



Veileder til forskrift om energivurdering av tekniske anlegg og energimerking av bygninger

5
2012

A

B

C

D

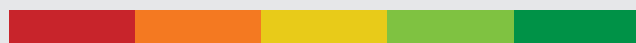
E

F

G



V
E
I
L
E
D
E
R



Veileder til forskrift om energivurdering av tekniske anlegg og energimerking av bygninger

Veileder nr. 5

Veileder til forskrift om energivurdering av tekniske anlegg og energimerking av bygninger

Utgitt av: Norges vassdrags- og energidirektorat

Redaktør: Olav Karstad Isachsen

Forfatter: Anne Cecilie Lyche Bondy

Trykk: NVEs hustrykkeri

Opplag:

Forsidefoto:

Sammendrag:

Emneord: energimerking forskrift bygninger boliger

Norges vassdrags- og energidirektorat
Middelthunsgate 29
Postboks 5091 Majorstua
0301 OSLO

Telefon: 22 95 95 95
Telefaks: 22 95 90 00
Internett: www.nve.no

Juli 2012

Innhold

Forord	5
Sammendrag	6
1 § 1. Formål.....	7
1.1 Til § 1 Formål	7
2 § 2. Virkeområde.....	7
2.1 Til § 2 Virkeområde	7
3 § 3. Definisjoner	9
3.1 Til § 3 Definisjoner	9
4 § 4. Plikt til å ha energiattest	11
4.1 Til § 4 Plikt til å ha energiattest	11
5 § 5. Energiattest ved salg av boliger eller bygninger	13
5.1 Til § 5 Energiattest ved salg av boliger eller bygninger.....	13
6 § 6. Energiattest ved utleie av boliger eller bygninger	15
6.1 Til § 6 Energiattest ved utleie av boliger eller bygninger.....	15
7 § 7. Energiattest ved ferdigstillelse av nye boliger eller bygninger	17
7.1 Til § 7 Energiattest ved ferdigstillelse av nye boliger eller bygninger	17
8 § 8. Energiattest for yrkesbygg over 1000 m².....	18
8.1 Til § 8 Energiattest for yrkesbygg over 1000 m ²	18
9 § 9. Unntak fra plikten til å ha energiattest.....	19
9.1 Til § 9 Unntak fra plikten til å ha energiattest	20
10 § 10. Beregningsmetoder for og utstedelse av energiattest	22
10.1 Til § 10 Beregningsmetoder for og utstedelse av energiattesten ..	22
11 § 11. Innholdet i energiattest	25
11.1 Til § 11 Innholdet i energiattesten	25
12 § 12. Registrering for energiattest	28
12.1 Til § 12 Registrering for energiattest	28
13 § 13. Plikt til å gjennomføre energivurdering av tekniske anlegg	29
13.1 Til § 13 Plikt til å gjennomføre energivurdering av tekniske anlegg	29
14 § 14. Utarbeidelse av rapport fra energivurdering.....	31
14.1 Til § 14 Utarbeidelse av rapport fra energivurdering	31
15 § 15. Krav til gjennomføring av energivurdering	33
15.1 Til § 15 Krav til gjennomføring av energivurdering	33
16 § 16. Engangsvurdering av eldre varmeanlegg	34

16.1	Til § 16 Engangsvurdering av eldre varmeanlegg	34
17	§ 17. Registrering av energivurdering.....	35
17.1	Til § 17 Registrering av energivurdering.....	35
18	§ 18. Kompetansekrav til å utføre energimerking	35
18.1	Til § 18 Kompetansekrav til å utføre energimerking	36
19	§ 19. Kompetansekrav til å utføre energivurdering	39
19.1	Til § 19 Kompetansekrav til å utføre energivurdering	39
20	§ 20. Register	40
20.1	Til § 20 Register.....	40
21	§ 21. Overtredelsesgebyr	41
21.1	Til § 21 Overtredelsesgebyr	41
22	§ 22. Ikrafttredelse og overgangsbestemmelser	42
22.1	Til § 22 Ikrafttredelse og overgangsbestemmelser	42

Forord

Energimerkeordningen for bygninger og boliger ble etablert 1. juli 2010.
Energimerkeforskriften ble revidert pr. 1.1.2012.

Enovas svartjeneste og NVE har fått en rekke spørsmål til avklaring, og vi ser at det er mange tilfeller som ikke er kommentert i våre tidligere dokumenter fra energimerkeforskriftens ikrafttredelse vinteren 2010 og endringene foretatt sommeren 2010. NVE har i foreliggende veileder forsøkt å presisere uklarheter vi er blitt gjort oppmerksom på som følge av spørsmål innkommet til Enova og NVE.

Dokumentet representerer NVEs tolkning av bestemmelsene i energimerkeforskriften. I tillegg inneholder dokumentet informasjon om hvordan energimerking og energivurdering praktisk kan gjennomføres.

Nettstedet www.energimerking.no er både startstedet for å gjennomføre energimerking, og det sentrale stedet for å finne informasjon om ordningen.

Oslo, juli 2012

Marit Lundteigen Fossdal
avdelingsdirektør

Birger Bergesen
seksjonssjef

Sammendrag

Hver paragraf i energimerkeforskriften blir gjengitt med tilhørende kommentarer. På denne måten kan interesserte få et bedre overblikk over NVEs intensjon og tolkning av bestemmelsene.

1 § 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.

1.1 Til § 1 Formål

§ 1 angir forskriftens formål.

Energimerking av boliger og bygninger og energivurdering av tekniske anlegg skal bidra til mer kunnskap og oppmerksomhet om energibruk i bygningsmassen, noe som igjen vil kunne føre til større interesse for å gjennomføre konkrete energieffektiviseringstiltak og omlegging til fornybar energi, og gi en riktigere verdsetting av boliger og bygninger når disse selges eller leies ut. Bygningseiere, leietakere og andre aktører i eiendomsmarkedet skal sikres grunnleggende informasjon om energitilstanden i bygningen.

2 § 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.

2.1 Til § 2 Virkeområde

§ 2 angir forskriftens virkeområde.

Virkeområdet blir avgrenset ved unntakene, jf. § 9.

Energimerkeforskriften gjelder ikke for Svalbard, Jan Mayen eller bilandene (Bouvetøya, Peter 1.s øy og Dronning Mauds land, jf. energiloven og bilandsloven (om Bouvetøya, Peter 1.s øy og Dronning Mauds land m.m).

Første ledd fastsetter at energimerking skal gjelde alle boliger og bygninger. Det betyr at for eksempel yrkesbygninger, seksjoner i yrkesbygg, eneboliger, leiligheter og rekkehus faller inn under ordningen, jf. § 3.

Plikten til energivurdering av tekniske anlegg er begrenset til anlegg med en effekt eller alder jf. §§ 13 og 16.

Andre ledd fastsetter at forskriften ikke kan fravikes ved avtale. En selger og en kjøper kan for eksempel ikke avtale seg i mellom at det ikke skal fremlegges energiattest ved salg. En bekreftelse fra megler om at han har informert selger om at eier skal fremlegge attest, vil heller ikke frigjøre eier fra plikten. Stilltiende aksept fra kjøper vil heller ikke frigjøre eier fra plikten.

Kjøper har derimot etter § 5, tredje ledd, anledning til å etterspørre energiattest og i visse tilfeller få laget en energiattest for selgers regning. Se nærmere omtale under § 5.

I noen tilfeller vil det være nødvendig for andre å energimerke på vegne av eier, for eksempel ved energimerking av dødsbo som skal selges. Et advokatkontor eller en konsulent kan bruke bedriftens organisasjonsnummer og Altinn-løsningen når de skal energimerke dødsbo som skal selges. På den måten unngås at advokaten eller konsulenten må bruke egne koder til MinID. Praktisk gjøres dette ved at man får delegert bedriftens rettighet (i Altinn: delegert rollen "Energimerking av bygninger") til å energimerke bygninger, og så "registrere adresse for bygninger som skal energimerkes". Dette velges på siden "Eiendommer", ettersom den aktuelle boligen i matrikkelen ikke er koblet opp mot bedriftens organisasjonsnummer. En siste løsning kan være å logge på energimerkesystemet med ID-porten/MinID og søke frem boligen inne i systemet med "Åpent søk" for eiendommer bekreftet mot matrikkelen eller registrere adresseinformasjonen manuelt. Det vil være naturlig å oppgi NN, dødsbo i feltet for eier. Begge løsningene gir en gyldig energiattest for boligeieren. Ved manuell registrering av adressen blir attesten koblet til utførende, og kan ikke sees av andre

En nærmere beskrivelse av hvordan man foretar energimerking på vegne av andre, finnes på følgende nettside: <http://www.energimerking.no/no/Energimerking-B bygg/Energimerking-pa-oppdrag-av-andre1/>.

Det finnes et papirskjema for energimerking, men skjemaet er begrenset til enkel registrering. NVE anbefaler å bruke registreringen på www.energimerking.no ettersom energimerking ved innsending av skjema tar lengre tid med postforsendelse og registrering hos NVE. Skjemaet viser likevel hvilken informasjon man må fremskaffe for å gjennomføre energimerkingen på www.energimerking.no.

Les også på: <http://www.energimerking.no/no/Energimerking-B bygg/Energimerking-av-bolig/>

3 § 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 inneklimate. 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 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysing § 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 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner 1997 nr. 31 § 1
 - 3. andelseier, jf. lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag § 1-1
 - 4. eier av aksje i bolig eller bygning med tilknyttet bruksrett,
- 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.

3.1 Til § 3 Definisjoner

§ 3 definerer sentrale begreper som er brukt i forskriften.

Bokstav a definerer hva som er å anse som ”bygning”. Vilkåret om at bygningen skal være varig forbundet med grunnen, tilsvarer vilkåret i avhendingsloven § 1-1 første ledd, annet punktum. I tillegg er det inntatt et krav om at det brukes energi for å påvirke inneklimate. I vilkåret ligger det et krav både til styrke og til faktisk forbindelse. Kravet til faktisk forbindelse innebærer at bygninger og innretninger som lett kan tas bort, uten at det innebærer stort verditap, faller utenfor forskriften. Konstruksjoner som ikke oppfyller forskriftens krav, vil for eksempel være mobile innretninger, som vanlige campingvogner. Også mer permanent plasserte innretninger, som for eksempel brakker og ”bobilhem”,

faller utenfor. Brakker og midlertidige bygninger som er planlagt benyttet i mer enn to år, er likevel omfattet av ordningen. Bygninger som ikke har noen form for oppvarming, som for eksempel uisolerte garasjer, boder av forskjellige slag og lekestuer, faller utenfor forskriftens virkeområde.

