke annet er fastsatt.

Denne forskriften kan ikke fravikes ved avtale.

### **§ 3 Definisjoner**

I denne forskriften menes med:

- a) bygning: en konstruksjon med tak, vegger og tekniske installasjoner som er varig forbundet med grunnen, der det brukes energi for å påvirke innklimaet. Som bygning regnes også del av slik konstruksjon som er utformet eller endret for separat bruk. Som bygning regnes også brakker og andre midlertidige bygninger når disse planlegges benyttet i mer enn to år,
- b) bolig: en bygning eller del av en bygning som utgjør en egen boenhet,
- c) yrkesbygg: offentlig eller privat eid bygning eller del av bygning som utgjør en selvstendig enhet, og som ikke benyttes til boligformål,
- d) tekniske anlegg: kjeler som er oppvarmet med fossilt brensel, varmeanlegg med kjeler og klimaanlegg i bygninger,
- e) kjeler: en kombinasjon av kjelbeholder, brenner, pumpe og automatikk som er konstruert for å overføre forbrenningsvarme til et vann- eller luftbasert oppvarmingssystem,
- f) varmeanlegg med kjele: kjelanlegget sammen med varmedistribusjonsanlegget til oppvarming av rom og tappevann,

g) klimaanlegg: en kombinasjon av alle komponenter som er nødvendige for en form for luftbehandling, hvor temperaturen kontrolleres eller senkes, inkludert anlegg med regulering av ventilasjon, fukt og luftrensing,

h) eier av bolig eller bygning:

1. den som har grunnbokshjemmel, jf. lov om tinglysning av 7. juni 1935 nr. 2 § 14
2. eier av sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av en av flere boliger eller andre bruksenheter i eiendommen, jf. lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 §
3. andelseier, jf. lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39 § 1-1
4. andelseier, jf. lov om bustadbyggjelag av 6. juni 2003 nr. 38 § 4-1
5. eier av aksje med tilknyttet borett, jf. lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39 § 1-4,

i) energiattest: en attest som består av et energimerke, en tiltaksliste for mulige energieffektiviseringstiltak og dokumentasjon av de faktiske opplysningene utregningen bygger på, utstedt av NVEs energimerkesystem.

## **Kapittel II Energimerking av boliger og bygninger**

### **§ 4 *Plikt til å ha energiattest***

Eier skal sørge for at bolig eller bygning har energiattest i tilfeller som nevnt i §§ 5 til 9.

Energiattesten er gyldig i 10 år fra dato for utstedelse, eller inntil ny energiattest er utstedt.

### **§ 5 *Energiattest ved salg av boliger eller bygninger***

Eier skal legge frem energiattest for kjøper, før avtale om salg av boligen eller bygningen blir inngått.

Dersom salg av bolig eller bygning markedsføres, skal energiattesten være en del av denne markedsføringen.

Bestemmelsen gjelder kun ved frivillig salg.

### **§ 6 *Energiattest ved utleie av boliger eller bygninger***

Eier skal legge frem energiattest for leietaker, før avtale om utleie av bolig eller bygning blir inngått.

Dersom utleie av boligen eller bygningen markedsføres, skal energiattesten være en del av denne markedsføringen.

Dersom en bygning utelukkende består av utleieboliger, kan plikten i første og andre ledd oppfylles ved å legge frem energiattest for en representativ bolig i bygningen.

Bestemmelsen gjelder ikke for utleie av bolig og fritidsbolig som blir benyttet mindre enn fire måneder i året.

### **§ 7 Energiattest ved ferdigstillelse av nye boliger eller bygninger**

Eier skal ha energiattest for nyoppført bolig eller bygning, før ferdigstillelse, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker av 24. juni.2003 nr 749.

Likestilt med nyoppført bolig eller bygning er hovedombygging av eksisterende bolig eller bygning, jf. plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71.

### **§ 8 Energiattest for yrkesbygg over 1000 m<sup>2</sup>**

Yrkesbygg med mer enn 1000 m<sup>2</sup> samlet bruksareal skal ha energiattest. Yrkesbygg som er sammensatt av deler som tilhører ulike bygningskategorier, skal ha energiattest for hver enkelt del.

Yrkesbygg med mer enn 1000 m<sup>2</sup> samlet bruksareal skal ha energiattesten eller et sammendrag av denne, synlig oppslått for brukerne av bygningen.

### **§ 9 Unntak fra plikten til å ha energiattest**

Følgende boliger og bygninger er unntatt fra plikten til å ha energiattest:

- a) frittstående bygninger, boliger eller selvstendig enhet i bolig, med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>,
- b) selvstendig enhet i yrkesbygg hvor flere enheter har felles varmeanlegg,
- c) eldre bygninger som benyttes til gudstjenester eller andre religiøse formål,
- d) boliger og bygninger som er vedtatt vernet,
- e) museumsbygninger og andre bygninger av kulturhistorisk verdi,
- f) driftsbygninger i landbruket,
- g) industrianlegg og verksteder der energibruken er avhengig av den aktuelle prosessen,
- h) bolig eller bygning som etter avtale selges for nedrivning.

Dersom over halvparten av det samlede areal i en bolig eller bygning brukes til formål som nevnt i denne paragrafen, er boligen eller bygningen som helhet unntatt fra plikten i denne forskriften.

### **§ 10 Beregningsmetoder for og utstedelse av energiattest**

Energikarakteren skal beregnes i samsvar med beregningsmetodene i standarden NS 3031.

Vurderingsgrunnlaget for energikarakteren er beregnet levert energi. Med levert energi menes i denne forskriften summen av energi som blir levert til å dekke bygningens samlede energibehov inkludert systemtap, jf. NS 3031.

Utstedelse av energiattesten skal skje med NVEs energimerkesystem. Andre beregningssystemer kan benyttes til registrering av informasjon og beregning, så fremt disse kan

beregne energitilstanden i samsvar med NS 3031, er validert i henhold til denne standarden og kan overføre de nødvendige data til NVEs energimerkesystem.

Ved bruk av eksterne systemer skal eier kunne legge frem dokumentasjon av grunnlaget for beregningen på forespørsel fra tilsynsmyndigheten eller i forbindelse med markedsføring.

Et oppvarmingssystem anses å være innenfor bygningens systemgrense dersom det kun forsyner et begrenset antall bygninger, eller varmen leveres innenfor samme virksomhet uten eksternt salg.

Ytterligere forutsetninger og grenseverdier for beregningen fastsettes av NVE. Sentrale forutsetningene og grenseverdier for beregningen skal offentliggjøres.

### **§ 11 Innholdet i energiattest**

Energiattest skal inneholde:

a) Et energimerke som skal gjengi resultatet av beregningen etter § 10, som gjenspeiler både energikarakteren og oppvarmingskarakteren.

Energikarakteren gir en indikasjon på om boligen eller bygningen har et høyt eller lavt energibehov sammenlignet med andre boliger og bygninger innen samme bygningskategori. Beste karakter kan ikke gis uten at det er gjennomført tetthetskontroll av boligen eller bygningen.

Oppvarmingskarakteren skal gi informasjon om i hvilken grad det vil være mulig å dekke varmebehovet i bolig eller bygning med andre energikilder enn elektrisitet, olje og gass.

b) En tiltaksliste som skal gi oversikt over mulige energieffektiviseringstiltak. For nye boliger og bygninger er tiltaksliste ikke påkrevet.

c) Dokumentasjon av de mest sentrale faktiske opplysninger utregningen bygger på.

d) For yrkesbygning som er i drift, skal målt energibruk for de tre siste år oppgis.