Bygninger er i energimerkeordningen inndelt i 13 bygningskategorier, jf. byggt teknisk forskrift (TEK) og NS 3031. I NVEs første forslag til energimerkeforskrift (Dokument nr. 19, 2009), ble disse listet opp:

- Småhus
- Boligblokker
- Barnehager
- Forretningsbygg
- Hoteller
- Idrettsbygg
- Kontorbygg
- Kulturbygg
- Lett industri, verksteder
- Skolebygg
- Sykehjem
- Sykehus
- Universitets- og høyskolebygg

Boliger skal som hovedregel merkes separat. Fellesarealer skal ikke tas med, med mindre de eksplisitt er en del av boenheten. En nødvendig konsekvens er at en del fellesarealer i boligbygg ikke blir merket. For fellesarealer i for eksempel omsorgsboliger blir det en skjønnsmessig grense for når fellesarealene er så store at de foranlediger egen merking som kulturbygg eller sykehjem.

Bokstav b definerer hva som er å anse som ”bolig”. Med bolig menes en bygning eller del av en bygning som utgjør en egen boenhet, for eksempel leiligheter. Med bolig menes videre både helårs- og fritidsbolig.

Bokstav c definerer hva som er å anse som ”yrkesbygg”. Med yrkesbygg menes en bygning eller del av bygning som utgjør en selvstendig enhet, for eksempel en egen seksjon, som ikke er beregnet for boligformål.

Yrkesbygg omfatter både private og offentlige bygg. Alle bygninger, uavhengig av eierform, er omfattet av forskriften, så sant de ikke er spesifikt unntatt i § 9.

Kontorplasser av normalt omfang i for eksempel et museumsbygg eller undervisningsbygg, regnes å være en del av bygningen og omfattet av plikten eller unntaket som gjelder. For eksempel vil ikke to kontorer i et undervisningsbygg bety at bygget skal deles i to bygningskategorier.

Bokstav d definerer hva som er å anse som tekniske anlegg. Bokstavene e til g definerer ordene brukt i bokstav d.

Bokstav h definerer hva som er å anse som "Eier". Bygningsenergidirektivet art. 7 fastsetter at eieren ved oppførelse, salg eller utleie av bygninger skal fremlegge energiattest for den potensielle kjøperen eller leietageren. Direktivet skiller således ikke mellom ulike eierformer.

"Eier" er i bokstav h definert videre enn normal språkforståelse. Det kan tenkes at det er en annen som eier bygningen, enn det som fremgår av grunnboken.

Det er den som har faktisk råderett over en bolig, med unntak av leietagere, som har en selvstendig plikt til å energimerke boligen sin. De som har en del eller aksje i bolig eller bygning er omfattet av plikten til å energimerke sin del av boligen. Definisjonene i bokstav h er ment å dekke enhver situasjon der eier selger, leier ut, bygger nytt eller foretar hovedombygning i den delen av en bolig eller bygning som aksjen gir bruksrett til. Salg av aksjer uten medfølgende disposisjonsrett over bygning eller seksjoner vil ikke gi plikt til å foreta energimerking.

Når eierskap til yrkesbygg er knyttet til et aksjeselskap, vil også eiere til yrkesbygg *under* 1000 kvm være omfattet av merkeplikten i de tilfellene bruksrett til bygningen eller deler av bygningen overdras eller leies ut, jf. energimerkeforskriften §§ 5 og 6.

Bokstav i forklarer hva en energiattest er. Energiattesten er en attest som utstedes av NVEs energimerkesystem og som inneholder en energikarakter, en tiltaksliste for mulige forbedringer av energitilstanden, en oppvarmingskarakter og dokumentasjon av de faktiske opplysningene energivurderingen bygger på. Energiattestens innhold er nærmere beskrevet i § 11.

4 § 4. Plikt til å ha energiattest

Eier skal sørge for at bolig eller bygning har energiattest i tilfeller som nevnt i § 5 til § 9. Det skal utarbeides en ny energiattest, jf. § 5 til § 8, dersom det er gjennomført vesentlige bygningsendringer eller endringer i de tekniske systemer som påvirker energimerket.

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

Selvstendig boligenhet med bruksareal under 50 m² kan oppfylle merkeplikten ved felles energiattest for bygningen som helhet.

4.1 Til § 4 Plikt til å ha energiattest

§ 4 angir i hvilke tilfeller en eier av en bolig eller bygning plikter å ha en energiattest og fastsetter attestens gyldighetsperiode, jf. § 3 bokstav i.

Første ledd angir i hvilke tilfeller en eier plikter å ha energiattest. Dersom ingen av disse situasjonene foreligger, er det heller ingen plikt til å ha en energiattest.

Dersom en eiendom består av flere enkeltbygninger, må hver enkelt bygning energimerkes. Der en enkeltbygning består av flere enheter, er det boligene enkeltvis som er objektet, det vil si hver leilighet i en boligblokk. Det samme kan være tilfellet for yrkesbygg. Siste ledd åpner likevel for at en selvstendig boligenhet under 50 m² kan oppfylle merkeplikten ved en felles energiattest for hele bygningen. Eksempler på dette er hybler i et hybelbygg eller hybel i en enebolig.

Dersom det er foretatt vesentlige bygningsendringer eller endringer i de tekniske systemer som påvirker energimerket, skal det utarbeides en ny energiattest på det tidspunktet da merkeplikten utløses. Med vesentlige endringer menes for eksempel skifte av oppvarmingsystem, bygningskategori eller vesentlig endring i bygningskroppen, det vil si yttervegger, vinduer med mer. Hensikten er at energiattesten skal representere bygningen slik den står. Dersom endringer har påvirket energimerket, skal det lages en ny energiattest. Med en slik presisering vil det være en rekke bygningsendringer som ikke har betydning i denne sammenheng. Beregningsreglene i NS 3031 og denne forskriften vil være bestemmende for hva som inngår i beregningen. En ekspert forventes med sitt skjønn å kunne anslå om endringene vil påvirke energimerket og dermed utløse krav til ny energiattest. NVE antar også at de fleste bygningsmessige endringer vil innebære forbedret energistandard, slik at det vil være i eierens interesse å oppdatere energiattesten.

Dersom energimerking har skjedd med enkel registrering i energimerkesystemet, vil beregningen av energimerket skje med utgangspunkt i typiske verdier for bygningskategori og byggeår, og uten mulighet til å angi endringer for eksempel ved at vinduer er skiftet. Vurderingen av om det påligger en ny plikt til å utarbeide energiattest, stiller seg derfor noe annerledes i de tilfellene hvor enkel registrering benyttes, ettersom en ny energimerking ved enkel registrering ikke vil gi noen endring i energiattesten. Eieren vil i slike tilfeller normalt ha interesse av å foreta en mer detaljert beregning, fordi det gir mulighet til å få tatt hensyn til de endringene som er foretatt. For at eieren skal kunne få et energimerke som reflekterer slike endringer, kreves det at man bruker detaljert registrering, eventuelt merking ved hjelp av ekspert.

Andre ledd angir attestens gyldighetsperiode. Energiattesten er gyldig i ti år, forutsatt at det ikke er tatt ut en ny attest til erstatning for den tidligere attesten, eller dersom det er gjennomført vesentlige bygningsendringer eller endringer i de tekniske systemer som påvirker energimerket. Energiattesten skal representere boligen slik den faktisk er. Ved salg eller utleie av bygninger flere ganger i løpet av en tiårsperiode, kan dermed den samme energiattesten i de fleste tilfeller benyttes. Det vil være den sist registrerte attest som er den gyldige i energimerkesystemet, og man kan således ikke velge hvilken attest man vil legge til grunn der det er utferdiget flere attester på en bolig.

5 § 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.

For boliger og bygninger som ikke er ferdigstilt, kan eier, i stedet for å legge frem en energiattest, garantere for energikarakter og oppvarmingskarakter før avtale om salg av boligen eller bygningen blir inngått. Endelig energiattest skal i så fall legges frem før ferdigstilling, jf. § 7.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

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

5.1 Til § 5 Energiattest ved salg av boliger eller bygninger

§ 5 angir hva plikten til å ha en energiattest for bolig eller bygning ved salg innebærer.

Kravet til energiattest ved salg av bolig gjelder også for salg av hytter og fritidsboliger. Frittstående boliger og bygninger under 50 m², jf. § 9 første ledd bokstav a, er unntatt fra plikten til å ha energiattest. Unntaket vil for fritidsboliger gjelde frittstående hytter under 50 m².

For nyoppført bolig eller bygning som selges stilles det krav til kompetanse for å energimerke og foreta registreringen av boligen eller bygningen, jf. §§ 12 siste ledd og 18 andre ledd.

Første ledd fastsetter at kravet om å legge frem energiattest før avtale om salg blir inngått, er pålagt eieren av boligen eller bygningen. Formålet med bestemmelsen er å sikre at informasjonen i energiattesten er tilgjengelig for kjøper før kjøper fatter en beslutning. Tidspunktet for "avtale om salg" er i denne sammenheng å forstå som tidspunktet for aksept av bud.

Andre ledd fastsetter at for nye boliger kan eier/utbygger velge å garantere for energikarakter og oppvarmingsmerke, før avtale inngås. Dette er et alternativ til å utarbeide en fullstendig energiattest for den prosjekterte boligen/bygningen. Bestemmelsen ivaretar ordningens intensjon og forenkler situasjonen ved salg og utleie av boliger og bygninger som ikke er ferdigstilt. En klar forutsetning er at fullstendig energiattest skal foreligge før ferdigstilling, jf. § 7. En slik endring tydeliggjør også ansvaret for at bygningen har en energiattest som representerer bygningen slik den faktisk er bygget. NVE mener også at det er energikarakteren og oppvarmingskarakteren som er

den viktigste informasjonen på et så tidlig stadium, og at en slik garanti kan være et godt grunnlag for den ønskede dialogen i planfasen om energistandard og ulike tiltak. NVE erkjenner videre at Energimerkesystemet ikke er godt tilrettelagt for i alle tilfeller å utstede energiattest for bygninger under oppføring. NVE understreker at beregning av energimerket i planfasen gir et godt grunnlag for dialog mellom partene i byggeprosjektet.

Tredje ledd fastsetter at dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter avtale om salg er inngått.

I de tilfeller selger ikke legger frem energiattest før avtale inngås, vil dette kunne være en mangel som kan gi kjøper grunnlag for misligholdsbeføyelser etter privatrettslige regler.

For å sikre at kjøper får attesten før salg er inngått, kan kjøper få dekket kostnaden ved ekspertmerking av boligen eller bygningen dersom merkeplikten ikke er oppfylt. Selgers plikt til å betale for utarbeidelse og fremleggelse av energiattest er begrenset til ett år. Ved å avgrense mulig kostnadsansvar til oppfordringer som kommer i løpet av ett år etter kontraktsinngåelse, mener NVE at hensynet til å begrense eiers kostnadsansvar blir ivarettatt. Det er samtidig inntatt krav til at kravet om at energiattest skal fremlegges før avtale om salg inngås, må fremmes skriftlig. I den grad en selger ikke er samarbeidsvillig i forhold til å utarbeide en attest eller til å få utarbeidet en attest for sin regning, er det viktig å åpne for at kjøper i de fleste tilfeller vil ha tid etter overdragelsen til å kunne få utarbeidet en energiattest. Kjøper må i slike tilfelle bære risikoen for at selger ikke vil dekke kostnaden, men dette må anses som ett av flere mulige konfliktpunkter i forbindelse med en eiendomsoverdragelse som eventuelt må løses med sivilrettslige skritt.

Tidspunktet for skriftlig å fremme krav om en energiattest er i følge forskriften ”før avtale om salg er inngått”. I denne sammenheng har intensjonen vært å vise til tidspunktet for undertegnelse av kontrakt, slik at den konkrete kjøperen har anledning til å kreve en attest i de tilfellene en attest etter første ledd ikke er blitt lagt fram før aksept av bud.

Fjerde ledd stiller krav til markedsføringen. Dersom salget blir markedsført, skal energiattesten være en del av markedsføringen. I de fleste tilfeller vil det utarbeides et prospekt for boligen eller bygningen, og her bør energiattesten inngå, enten som helhet eller med gjengivelse av hovedinnholdet. Likeså er det ønskelig at energi- og oppvarmingskarakterene blir brukt i salgsannonser for å fremheve dette aspektet ved bygningen eller boligen. FINN har lagt til rette for at energimerket enkelt kan gjengis ved et farget ikon i annonsene.

Det følger av Finanstilsynets rundskriv 16/2010 at den generelle opplysningsplikten for eiendomsmeglere etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 første ledd med hensyn til hvilke opplysninger kjøper har grunn til å regne med å få, blant annet omfatter energiattest etter energilovgivningen. Dette er kun en plikt til å gi opplysninger muntlig. Eiendomsmeglere har ikke plikt etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd til å inkludere opplysninger om energiattest i den skriftlige salgsoppgaven. Energiattesten kan derfor legges frem som et separat dokument.

Eiendomsmeglere skal derfor informere selger om sin plikt, og jf. energimerkeforskriften § 5 siste ledd informere om at energiattesten skal være en del av markedsføringen der boligen eller bygningen markedsføres.

Energimerkesystemet er lagt til rette for at hvem som helst kan utføre merkingen og skrive inn navn på eier.

6 § 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.

For boliger og bygninger som ikke er ferdigstilt, kan eier, i stedet for å legge frem en energiattest, garantere for energikarakter og oppvarmingskarakter før avtale om utleie av boligen eller bygningen blir inngått. Endelig energiattest skal i så fall legges frem før ferdigstillelse, jf. § 7.

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.

6.1 Til § 6 Energiattest ved utleie av boliger eller bygninger

Denne paragrafen er parallell til § 5 og beskriver plikten til å ha energiattest ved utleie.

For nyoppført bolig eller bygning som leies ut, stilles det krav til kompetanse for å energimerke og foreta registreringen av boligen eller bygningen, jf. §§ 12 siste ledd og 18 andre ledd.

Første ledd fastsetter at eier skal legge frem energiattest for leietaker før avtale om utleie av bolig eller bygning blir inngått. Som utleie av bolig regnes avtale om bruksrett av boliger og bygninger mot vederlag.

Energiattestens innhold skal være tilgjengelig når interessentene vurderer om de skal inngå leiekontrakt. Plikten til å ha energiattest ved utleie av boliger eller bygninger

gjelder ikke for leieavtaler inngått før forskriftens ikrafttredelse. For leieavtaler inngått før forskriftens ikrafttredelse, utløser framleie ikke merkeplikt.

Ved reforhandling av avtaler er det i leietagers interesse å vite noe om bygningens energieffektivitet. Ut i fra formålsbetraktninger mener NVE derfor at plikten også inntreer ved reforhandling av leieavtaler.

Andre ledd fastsetter at for nye boliger kan eier/utbygger garantere for energikarakter og oppvarmingskarakter før avtale inngås. Bestemmelsen ivaretar ordningens intensjon og forenkler situasjonen ved salg og utleie av boliger og bygninger som ikke er ferdigstilt. En klar forutsetning er at fullstendig energiattest skal foreligge før ferdigstillelse, jf. § 7. En slik endring tydeliggjør også ansvaret for at bygningen har en energiattest som representerer bygningen slik den faktisk er bygget. NVE mener også at det er energikarakteren og oppvarmingskarakteren som er den viktigste informasjonen på et så tidlig stadium, og at en slik garanti kan være et godt grunnlag for den ønskede dialogen i planfasen om energistandard og ulike tiltak. NVE erkjenner videre at Energimerkesystemet ikke er godt tilrettelagt for å utstede energiattest for bygninger under oppføring.

Tredje ledd stiller krav til markedsføringen. Dersom utleie blir markedsført, skal energiattesten være en del av markedsføringen. Typisk skal energiattester gjengis i prospekter eller annen informasjon som utarbeides for leieforholdet. Energiattesten kan vedlegges som et separat dokument.

Fjerde ledd angir mulighetene for i visse tilfeller å legge frem en energiattest for en representativ bolig i en bygning. For bygninger som utelukkende består av utleieboliger kan slike bygninger oppfylle merkeplikten ved å ha energiattest for en representativ leilighet i blokken. Energiattesten må da følges av et skriv hvor eieren godtgjør at den er gjennomført for en leilighet som anses representativ for hele blokken.

Femte ledd fastsetter at boliger som bare brukes i en kortere periode enn fire måneder av et år er unntatt kravet om å fremlegge energiattest ved utleie. Dersom utleie, eventuelt inkludert egen bruk av boligen, strekker seg utover fire måneder, vil boligen derimot omfattes av plikten. Utleier kan uansett på frivillig basis benytte energimerking i sin markedsføring. Typiske familiehytter som brukes i ferier og leies ut en uke eller to er dermed ikke merkepliktige ved utleie. Fritidsboliger som leies ut systematisk i mer enn fire måneder skal energimerkes.

Alle utleiesituasjoner utløser merkeplikten etter § 6, også i de tilfellene et driftsselskap leier av et eiendomsselskap innenfor samme moderselskap. Er bygningen over 1000 kvm, er det uansett merkeplikt etter § 8.

7 § 7. Energiattest ved ferdigstillelse av nye boliger eller bygninger

Eier skal ha energiattest for nyoppført bolig eller bygning, før ferdigstillelse, jf. forskrift 24. juni 2003 nr. 749 om saksbehandling og kontroll i byggesaker.
Likestilt med nyoppført bolig eller bygning er hovedombygging av eksisterende bolig eller bygning, jf. plan- og bygningsloven 27. juni 2008 nr. 71.

7.1 Til § 7 Energiattest ved ferdigstillelse av nye boliger eller bygninger

§ 7 angir plikten til å ha energiattest ved oppføring av nye boliger eller bygninger. Bestemmelsen likestiller hovedombygging av eksisterende bolig med nyoppføring.

Formålet med paragrafen er å sikre at alle nye boliger og bygninger, og boliger og bygninger som gjennomgår hovedombygging, har en energiattest.

For nyoppført bolig eller bygning stilles det krav til kompetanse for å energimerke og foreta registreringer av boligen eller bygningen, jf. §§ 12 siste ledd og 18 andre ledd.

Første ledd fastsetter at eier skal ha energiattest for nyoppført bolig eller bygning, før ferdigstillelse. I de aller fleste tilfelle blir en bolig eller bygning som er ny, solgt før den blir tatt i bruk. Disse prosjektene vil dermed ha merkeplikt etter forskriftens § 5, og i noen tilfeller § 6. § 7 hjemler merkeplikten for de boliger og bygninger som ikke omfattes av §§ 5 og 6. Så lenge salg og utleie ikke inngår, skal energiattesten ikke legges frem for noen, med unntak av de tilfeller hvor NVE utøver tilsyn med ordningen.

Intensjonen er at energimerking av nybygg skal skje parallelt med at utbygger vurderer hvordan man kan oppfylle byggeforskriftenes energikrav. NVEs energimerkesystem er utformet slik at det er rasjonelt å utføre disse beregningene på samme tidspunkt og med i hovedsak de samme data.

Andre ledd fastsetter at i tilfeller hvor en eksisterende bolig eller bygning blir bygget om, gjelder plikten til å ha en energiattest i de tilfeller hvor endringen i bygningsmassen blir å vurdere som hovedombygging, jf. tidligere plan og bygningsloven. Krav for tiltak i eksisterende bygninger er formulert litt annerledes i den nye plan- og bygningsloven. Ved vurdering av om det foreligger en hovedombygging etter § 7, vil tolkningen av "vesentlig endringer" i plan- og bygningsloven være retningsgivende. Utgangspunktet er at energiattesten skal representere boligen slik den faktisk er.

Når nye boliger selges, så er det § 5 i energimerkeforskriften som gjelder. Tilsvarende gjelder § 6 ved utleie. Her er det krav om at energiattesten skal legges frem før avtale blir

inngått. Intensjonen med denne bestemmelsen er at energiattesten skal være en del av interessentenes vurderingsgrunnlag. Dersom salg/utleie skjer før boligen er ferdigstilt og prosjektet endres senere i prosessen, vil det være plikt til å utarbeide en oppdatert energiattest før ferdigstilling.

Når nye boliger markedsføres, for eksempel i katalogform, så antar vi at det fortsatt vil være uavklarte forhold, slik at det ikke er mulig og relevant å lage en energiattest på dette tidspunktet. Det kan likevel være relevant å oppgi energi- og oppvarmingskarakter for den aktuelle hustype, under gitte forutsetninger. På et senere tidspunkt i dialogen med interessenter vil de ulike parametrene bli fastlagt, for eksempel oppvarmingssystem. Når det har skjedd innebærer § 5 at attesten, i det minste dens hovedinnhold, skal vises frem. At energiattesten skal vises frem før avtale om salg blir inngått, er definitivt og dermed må boligen også være registrert i energimerkesystemet. Etter § 5 har selger fått et alternativ til å utarbeide energiattest når boligen eller bygningen ikke er ferdigstilt, nemlig å garantere for energimerket.

Det er ikke et krav etter plan- og bygningsloven for å få ferdigattest at energiattest foreligger. Regelverket er ikke harmonisert på dette punktet og byggesaksmyndighetene forventer ikke å få seg dokumentet forelagt. Henvisningen til "ferdigstilling" i § 7 sier bare noe om på hvilket tidspunkt boligen skal energimerkes, men stiller ikke krav til fremleggelse for byggesaksmyndighetene.

8 § 8. Energiattest for yrkesbygg over 1000 m²

Yrkesbygg med mer enn 1000 m² 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 m² samlet bruksareal skal ha energiattesten eller et sammendrag av denne, synlig oppslått for brukerne av bygningen.

8.1 Til § 8 Energiattest for yrkesbygg over 1000 m²

Yrkesbygg med over 1000 m² samlet bruksareal skal alltid ha en gyldig energiattest. Det stilles ikke krav til energimerking av yrkesbygninger med mindre enn 1000 m² samlet bruksareal, så sant bygningen ikke selges, leies ut eller er nye, jf. §§ 5-7.