### **§ 12 Registrering for energiattest**

Eier av bolig eller bygning plikter å sørge for at nødvendig og korrekt informasjon blir registrert i energimerkesystemet slik at energiattest kan utstedes av NVE.

Registreringen gjøres av eieren selv eller den eieren gir fullmakt.

For yrkesbygg og nye boliger og bygninger som omfattes av §§ 5 til 8 gjelder kompetansekravene som stilles i § 18 for gjennomføring av registreringen.

## **Kapittel III Energivurdering av tekniske anlegg**

### **§ 13 Plikt til å gjennomføre energivurdering av tekniske anlegg**

Eier plikter å gjennomføre en energivurdering av tekniske anlegg når det i bygningen er:

a) en kjel for fossilt brensel og det oppvarmede bruksareal er over 400 m<sup>2</sup>, eller

b) et klimaanlegg og det oppvarmede bruksareal er over 500 m<sup>2</sup>.

Energivurderingen etter første ledd skal gjennomføres hvert fjerde år.

For kjeler med kapasitet til å dekke over 2000 m<sup>2</sup> oppvarmet bruksareal, og som fyres med olje skal energivurderingen gjennomføres hvert andre år.

Eier av kjeler med kapasitet til å dekke over 400 m<sup>2</sup> oppvarmet bruksareal må ha installert brenselmengdemåler på anlegget.

Eier av klimaanlegg *bør* ha installert energimåler på anlegget der mobilt måleutstyr ikke er tilstrekkelig for å måle medgått energi. Både nødvendig energi til å drive anlegget samt produsert varmeenergi eventuelt kjøleenergi i anlegget skal måles. Eier av nye anlegg skal ha installert energimåler på anlegget for å måle medgått energi, eller utstyr for å kunne bestemme årsvirkningsgraden indirekte og dermed kunne måle medgått energi på forbrukssiden av kjelen..

Unntakene i § 9 første ledd f til h og andre ledd, gjelder tilsvarende etter denne bestemmelsen.

#### **§ 14 Utarbeidelse av rapport fra energivurdering**

Det skal utarbeides en rapport etter energivurderingen av tekniske anlegg. Eieren plikter på forespørsel fra NVE og interesserte kjøpere eller leietakere å vise frem rapporten. Rapporten fra energivurderingen skal minimum ha følgende innhold:

- a) bygningsidentifikasjon, herunder navn på eier
- b) beskrivelse av det tekniske anlegget
- c) sammendrag av energivurderingen med angivelse av avvik fra normalsituasjonen. Energivurderingen skal omfatte tekniske data, dokumentasjon av anlegget og dets driftsopplegg, anleggets funksjon og dimensjonering
- d) dokumentasjon av registrerte data
- e) tiltaksliste med anbefalinger om forbedringer av bygningens energitilstand
- f) underskrift og opplysninger om den som er ansvarlig for vurderingen
- g) generell informasjon om energivurderingsrapporten

#### **§ 15 Krav til gjennomføring av energivurdering**

Energivurdering etter §§ 13 og 16 skal gjennomføres ved en fysisk befaring av anlegget og gjennomgang av foreliggende dokumentasjon.

Registreringen av data kan skje med annet datautstyr og dataprogram, så fremt registrering, vurdering og rapportering skjer på sammenlignbart nivå med det NVE har lagt til rette for i sitt skjema. Den som gjennomfører energivurderingen plikter å bruke nødvendig måleutstyr.

Energivurderingen må skje av en person som tilfredsstillende kompetansekrav som stilles i § 19.

#### **§ 16 Engangsvurdering av eldre varmeanlegg**

Eieren plikter å gjennomføre engangsvurdering av et varmeanlegg når dette har en kjel, basert på fossilt brensel, som er eldre enn 15 år, og som leverer varme til et oppvarmet bruksareal på mer enn 400 m<sup>2</sup>. Engangsvurderingen skal omfatte både kjelens virkningsgrad, varmedistribusjonsanleggets funksjon og anleggets dimensjonering i forhold til varmebehovet. Vurderingen skal gjennomføres innen ett år etter at kjelen når en alder på 15 år.

Det skal utarbeides en rapport fra engangsvurderingen, jf. § 14.

Unntakene i §§ 9 første ledd f til h og andre ledd, gjelder tilsvarende etter denne bestemmelsen.

### **§ 17 Registrering av energivurdering**

Rapporten fra energivurderingen og fra engangsvurderingen skal lagres i NVEs energimerkesystem.

Registreringen må skje av en person som tilfredsstiller de kompetansekrav som stilles i § 19.

## **Kapittel IV Avsluttende bestemmelser**

### **§ 18 Kompetansekrav til å utføre energimerking**

For energimerking av yrkesbygg, jf. §§ 5 til 8, kreves det ingeniørkompetanse på bachelornivå med hovedvekt på bygningsteknikk- og energifag og minimum to års praksis fra energiberegninger for bygninger med tekniske anlegg.

For energimerking av nye boliger og bygninger, jf. § 5 til 7, kreves det opplæring og praksis som tilsvarer de til enhver tid gjeldende krav for ansvarlig prosjekterende innen relevant tiltaksklasse og godkjenningssområde.

Kompetansen skal kunne dokumenteres på forespørsel fra NVE, kjøper eller leietaker.

### **§ 19 Kompetansekrav til å utføre energivurdering**

For energivurdering av tekniske anlegg kreves det følgende kompetanse:

a) For kjel som betjener et oppvarmet bruksareal på over 400 m<sup>2</sup>: Fyringsteknisk kompetanse og minst to års yrkeserfaring fra ettersyn- eller drift av kjelanlegg.

b) For kjel med kapasitet til å dekke et oppvarmet bruksareal på over 2000 m<sup>2</sup>: Fyringsteknisk kompetanse og minst fem års yrkeserfaring fra ettersyn- og eller drift av store kjelanlegg.

c) For varmeanlegg: Bygningsteknisk og energifaglig ingeniørkompetanse på bachelornivå og minimum to års yrkeserfaring fra energiberegninger for bygninger, eller to års godkjent yrkesfaglig utdanning i relevant fagretning med to års yrkeserfaring fra energiberegning for bygninger. Den delen av vurderingen som omfatter kjelen skal utføres av en person med kompetanse som beskrevet i a) og b).

d) For klimaanlegg: Bygningsteknisk og energifaglig ingeniørkompetanse på bachelornivå og minimum to års yrkeserfaring fra installasjon eller vurdering av slike anlegg i bygninger, eller to års

godkjent yrkesfaglig utdanning i relevant fagretning med to års yrkeserfaring fra energiberegning i bygninger.

Kompetansen skal kunne dokumenteres på forespørsel fra NVE.

## **§ 20 Register**

NVE skal ha et register for opplysninger om energimerking og energivurdering av tekniske anlegg.

Registeret skal inneholde informasjon som blir gitt til NVE i forbindelse med energimerking av boliger og bygninger og energivurdering av tekniske anlegg, herunder fødselsnummer eller organisasjonsnummer.

Data om egen bolig eller bygning skal være tilgjengelig for eier og den som etter fullmakt fra eieren foretar energimerking eller energivurdering.

Data fra registeret skal være tilgjengelig for forskning og statistiske formål, uten at fødselsnummer, organisasjonsnummer eller enkeltbygninger kan identifiseres.

## **§ 21 Overtredelsesgebyr**

Ved overtredelse av bestemmelsene i §§ 4 til 8 og 12 til 17 kan NVE ilegge overtredelsesgebyr i medhold av energiloven § 10-7.

## **§ 22 Ikrafttredelse og overgangsbestemmelser**

Forskriften trer i kraft 1.1.2010.

For eier av boliger og bygninger gjelder pliktene etter §§ 5 til 7 fra 1.7. 2010.