Første ledd fastsetter at yrkesbygg med samlet bruksareal på mer enn 1000 m² skal ha en energiattest. Arealgrensen gjelder for bygningen som helhet. Bruksareal er det areal som

ligger innenfor bygningens yttervegger. Sjakter, kanaler, skillevegger osv. inngår i bruksarealet.

For yrkesbygg som er sammensatt av deler som tilhører ulike bygningskategorier, skal hver del merkes for seg, selv om arealgrensen gjelder bygningen som helhet. For eksempel skal en bygning med forretninger i første etasje og kontorer i etasjene over, ha en energiattest for forretningsdelen og en for kontordelen. Eventuelle boliger merkes hver for seg.

Andre ledd fastsetter at energiattesten, eller et sammendrag av denne, skal være oppslått og typisk henges synlig i resepsjonen eller hovedinngangen til bygningen. Dersom bygningen har flere innganger bør energiattesten plasseres der det er størst trafikk. Dersom en bygning brukes for mange ulike formål, bør energiattesten, som et minimum, plasseres der annen offentlig informasjon om bygningen er plassert. Kravet om å ha en synlig energiattest gjelder likevel ikke enkeltforretninger i større forretningsbygg.

Det er ikke stilt krav til hvordan sammendraget av energiattesten skal se ut, og eier kan selv avgjøre om selve attesten eller et sammendrag skal henges opp. Sammendraget skal inneholde hele energimerket (ikke kun det forenklede) og nøkkeldata, for eksempel forsiden av attesten.

9 § 9. Unntak fra plikten til å ha energiattest

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

- a) frittstående bygninger med mindre enn 50 m² bruksareal,
- 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 på grunn av miljøet, arkitektur eller historikk, der gjennomføring av energisparetiltak ikke er gjennomførbare på grunn av vernekrav,
- e) driftsbygninger i landbruket med lavt energibehov til oppvarming og drift av bygningens tekniske anlegg,
- f) industrianlegg og verksteder med lavt energibehov til oppvarming og drift av bygningens tekniske anlegg,
- g) 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.

9.1 Til § 9 Unntak fra plikten til å ha energiattest

§ 9 angir i hvilke tilfeller plikten ikke gjelder. Det følger videre av §§ 13 og 16 siste ledd at unntakene i § 9 første ledd bokstav g også gjelder for energivurdering av tekniske anlegg.

Det er den enkelte selv som må vurdere om man er omfattet av unntakene.

Første ledd bokstav a fastsetter at ”frittstående bygninger med mindre enn 50 kvm bruksareal” er unntatt fra plikten til å ha energiattest. Det vises til vurderingen gitt under § 4.

Første ledd bokstav b fastsetter at yrkesbygg i de fleste tilfeller skal merkes som helhet, og ikke hver seksjon for seg, slik tilfellet er for boliger. Felles merking av flere seksjoner forutsetter at disse har et felles vann- eller luftbåret oppvarmingssystem.

Første ledd bokstav c fastsetter at eldre bygninger som benyttes til gudstjenester og andre religiøse formål er unntatt fra plikten til å ha energiattest. For de aller fleste bygninger av denne type kan det likevel være verdifullt å ha en energiattest.

Første ledd bokstav d fastsetter at boliger og bygninger som er vedtatt vernet på grunn av miljøet, arkitektur eller historikk, der gjennomføring av energisparetiltak ikke er gjennomførbare på grunn av vernekrav, er unntatt fra plikten til å ha energiattest.

I følge bygningsenergidirektivet skal bygningene som unntas, være offisielt vernet, og § 9 d fastsetter derfor at bygningen skal være vedtatt vernet. Boliger og bygninger som er vernet etter tidligere lover, er omfattet. Boliger og bygninger som er planlagt vernet eller under vurdering, men ikke formelt vernet, er ikke omfattet av unntaket. NVE har ut fra formålet med forskriften og hensiktsmessigheten med merkingen, vurdert at det samme gjelder for fredede bygninger.

Det vil måtte foretas en vurdering av om det foreligger begrensinger i et vedtak for bygningen for at en bygning skal kunne unntas fra merkeplikten. For at denne unntaksbestemmelsen skal gjelde, må det være vernekrav som hindrer gjennomføring av allmenne energisparetiltak. For at tiltakene ikke skal være mulig å gjennomføre, må eier kunne vise til begrensningene satt i enkeltvedtaket eller forskrift som verner den aktuelle bygningen. Ved et eventuelt tilsyn må eier kunne dokumentere at denne vurderingen er gjort. Dokumentasjon av at vurderingen er gjort, behøver ikke være omfattende, men må vise at det har vært gjort en konkret vurdering for hvert bygg.

I praksis betyr dette at boliger og bygninger, hvor det etter vedtak om verning eller fredning, vil være uaktuelt med etterisolering og lignende endringer i bygningskroppen, er unntatt fra merkeplikten. Fredede bygninger, for eksempel laftede utstillingsbygninger på Norsk Folkemuseum, kan fungere som eksempel på unntakstilfeller, mens de fleste museumsbygninger ikke kan unntas.

NVE ønsker å presisere at en energiattest vil kunne gi verdifull informasjon om bygningens energitilstand også for vernede bygninger, og at det kan være effektiviseringstiltak som er interessante og uproblematisk i forhold til vernekrav som er satt i vedtak eller forskrift. Det er videre ingen plikt til å gjennomføre de tiltakene som blir foreslått i tiltakslisten.

Første ledd bokstav e fastsetter at driftsbygninger i landbruket med lavt energibehov til oppvarming og drift, er unntatt fra plikt til å ha energiattest. Hensikten med unntaket er å fritta bygninger fra merkeplikten når de åpenbart er bygget for en driftssituasjon uten oppvarming utover frostsikring. I tillegg er det åpnet for situasjoner der det er stort internt varmeoverskudd fra en prosess, og at det er liten mulighet for at dette overskuddet kan utnyttes på annen måte. Også i denne bestemmelsen er det forutsatt at fritaket gjelder for et svært begrenset antall bygninger, og at energimerking også i de angitte tilfellene er mulig og kan være nyttig. NVEs forståelse er at smoltanlegg, redskapshus, låve og lagerbygninger passer med det ovenstående, og vil komme inn under unntaksmuligheten i bokstav e.

For fryselager vil bygningens energikvaliteter være like viktig som for bygninger med høy innetemperatur. NVE mener likevel at fryselager ikke er omfattet av merkeplikten, fordi forskriften gir unntaksmulighet og fordi det ikke er noen av bygningskategoriene som passer.

Dersom bruken av en bygning med fritak etter denne bestemmelsen endres, vil et eventuelt fritak ikke lenger gjelde.

Første ledd bokstav f innebærer at industrianlegg og verksteder i noen tilfeller vil kunne unntas fra merkeplikten. Unntaket i bokstav f skyldes at noen bygninger huser prosesser som er så energikrevende at det får betydning for energibruken til drift av bygningen.

Hensikten med unntaket er å fritta bygninger fra merkeplikten når de åpenbart er bygget for en driftssituasjon uten oppvarming utover frostsikring. I tillegg er det åpnet for situasjoner der det er stort internt varmeoverskudd fra en prosess, og at det er liten mulighet for at dette overskuddet kan utnyttes på annen måte. Unntaket må også vurderes i lys av muligheten for bruksendring. Dersom bruksendring er en realistisk mulighet kan unntaket fra merkeplikt ikke gjelde.

Vurderingen av om merkeplikten gjelder i et konkret tilfelle må skje av eieren og den eventuelle eksperten som brukes for energimerking.

Første ledd bokstav g innebærer at boliger og bygninger som etter avtale selges for nedrivning er unntatt fra plikten til å ha energiattest. I slike tilfeller vil ikke boligens eller bygningens energitilstand være av betydning for den aktuelle kjøper.

Andre ledd fastsetter at dersom over halvparten av det samlede areal i en bygning brukes til formål som nevnt i § 9, er bygningen som helhet unntatt fra kravet om energimerking. Det må gjøres en konkret vurdering i det enkelte tilfelle om en bygning er omfattet av forskriften eller ikke. Det er eier selv som må gjøre denne vurderingen. Unntaket er ikke ment å omfatte bokstav a og b, men kun der bygningen har **et formål** som nevnt i § 9.

10§ 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.

10.1 Til § 10 Beregningsmetoder for og utstedelse av energiattesten

§ 10 angir beregningsmetoder for energimerket. Bestemmelsen retter seg mot NVE og leverandører av beregningssystemer og stiller krav til energimerkesystemet.

Første ledd fastsetter at energikarakteren skal beregnes i samsvar med beregningsmetodene i standarden NS 3031. Beregningsmetoden i standarden er basert på normerte verdier, det vil si faste poster for brukeravhengige internlaste og i normert klima. På denne måten kan man sammenlikne bygg innen samme kategori uavhengig av bruk og beliggenhet. Energikarakteren skal beregnes i forhold til prosjektert ventilasjonsbehov for å tilfredsstille HMS-krav i blant annet byggt teknisk forskrift og dennes veiledning, både med hensyn til luftmengder og maksimal innetemperatur. For eldre bygninger med manglende ventilasjonsanlegg skal det for energikarakterberegning brukes fiktive ventilasjonsmengder med tilhørende varme- og kjølebatterier, uten gjenvinner. Ellers ville eksisterende bygninger, som ikke tilfredsstiller dagens HMS-krav, kunne komme gunstigere ut enn nybygg i merkeordningen. Standard Norges fagråd for energimerkeordningen har gitt tilslutning til en slik håndtering på det nåværende stadium.

NS 3031 gir ikke klar anvisning for hvordan man skal beregne fjernkjøling og frikjøling. Det åpnes derfor for at bygninger med fjernkjøling kan forutsette at kjølebehovet dekkes av lokal kjøleinstallasjon. Man kan ved merkeberegning av frikjøling eller fjernkjøling

regne dette som bruk av lokal kjølemaskin, begrenset av kjølefaktor 2,7 som er oppgitt i NS 3031:2007, tillegg B.11, selv om kjølefaktorene spesielt ved frikjøling kan være langt høyere. Hensikten med dette er å sørge for at fjern- og frikjøling ikke blir forskjellsbehandlet fra lokale kjølemaskiner, og ved begrensningen av kjølefaktor å unnlate å "favorisere" bygg med stort kjølebehov. Standard Norges fagråd for energimerkeordningen har gitt tilslutning til en slik håndtering på det nåværende stadium.

Endringer i standarden vil få følger for beregningen av energikarakter. NVE vil ikke være i stand til å ta hensyn til alle endringer i standarden samtidig med at endringene gjøres i standarden. NVE vil derfor offentliggjøre informasjon om hvordan den aktuelle endringen skal gjøres gjeldende for energimerket.

Endringer i energimerkeberegningen gjøres gjeldende for energiattester som ferdigstilles etter at endringen er gjennomført for energimerkeordningen, det vil si uten tilbakevirkende kraft. Dette endrer ikke bestemmelsen i § 4 om at energiattesten har en gyldighet på ti år, og i samme paragraf at ny attest skal lages dersom det er gjennomført vesentlige endringer i bygningen eller i dens tekniske systemer som påvirker energimerket.

Karakterskalaen for energi- og oppvarmingskarakteren er uendret siden energimerkesystemet ble tatt i bruk. Endringer i disse skalaene kan bli aktuelt, men NVE har som mål at endringer skal være sjeldne og godt varslet.

Andre ledd angir at vurderingsgrunnlaget for boligen eller bygningens energikarakter er beregnet levert energi. Beregnet levert energi er definert i NS 3031. Beregnet levert energi avviker fra målt energibruk ved at det er beregnet under visse normerte betingelser. Disse er nærmere definert i standarden.

Tredje ledd fastsetter at 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.

Der standarden krever dynamisk beregning, er det en forutsetning at eksterne beregningssystemer benyttes, fordi NVEs merkesystem ikke kan brukes til slik beregning. Det er leverandørene av de eksterne systemene som er ansvarlig for sine systemer. NVE offentliggjør kravene for at slike systemer kan brukes til energimerking, herunder definisjonen på den XML-fil som skal overføres.

Det er kun attester utstedt av NVEs energimerkesystem som er de offisielt godkjente attestene og som skal brukes i sin helhet for å oppfylle plikten til energimerking av nybygg, og ved salg og utleie, samt yrkesbygg over 1000 m².

Fjerde ledd fastsetter at eier må kunne dokumentere grunnlaget for beregningene der eksterne systemer er brukt. NVEs energimerkesystem lagrer kun det som er overført i XML-format. Detaljer fra registreringen vil derfor kun være tilgjengelig i det eksterne systemet. Bakgrunnsdata for en energiattest skal være tilgjengelig i hele attestens gyldighetsperiode, det vil si ti år eller frem til ny attest er laget.

Femte ledd fastsetter at oppvarmingsanlegg som åpenbart er beregnet for et mindre antall bygninger kan vurderes på samme måte som om anlegget lå innenfor den aktuelle

bygningen. Det samme gjelder om varmen leveres innenfor samme virksomhet uten eksternt salg. For at oppvarmingssystemet for et mindre antall bygninger skal kunne anses å være innenfor systemgrensen, forutsetter det en avtale mellom de aktuelle bygningseiere. Avtalen skal sikre at de data som oppgis for beregningen av energitilstanden for de enkelte bygningene også til sammen gir et dekkende bilde av situasjonen, for eksempel at produksjon og eksport av varme fra en bygning tilsvarer samtidig behov og import i en annen bygning. En avtale vil sikre at ikke hver bygning bruker data som ikke er konsistent med helheten.

I særmerknaden til denne bestemmelsen heter det at "Et begrenset antall boliger eller bygninger kan for eksempel være fire til fem boliger". Bestemmelsen åpner for at man for små anlegg (begrenset antall bygninger) kan anse varmeanlegg for å være innenfor systemgrensen. Det er i slike tilfeller beregnet levert energimengde inn til varmeanlegget som danner grunnlaget for energimerket. NVEs tolkning av forskriften er at denne åpningen ikke kan brukes for mer enn fem bygninger. I tvilstilfeller vil NVE bruke som retningslinjer for vurderingen at varmeanlegget kan anses å være innenfor systemgrensen når det er eier som har investert i varmeanlegget og overføringssystemet. Dette for at energimerke i størst mulig grad skal representere energimengden levert til eier, kjøper eller leietager. Hvis det derimot er en annen part som har investert og selger varme, så vil varmesentralen anses å være fjernvarme blant annet fordi det er rimelig å anta at energiprisen i så fall vil reflektere både løpende energikostnader og investeringer. En varmesentral vil normalt kunne anses å forsyne den bygningen den ligger i, selv om sentralen er tilknyttet et større fjernvarmesystem. Dette forutsetter likevel at sentralen, for eksempel en varmepumpe, kan levere varme direkte til bygningen uten å gå veien om fjernvarmesystemet. Andre bygninger tilknyttet det aktuelle fjernvarmesystemet skal anses å ha fjernvarmeforsyning.

Femte ledd åpner som et alternativ også for at et varmesystem som leverer varme til bygninger med samme eier, og uten å selge varme til eksterne parter, kan anses å være innenfor bygningens systemgrense. Et sykehus som forsyner sine egne bygninger uten eksternt salg, kan anse varmesentralen å være innenfor bygningenes systemgrense. Det samme er naturlig for et borettslag som forsyner borettslagets egne bygninger.

Femte ledd gir altså to kriterier, som hver for seg er tilstrekkelig til å anse et oppvarmingssystem å være innenfor bygningens systemgrense, selv om det ligger utenfor. Det ligger også i dette at om disse forholdene endres, for eksempel ved at oppvarmingssystemet tas i bruk for et større antall bygninger enn opprinnelig, så utløser det en plikt til å fornye energiattesten etter § 4.

Bruk av overskuddsvarme skal ikke tas hensyn til i beregning av energi- og oppvarmingskarakteren. Overskuddsvarme fra for eksempel en serverpark i en bygning vil dermed ikke komme eieren "til gode" i merkeberegningen, selv om det vil være fornuftig å utnytte denne. Energibruken til den samme serverpark er heller ikke "belastet" eieren ved at bygningen er energiberegnet ved normal bruk (energi til belysning og elektrisk utstyr er faste normerte poster i henhold til NS 3031:2007 Tillegg A, Tabell A.1 og A.2). Dersom man inkluderte utnyttelse av spillvarme i energiberegningen, ville man kunne få den uheldige effekten at energisløsende belysning og elektrisk utstyr med mye tap til varme, ville gi bedre energikarakter. Der spillvarme er tilgjengelig lokalt (men utenfor den aktuelle bygningen), vil man ha valget mellom at bygningen som skal

beregnes har spillvarmekilden innenfor egen systemgrense, jf. dette avsnittet ovenfor. Spillvarmen kan i det tilfellet ikke tas hensyn til i energimerkeberegningen selv om utnyttelse av slik spillvarme ofte er et godt og regningssvarende ENØK-tiltak. Den andre muligheten er å anse spillvarmen fra nabolaget som fjernvarme, hvor man naturlig må ta hensyn til hvilken dekningsgrad denne varmekilden kan gi. Dersom man velger å anse spillvarmen som fjernvarme levert utenfra, kan denne brukes direkte eller via varmpumpe innen bygningens systemgrense. Varmepumpens årlige gjennomsnittlige systemvirkningsgrad skal i så fall benyttes i beregningen av energi- og oppvarmingskarakterene.

Sjette ledd fastsetter at ytterligere forutsetninger og grenseverdier for beregningen fastsettes av NVE. De sentrale forutsetningene og grenseverdiene for bergningen skal offentliggjøres, slik at man i hovedsak kan vite hva som blir lagt til grunn for utregningene. I første rekke vil disse forutsetningene og grenseverdiene bli publisert på www.energimerking.no. NVE vil kunne revidere disse forutsetningene på bakgrunn av utviklingen i markedet eller andre forhold som skaper behov for revisjon. Endringene skal ta hensyn til behovet for kontinuitet i ordningen og forutsetninger for beregningene. NVE skal videre ha kontroll på hvilke forutsetninger som til enhver tid har vært gjeldende, slik at beregninger for historiske energiattester kan gjenskapes.

11 § 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 kostnadseffektive energieffektiviseringstiltak på bygningskroppen eller bygningens tekniske anlegg. For nye boliger og bygninger er tiltaksliste påkrevet med mindre det ikke er noe rimelig potensial for kostnadseffektive forbedringer utover gjeldende krav til energimessig yteevne.
- 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.

11.1 Til § 11 Innholdet i energiattesten

§ 11 angir energiattestens innhold.

Energiattesten gir en samlet fremstilling av de egenskaper ved bygningen, oppvarmingsløsningen og ventilasjonssystemet som har størst betydning for bygningens behov for levert energi ved et standardisert bruksmønster.

Bokstav a fastsetter at energiattesten skal inneholde en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Energifarakter uttrykker beregnet levert energi under normaliserte betingelser, i h.h.t. NS 3031. Oppvarmingskarakter uttrykker i hvilken grad utstyret for oppvarming av rom og varmt vann kan bruke andre energivarer enn elektrisitet, olje og gass.

Energimerkesystemet fastsetter karakter og utsteder energiattesten på grunnlag av den informasjonen som er registrert for bygningen. Siden energimerkesystemet gir flere ulike måter å registrere en bygning på kan en og samme bygning få ulikt resultat, avhengig av registreringsmåte. I begge tilfeller er energiattestene gyldige, og NVEs informasjon gir grunnlaget for at den ansvarlige kan velge registreringsmåte ut fra eget behov og vurdering.

Beste energikarakter forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av bygningen eller boligen. Lekkasjetesten skal dokumenteres i henhold til NS-EN 13829. Ved XML-opplasting kreves dato for lekkasjetest, mens det ved annen registrering kun er forutsatt at slik test er gjennomført og kan dokumenteres på forespørsel. Uten at lekkasjetest er angitt, vil NVEs energimerkesystem automatisk gi energikarakter B dersom beregningen tilsier karakter A.

Bokstav b fastsetter at energiattesten skal inneholde en tiltaksliste. Tiltaksliste skal gi oversikt over mulige kostnadseffektive energieffektiviseringstiltak. Tiltakene i tiltakslisten skal være mest mulig konkrete. Der en ekspert har gjennomført energimerkingen, er det eksperten som står ansvarlig for tiltakslisten og den vil være basert på dennes skjønn. For å kunne angi kostnadseffektivitet er det en forutsetning at tiltakene beregnes ved prosjektert beregnet levert energi, prosjektert bruk (ikke normert) og ved lokalt klima (ikke normert). Dette er beregninger som i dag alltid må gjøres ved nybygg og hovedombygging for å kunne dimensjonere tekniske anlegg korrekt. Ved selvangivelse uten ekspert vil tiltakslisten bli generert i energimerkesystemet ut fra de data som er registrert. Tiltaksliste som er generert av energimerkesystemet, vil naturlig være mindre presise. Brukere som har brukt enkel registrering, kan oppleve at det blir foreslått tiltak som faktisk er gjennomført, og slik vil det være fordi den aktuelle informasjonen ikke er en del av enkel registrering.

NVE mener at en tiltaksliste er verdifull for enhver bygning, og at det i enhver bygnings planleggingsfase bør være en nøye vurdering av energistandard og ulike tiltak. NVE mener også at en liste som viser hvilke tiltak som kan gi den aktuelle bygning en enda bedre kvalitet enn det minimum som forskriftene krever, kan gi grunnlag for en god dialog mellom partene i planfasen. NVE legger til grunn at kostnadseffektive energitiltak i de fleste tilfeller vil være vurdert i prosjekteringsfasen på bakgrunn av de energikrav som byggeforskriftene stiller. På dette grunnlag har vi sagt at tiltaksliste for nybygg i de fleste tilfeller ikke er påkrevet.

Ved ekspertregistrering får eksperten en meny av tiltak å velge fra. NVE har åpnet for at eksperten kan velge å benytte andre formater for tiltakslisten ved å angi at tiltaksliste følger energiattesten som separat vedlegg. Denne listen skal i alle fall tilfredsstillende bestemmelsens krav, men eksperten står fritt til å gjøre listen mer konkret og disponert i annet format.

Bokstav c fastsetter at energiattesten skal inneholde dokumentasjon av de mest sentrale faktiske opplysninger utregningen bygger på. I energiattesten vil et utvalg av grunnlagsdata være skrevet inn. Eieren er ansvarlig for at opplysningene er riktige.

Eier av bolig eller bygning, i noen tilfeller den som har registret energiattesten, vil kunne gå gjennom data som er registrert i NVEs database ved å hente opp den aktuelle energiattesten i energimerkesystemet.

Bokstav d fastsetter at målt energi for yrkesbygninger som er i drift, skal oppgis for de siste tre årene for hver energivare. Målt energi skal oppgis for hele bygningen eller del av bygningen, avhengig av hva energiattesten gjelder for. I noen tilfeller er informasjon om målt energibruk ikke tilgjengelig, på grunn av at det ikke er samsvar mellom seksjonene som merkes og det som måles, eller at en bygningseier ikke har måledata fra alle leietakerne. Forskriften krever slike data oppgitt og gir ikke noe unntak. Dersom eieren setter i gang prosessen for å skaffe seg slik oversikt, så vil det være forståelse for at dette ikke er på plass umiddelbart. NVE forutsetter at det er eiers interesse å skaffe oversikt over brukssituasjonen.

For bygninger som har vært gjenstand for hovedombygging, jf. byggteknisk forskrift, vil målt energibruk ha liten relevans. Slike bygg har derfor det samme fritak som nye bygg har etter bokstav d.

Målt energibruk må være faktisk energibruk, enten bygningen har vært ute av drift eller av andre grunner har et unormalt forbruksmønster. Sammenligningen mellom målt og beregnet kan gi grunnlag for forståelse/diskusjon. Hvis målt energi gjøres formålsfordelt etter energibudsjettet i NS 3031, vil dette øke forståelsen og gi et godt grunnlag for diskusjon. Skal man sammenlikne målt og beregnet levert energi, er det en forutsetning at man enten:

- sammenlikner temperatur og stedskorrigerer måledata med beregnet levert energi, og tar høyde for at de reelle driftsparametre ikke er overensstemmende med de normerte, eller
- sammenlikner prosjektert beregnet levert energi ved reelt bruk (ikke normert bruk) og i lokalt klima (ikke normert klima). Prosjektert beregnet levert energi ved reelle driftsforhold og reelt klima er beregninger som gjøres for;
 - å dimensjonere de tekniske anlegg ved nybygg og ombygging
 - for at eksperter skal kunne gi opplysninger om kostnadseffektive tiltak.

NVE anser derfor at dette ikke er en ekstra byrde for eksperter som skal energimerke bygninger, men en naturlig konsekvens av arbeidet.

Har man ikke måledata for de siste tre år, kan man legge inn temperaturkorrigerte måledata for ett år.

12 § 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.

12.1 Til § 12 Registrering for energiattest

§ 12 angir hvilke krav som gjelder for registrering av energiattesten. Gyldig energiattest kan kun utstedes av NVEs energimerkesystem.

Første ledd fastsetter at eieren av boligen eller bygningen er ansvarlig for at nødvendig og korrekt informasjon blir registrert i energimerkesystemet, slik at energiattest kan utstedes av NVE.

Andre ledd fastsetter at eieren kan utpeke en annen til å foreta registreringen, men eieren vil stå ansvarlig for at registreringen er foretatt. Energimerkesystemet åpner for at hvem som helst kan stå for registreringen i systemet. Eieren er i alle fall ansvarlig for at attesten er riktig når denne brukes i markedet.

Tredje ledd fastsetter at det for alle yrkesbygg og nye boliger og bygninger stilles krav om kompetanse og en mer detaljert angivelse av data. Kompetansekravet refererer seg til den som eieren utpeker eller eieren selv, dersom eieren selv skal foreta registreringen.

Når noen tilbyr tjenester for å energimerke en eksisterende (ikke ny) bolig, så er det i konkurranse med en gratis selvangivelsesmulighet. Et slikt oppdrag, utført av en som ikke tilfredsstiller kompetansekravene, vil fremstå som en ordinær energiattest. Forbrukeren må derfor vurdere om de ønsker å betale for en slik tjeneste. Dersom tjenesten utføres av en som tilfredsstiller kompetansekravene, vil eksperten stå ansvarlig for at informasjonen om boligen er registrert riktig og han vil stå ansvarlig for den tiltaksliste som er utarbeidet.

13§ 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 med nominell effekt høyere enn 20 kW, eller
- b) klimaanlegg med samlet nominell effekt høyere enn 12 kW eller anleggene samlet betjener et oppvarmet bruksareal over 500 m². Ventilasjonsanlegg som betjener en enkelt bolig er unntatt så lenge nominell effekt er under 12 kW.

Energivurderingen etter første ledd skal gjennomføres hvert fjerde år, første gang senest to år etter at bygningen er tatt i bruk.

For kjeler med nominell effekt høyere enn 100 kW, og som fyres med fossilt brensel, skal energivurderingen gjennomføres hvert andre år.

Eier av kjeler med nominell effekt høyere enn 100 kW, og som fyres med fossilt brensel, 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.

Unntaket i § 9 første ledd g gjelder tilsvarende etter denne bestemmelsen.

13.1 Til § 13 Plikt til å gjennomføre energivurdering av tekniske anlegg

§ 13 angir plikten til å gjennomføre energivurdering av tekniske anlegg.

NVE vil presisere at ansvaret for energivurdering hviler på eier av anlegget, enten eieransvaret for anlegget ivaretas av et sameie, borettslag eller lignende.

Overgangen fra arealgrense til effektgrenser, som trådte i kraft 1.1.2012, er fastsatt i direktivet.

For kjøleanlegg er det et viktig mål å stimulere til kritisk vurdering, og at dette skjer for bygningen som helhet. Her er det derfor viktig at plikten til energivurdering utløses om

anleggene samlet overstiger effektgrensen på 12 kW. Arealgrensen er satt for å fange opp ventilasjonsanlegg uten kjølebatterier. I boligblokker kan det finnes individuelle ventilasjonsanlegg for den enkelte bolig. Det er ikke plikt til energivurdering av disse, men begrenses til felles anlegg.

Med nominell effekt menes merkeeffekt på kjøleaggregater og vifteaggregater.

Første til tredje ledd fastsetter at kravet til energivurdering av tekniske anlegg er begrenset til anlegg over en viss størrelse. Energivurdering etter første ledd skal gjennomføres hvert fjerde år, mens energivurdering etter tredje ledd skal gjennomføres hvert andre år.

Eieren har ansvar for at energivurderingen blir gjennomført, men må overlate til tredjepart å utføre energivurderingen, jf. § 15 som oppfyller kompetansekravene i § 19. § 14 beskriver minimumskrav til innhold.

Til klimaanlegg, jf. § 13 første ledd b, hører varmpumpeanlegg når disse er koblet til et ventilasjons- eller kjøleanlegg.

Fjerde ledd fastsetter at det for energivurderingen av kjelanlegg må være installert og tatt i bruk måleutstyr på noen anlegg. Det er angitt hva slags fast måleutstyr som alle kjelanlegg og klimaanlegg må ha montert for avlesning under energivurderingen. Slikt måleutstyr er vanlig for nye anlegg, men kan være nødvendig å installere for eldre anlegg.

Femte ledd fastsetter at det for energivurderingen av klimaanlegg bør være installert og tatt i bruk måleutstyr på noen anlegg. Det er angitt hva slags fast måleutstyr som alle klimaanlegg bør ha montert for avlesning under energivurderingen, såfremt mobilt måleutstyr ikke er egnet. Det er både medgått energi og produsert varme- eller kjøleenergi som skal måles. Måleutstyr er vanlig for nye anlegg, men kan være nødvendig å installere for eldre anlegg. Det har vært reist spørsmål om hvor langt plikten til å installere måleutstyr på eksisterende anlegg går. Intensjonen med energivurdering er å bidra til mer energieffektiv drift, og dette understøttes normalt av målinger på anlegget. Det er imidlertid på de eksisterende anleggene at det er størst mangel på oppdatert dokumentasjon, og dermed vanskeligst å vurdere eller beregne energibehovet. Det er derfor her behovet for måling er størst. For å slippe å installere måleutstyr må energirådgiver sannsynliggjøre at slik installasjon ikke er lønnsomt.

Eier av nye anlegg skal ha installert energimåler på anlegget for å måle medgått energi og energi levert ut til varme og eller kjølefordelingsanlegget. På denne måten vil man over tid kunne fastsette årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader som er vesentlige for å vurdere de tekniske anleggene.

For eksisterende kjelanlegg er hensikten at man på inngangssiden indirekte kan bestemme brenselmengden ved hjelp av driftstimeteller og dysestørrelse på brenneren. På forbrukssiden kan man ved å måle røykgasstemperatur samt anslå strålingstap, anslå årlig gjennomsnittlig systemvirkningsgrad og derav avgitt varmemengde.

Boligblokker med felles tekniske anlegg er omfattet av plikten til å gjennomføre energivurdering.

Unntaket i forskriftens sjette ledd anses ikke å være relevant for andre situasjoner enn der bygningen er solgt for nedrivning. Bygninger som faller inn under de øvrige

unntaksbestemmelsene i § 9 bør likevel stimuleres til effektiv drift av eventuelle anlegg og er ikke unntatt for dette kravet.

14§ 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 og dimensjonering i forhold til behov
- f) underskrift og opplysninger om den som er ansvarlig for vurderingen
- g) generell informasjon om energivurderingsrapporten.

14.1 Til § 14 Utarbeidelse av rapport fra energivurdering

§ 14 angir det minimum som rapporten fra energivurderingen skal omfatte.

Rapporten fra energivurdering er en rapport for anleggets eier. Opplasting i NVEs energimerkesystem bekrefter at energivurderingen er foretatt. Rapporten bør oppbevares sammen med annen anleggsdokumentasjon, og eierne plikter å vise frem rapporten på forespørsel fra NVE og interesserte kjøpere eller leietakere. Rapporten er også et naturlig grunnlag for eksperter som skal gjennomføre energimerking av eiendommen.

NVE har tilgjengeliggjort en mal for gjennomføring av energivurdering etter de tre aktuelle ordningene. Malen finnes på www.energimerking.no. Malen består av et regneark som kan lastes ned og brukes fritt på lokale datamaskiner. Bruken av denne malen vil sikre at plikten etter denne forskriften er oppfylt, og vil gjøre det enkelt å sammenligne data fra ulike anlegg.

Dersom eieren har, og ønsker å bruke, andre verktøy for gjennomføring av energivurderingen, er det adgang til det såfremt dette sikrer en registrering og vurdering

av data i henhold til forskriften. Eksempelvis kan følgende typer systemer dekke noe eller hele det foreskrevne innholdet:

- Energioppfølgingssystemer (EOS), sentrale driftskontroll-systemer (SD-anlegg)
- Forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdssystemer (FDV-systemer)
- Servicerapporter

Brukes det data fra slike systemer er det viktig at energirådgiver tar stikkprøver i felt for å forvise seg om at verdier innsamlet av disse systemene stemmer. Man skal da fortrinnsvis bruke kalibrerte instrumenter ved slike stikkprøver. Med andre formater for rapportering, skal data og vurderinger gis på sammenlignbart nivå med NVEs mal.

Punktene a til g er en oppsummering av hovedinnholdet i rapporten fra energivurdering av tekniske anlegg etter § 13. Det er i § 15 klargjort at vurderingen og dens rapport skal være på sammenlignbart nivå med det skjema som NVE har publisert. Etter bokstav e skal energivurderingen også omfatte en vurdering av anleggets dimensjonering.

Rapporten skal blant annet bestå av beskrivelse av anleggets tilstand og en tiltaksliste over hva som er aktuelle forbedringstiltak, inkludert tiltak for å oppnå bedre dimensjonering av anlegget i forhold til behovet.

Punkt d sier at registrerte data skal dokumenteres. I prioritert rekkefølge foretrekkes følgende data:

1. Målt (fortrinnsvis med kalibrerte instrumenter)
2. Avlest (fra EOS-, SD-anlegg, faste målere, kontrollert ved stikkprøver)
3. Beregnet (minimum prosjektert, helst "as built")
4. Nominell (avlesing av merkeskilt)

Hvordan dette planlegges og iverksettes har stor betydning for utfallsrommet i energivurderingsrapportene og grunnlaget for de foreslåtte tiltak. Det anbefales at energirådgivere i sine tilbud spesifiserer hvilket nivå data skal oppgis på, og hvilke opplysninger fra byggeier-/driftsselskap dette forutsetter. Det anbefales videre at byggeier/driftsselskap ved innkjøp av slike tjenester, vurderer:

- konsekvensen av manglende dokumentasjon
- den tilbudte kvaliteten på tjenestene i forhold til de fire nivåene over

Det er anleggseiers plikt å fremskaffe dokumentasjon. Eventuelt manglende dokumentasjon i henhold til sjekklister 2: Liste over dokumentasjon skal angis og kommenteres.

Punkt e sier at tiltaksliste med anbefalinger om forbedringer av anleggets energitilstand og dimensjonering i forhold til behov, skal utarbeides. Slike tiltak skal også tilfredsstillende behov i HMS-krav fastslått i byggeteknisk forskrift og veiledning til denne, både når det gjelder luftskifte og innetemperatur. Der dette ikke er mulig skal dette begrunnes i kommentarfeltet. Energieffektivisering skal ikke gå på bekostning av inn klima.

Punkt f sier at rapporten skal ha underskrift og opplysninger om den som er ansvarlig for vurderingen. Denne formuleringen kan misforstås, i og med at det er eier som er ansvarlig

for at energivurderingen blir gjennomført. Med formuleringen er det ment den som *har utført* energivurderingen. NVE tar sikte på å foreslå slik endring ved neste forskriftsrevisjon.

15 § 15. Krav til gjennomføring av energivurdering

Energivurdering etter § 13 og § 16 skal gjennomføres ved en fysisk befarings 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 uavhengig person som tilfredsstillende de kompetansekrav som stilles i § 19.

15.1 Til § 15 Krav til gjennomføring av energivurdering

§ 15 angir hvilke krav som gjelder til gjennomføring av energivurderingen.

Nytten av energivurdering er sterkt avhengig av at reelle data er fremskaffet for energivurderingen.

Dokumentasjon som er nødvendig for å utføre energivurdering forutsettes stilt til rådighet vederlagsfritt for energirådgiver. Dokumentasjonen skal kun benyttes til formålet energivurdering. Det anbefales at det tegnes en konfidensialitetsavtale på dette.

Erfaringer fra pilotprosjekt for energivurdering av tekniske anlegg og den første fasen av gjennomføringen, viser at kostnadsnivået for energivurdering kan senkes betraktelig der gode FDV-rutiner er innført og god dokumentasjon foreligger fra anleggseier.

Første ledd foreskriver fysisk befarings i anlegget.

Andre ledd åpner for at registrering av data kan skje med annet datautstyr og dataprogrammer. Er data samlet inn via EOA-, SD- eller FDV-system, påligger det den som utfører energivurderingen å sjekke verdier som er innsamlet i disse systemene ved stikkprøver med kalibrerte instrumenter. Han/hun skal redegjøre hvorfor disse målepunktene er tatt ut til stikkprøvekontroll og angi noe om sannsynlighet for feilmåling i systemene.

Tredje ledd beskriver kravet til uavhengighet. Kravet til uavhengighet er pr. 1.1.2012 strammet inn slik at det ikke lenger er anledning til å bruke eget personell i

energivurderingen. For store eierorganisasjoner med egne rutiner for energivurdering og kvalitetssikring vil det være mulig å gjennomføre deler av datainnsamlingen og energivurderingen med eget personell. I slike tilfeller er det avgjørende at den ansvarlige eksperten har den nødvendige uavhengighet og vedkommende forutsettes å være direkte involvert i vurderingen og anbefalingen av tiltak.

16§ 16. Engangsvurdering av eldre varmeanlegg

Eieren plikter å gjennomføre engangsvurdering av et varmeanlegg når dette har en kjel for fossilt brensel med nominell effekt høyere enn 20 kW, som er eldre enn 15 år.

Engangsvurderingen skal omfatte både kjelens virkningsgrad, varmedistribusjonsanleggets funksjon, effektivitet 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.

Unntaket i § 9 første ledd g gjelder tilsvarende etter denne bestemmelsen.

16.1 Til § 16 Engangsvurdering av eldre varmeanlegg

§ 16 angir plikten til å energivurdere eldre varmeanlegg. Plikten er knyttet opp til anleggets effektgrense. Engangsvurderingen av eldre varmeanlegg kommer i tillegg til både energivurdering av kjelanlegg og energimerking av bygninger.

Første og andre ledd fastsetter at eier plikter å gjennomføre og utarbeide en rapport fra engangsvurdering av varmeanlegg som er eldre enn 15 år. Det vil være behov for de samme data og de samme vurderinger som ordinær kjelvurdering krever, men i tillegg vil det være behov for meget god oversikt over bygningens samlede energibehov for å kunne vurdere anleggets dimensjonering. Gjennom energimerkesystemets database vil rapporter fra de ulike ordningene være tilgjengelige. I tillegg vil det for mange anleggseiere være rasjonelt om energivurderingene og energimerkingen kan gjennomføres samtidig og med noe av det samme personellet.

Eieren har ansvar for at energivurderingen blir gjennomført.

Tredje ledd fastsetter at unntakene i § 9 første ledd g også gjelder for § 16.

17§ 17. Registrering av energivurdering

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

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

17.1 Til § 17 Registrering av energivurdering

Første ledd fastsetter at rapporten fra energivurderingen av tekniske anlegg og fra engangsvurderingen av eldre varmeanlegg skal lagres i NVEs energimerkesystem. Rapporten fra energivurdering av anleggene er primært et dokument for eieren av anleggene og er hans/hennes eventuelle dokumentasjon overfor tredjepart. Rapporten skal likevel registreres i NVEs energimerkesystem som bekreftelse. Dette gjør også rapporten tilgjengelig for eieren, eller senere eiere, i ettertid.

Andre ledd fastsetter at den som er ansvarlig for energivurderingen og opplasting av rapporten til energimerkesystemet, må tilfredsstillende kompetansekravene, angitt i § 19.

18 § 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.

18.1 Til § 18 Kompetansekrav til å utføre energimerking

§ 18 angir i hvilke tilfeller det stilles kompetansekrav for å utføre energimerking. Den som er ansvarlig for energimerkingen må tilfredsstillende kompetansekravene angitt i § 18. Det er mulig å gjennomføre energivurderingen med et team av medarbeidere så lenge den ansvarlige har den aktuelle kompetansen.

Første ledd fastsetter hvilke kompetansekrav som stilles for energimerking av yrkesbygg. For energimerking av yrkesbygninger er det nødvendig med faglig innsikt og erfaring for å kunne finne de relevante data og for å kunne anbefale tiltak for forbedring. Det kreves ingeniørkompetanse på nivå med bachelor som dekker både bygningsteknikk og energifag. Kompetansekravet kan oppfylles ved ”tilleggsmoduler” i den fagretningen man mangler. Det angitte kompetansekravet er et minimumsnivå.

Kompetansekravet utelukker ikke at andre personer, for eksempel i samme foretak, kan utføre deler av oppdraget, så lenge den ansvarlige har den aktuelle kompetansen. Det forutsettes at den ansvarlige er reelt involvert i prosessen.

Andre ledd fastsetter hvilke kompetansekrav som stilles for energimerking av nye boliger og bygninger. For energimerking av nye boliger og bygninger, jf. § 5 til 7, kreves det opplæring og praksis som tilsvarer kravene til funksjonen ansvarlig prosjekterende i henhold til regelverk for byggesaksbehandling. I tabellen nedenfor er gjengitt veiledende vurdering av kvalifikasjonskrav, hentet fra Veiledning om byggesak, kap. 11 om § 11.1 byggesaksforskriften (<http://byggeregler.dibk.no/dxp/content/byggesak/11/>).

Tiltaks-klasse	Funksjon	Utdanningsnivå	Praksis (antall år)
1	Søker	Utdanning som svarer til krav til mesterbrevsutdanning eller fagskole med fagplan for linjefag	4
1	Prosjekterende	Utdanning som svarer til krav til mesterbrevsutdanning eller fagskole med fagplan for linjefag	4
1	Kontrollerende for prosjektering	Utdanning som svarer til krav til mesterbrevsutdanning eller fagskole med fagplan for linjefag	4
1	Utførende	Fagopplæring som svarer til fagprøve hhv. svenneprøve	2
1	Kontrollerende for utføring	Fagopplæring som svarer til fagprøve hhv. svenneprøve	2
2	Søker	Utdanning som svarer til krav til Mesterbrevsutdanning eller fagskole med fagplan for linjefag	6
2	Prosjekterende	Utdanning som svarer til det som kreves for eksamen fra ingeniørhøgskole	6
2	Kontrollerende for prosjektering	Utdanning som svarer til det som kreves for eksamen fra ingeniørhøgskole	6

2	Utførende	Utdanning som svarer til krav til mesterbrevsutdanning eller fagskole med fagplan for linjefag	3
2	Kontrollerende for utføring	Utdanning som svarer til krav til mesterbrevsutdanning eller fagskole med fagplan for linjefag	3
3	Søker	Utdanning på universitetsnivå som sivilingeniør, master i arkitektur eller tilsvarende grad.	8
3	Prosjekterende	Utdanning på universitetsnivå som sivilingeniør, master i arkitektur eller tilsvarende grad	8
3	Kontrollerende for prosjektering	Utdanning på universitetsnivå som sivilingeniør, master i arkitektur eller tilsvarende grad	8
3	Utførende	Utdanning som svarer til det som kreves for eksamen fra ingeniørhøgskole	5
3	Kontrollerende for utføring	Utdanning som svarer til det som kreves for eksamen fra ingeniørhøgskole	5

Tiltaksklasser er definert slik i "Veiledning om byggesak", kap. 9 fra Direktoratet for byggkvalitet:

Eksempler på tiltak i tiltaksklasse 1

Tiltaksklasse 1 kan for eksempel omfatte oppgaver i forbindelse med småhusbebyggelse med tilhørende arbeider så som grunnarbeider, tømrerarbeider, sanitær- og ventilasjonsarbeider. Andre eksempler på tiltaksklasse 1 kan være båtnaust, mindre lagerbygninger, mindre kaier og forøyningsanlegg. Tiltaksklasse 1 omfatter normalt byggverk hvor prosjektering kan skje ved bruk av enkle beregninger, enkel dimensjonering, bruk av tabeller og forhåndsaksepterte løsninger, og utførelse kan skje uten at det kreves avanserte metoder.

Eksempler på tiltak i tiltaksklasse 2

Tiltaksklasse 2 kan omfatte tiltak som for eksempel boligblokker, skoler, publikumsbygg, arbeidsbygg og driftsbygninger.

Tiltaksklasse 2 omfatter normalt byggverk hvor prosjektering kan skje etter anerkjente forutsetninger, beregningsmetoder og tekniske prinsipper.

Tiltaksklasse 3 omfatter oppgaver med stor kompleksitet og vanskelighetsgrad eller oppgaver av middels kompleksitet og vanskelighetsgrad hvor mangler eller feil kan føre til store konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet.

Prosjektering i tiltaksklasse 3 setter krav til spesialiserte kvalifikasjoner eller bruk av alternative analyse for oppfyllelse av byggtknisk forskrift (TEK10).

For boliger som ikke er nye kan også ikke-eksperter, for eksempel eieren selv energimerke sin bolig ved å oppgi data over internett. Det stilles ikke kompetansekrav til

den som gjennomfører merking av eksisterende boliger, men det er intet i veien for at boligeier kan engasjere en ekspert.

Tredje ledd stiller krav til dokumentasjon av kompetansen. Det påligger den som gjennomfører energimerking av slike bygninger å kunne dokumentere slik kompetanse overfor NVE, kjøper eller leietaker på forespørsel. Det er ingen godkjenningssordning for eksperter i henhold til denne forskriften. Det betyr at det er den enkelte som selv må vurdere om han/hun har den kompetanse som er beskrevet i forskriften.

I den praktiske gjennomføringen av energimerking skal energirådgiver krysse av for at han/hun har kompetanse i henhold til forskriftens krav, og får dermed tilgang til ekspertmulighetene i energimerkesystemet. Energirådgiveren vil stå ansvarlig for de parametrene som oppgis for bygningen og de tekniske anleggene, og for de tiltakene som foreslås for forbedring av energistandarden. Det er derfor ikke anledning for ikke-eksperter til å bruke "ekspertmulighetene" for registrering av bolig/bygning.

Merk at krav til kompetanse går på ekspertnivå. Det betyr at det er den enkelte ekspert som må tilfredsstillere kravene. Det er åpnet for at det er tilstrekkelig at den som er ansvarlig tilfredsstiller kompetansekravet. NVE forutsetter da at den ansvarlige er reelt involvert i vurderingen.

Bestemmelsen gir kompetansekrav for yrkesbygg og for nye boliger og bygninger, men gir ikke et klart svar for hvilket krav som gjelder for nye yrkesbygg når disse er ulike. NVE legger til grunn at kompetansekravet for nye yrkesbygg er det samme som angitt for yrkesbygg generelt, altså at første ledd gjelder.

Tilsvarende utdanning fra EU/EØS-land er tilstrekkelig.

19 § 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 m²: 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 m²: 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.

19.1 Til § 19 Kompetansekrav til å utføre energivurdering

Den som er ansvarlig for energivurderingen må tilfredsstillere kompetansekravene angitt i § 19. Det er mulig å gjennomføre energivurderingen med et team av medarbeidere så lenge den ansvarlige har den aktuelle kompetansen.

Første ledd fastsetter kompetansekrav for å gjennomføre energivurderingen. Med ”godkjent yrkesfaglig utdanning i relevant fagretning” menes at denne utdanningen skal ha godkjenning fra Nasjonalt organ for kvalitet i utdanningen (NOKUT) eller tilsvarende.

Kravene er satt relativt strengt for å sikre god nok kompetanse til de vurderingene som er nødvendige. Både for energivurdering av klimaanlegg og varmeanlegg kreves en bred kompetanse for å vurdere bygningens behov i tillegg til den spesifikke teknologikompetansen.

Andre ledd stiller krav til dokumentasjon av kompetansen. Det påligger den som gjennomfører energivurdering av slike anlegg å kunne dokumentere slik kompetanse overfor NVE som tilsynsmyndighet.

I henhold til energimerkeforskriften er det ingen godkjenningsordning for eksperter. Det betyr at det er den enkelte som selv må vurdere om han/hun har den kompetanse som er beskrevet i forskriften. Ved tilsyn må den enkelte kunne dokumentere sin kompetanse.

Tilsvarende utdanning fra EU/EØS-land er tilstrekkelig.

20§ 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.

20.1 Til § 20 Register

Første ledd pålegger NVE en plikt til å ha et register for opplysninger om energimerking og energivurdering av tekniske anlegg.

Energimerkesystemet vil sikre at utstedelsen av energiattesten skjer fra ett sted, og at både energiattesten og rapportene fra energivurdering blir lagret i en felles database.

Andre ledd angir hvilken informasjon registeret skal inneholde. For å vite at det er eieren, eller den han har delegert oppgaven til, som har lagt inn informasjon i energimerkesystemet, vil eierens fødselsnummer eller bedriftens organisasjonsnummer bli lagret i energimerkesystemet. Eierens fødselsnummer eller bedriftens organisasjonsnummer vil ikke fremgå av energiattesten. Opplysningene vil bli håndtert i tråd med personopplysningsloven.

Tredje ledd fastsetter hvilken informasjon i registeret som skal være tilgjengelig for eier. Energiattesten og rapporten fra energivurderinger er dokumenter som eieren selv er ansvarlig for å legge frem, for eksempel ved salg, og ellers kan bruke slik man ønsker. Eier kan i de fleste tilfeller selv hente ut attesten fra energimerkesystemet. Unntaket er når bygningens adresseinformasjon er registrert manuelt av andre enn eieren selv.

Eventuelle innsynsbegjæringer vil behandles på vanlig måte etter offentlighetsloven.

Fjerde ledd angir hvilke formål registeret i tillegg kan brukes til. Opplastingen av energivurderingen er en dokumentasjon på at energivurderingen er gjennomført, som også gir mulighet for kontroll under tilsyn og mulighet for statistisk bearbeiding.

Statistisk informasjon fra databasen er tilgjengelig i den grad NVE har verktøy og kapasitet til å produsere dette. I den første fasen er det kun elementære rapportfunksjoner som har vært tilgjengelig.

21 § 21. Overtredelsesgebyr

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

21.1 Til § 21 Overtredelsesgebyr

NVE har i energilovforskriften hjemmel til å føre tilsyn med at pliktene i denne forskriften overholdes, jf energilovforskriften § 7-2. Energimerkeforskriften § 21 gir NVE hjemmel til å ilegge overtredelsesgebyr ved brudd på de viktigste paragrafene i denne forskriften, jf. energiloven § 10-7.

NVE kan få kjennskap til overtredelse av reglene ved eget tilsyn, eller ved at brukerne gjør NVE oppmerksom på regelbrudd ved klage eller på annen måte. For at overtredelsesgebyr skal kunne benyttes, må vilkårene i energiloven § 10-7 være oppfylt.

Energilovforskriften gir også grunnlag for å ta i bruk tvangsmulkt for å sikre at plikten blir gjennomført. Dette er mindre relevant for plikter etter § 5 og 6, men kan være aktuelt for plikten til energimerking av yrkesbygg over 1000 kvm, jf. § 8 og plikten til energivurdering jf. §§ 13 og 16.

NVE startet å føre tilsyn med forskriften i 2011. Tilsynet gjaldt da markedsføring av boliger til salg. Tilsynet vil i 2012 bli utvidet til å omfatte markedsføring med næringsbygg til salg og utleie. Senere vil tilsynet også omfatte hvordan energimerkingen er gjennomført.

Det kan anvendes reaksjoner overfor både yrkesbygg og boliger. Med innføringen av kjøpers rett til å få energiattest på selgers regning, jf. § 4, er det understreket at sivilrettslige midler fortsatt er det viktigste for å sikre at pliktene etterleves.

22§ 22. Ikrafttredelse og overgangsbestemmelser

Forskriften trer i kraft 1. januar 2010.

For eier av boliger og bygninger gjelder pliktene etter § 5 til § 7 fra 1. juli 2010.

22.1 Til § 22 Ikrafttredelse og overgangsbestemmelser

Første ledd fastsetter at forskriften trådte i kraft 1. januar 2010.

Andre ledd fastsetter at plikten til å ha energiattest for boliger og bygninger som omfattes av §§ 5 til 7, først gjaldt fra 1. juli 2010.

Dersom eier har tatt ut en energiattest før 1. juli.2010, er denne gyldig på vanlig måte og skal kunne brukes for eksempel i forbindelse med salg også etter 1. juli.2010.

Overgangsbestemmelser som var med da forskriften ble vedtatt første gang, er ikke lenger gyldige på bakgrunn av at direktivet ikke åpner for overgangsbestemmelser.

Energimerking og energivurdering skal derfor gjennomføres så fort som mulig etter at de aktuelle bestemmelsene trådte i kraft. Selskap med stor portefølje av bygg bør kunne vise til en plan for energimerking og energivurdering av sine bygg.

Denne serien utgis av Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Utgitt i Veilederserien i 2012

- Nr. 1 Slipp og dokumentasjon av minstevannføring for små vassdragsanlegg med konsesjon (19 s.)
- Nr. 2 Cost base for small-scale hydropower plants (< 10 000 kW) (90 s.)
- Nr. 3 Cost base for hydropower plants (182 s.)
- Nr. 4 Veileder for fyllingsdammer (49 s.)
- Nr. 5 Veileder til forskrift om energivurdering av tekniske anlegg og energimerking av bygninger



Norges
vassdrags- og
energidirektorat

Norges vassdrags- og energidirektorat

Middelthunsgate 29
Postboks 5091 Majorstuen
0301 Oslo

Telefon: 09575
Internett: www.nve.no

