

# Energimærket er din nye bedste ven

– information til dig, der arbejder med renovering af enfamiliehuse



Videncenter for  
energibesparelser i bygninger

## Et godt energimærke sælger huset

Arbejder du med energirenovering af enfamiliehuse? Så kan du glæde dig over, at boligejerne i stigende grad har blikket fast rettet mod boligens energiforbrug og mulighederne for at reducere det.

Det kan ses i udviklingen i salgspriserne for boliger med forskellige energimærker - især siden 2010, hvor det blev et lovkrav, at salgsannoncer for boliger skal indeholde husets energimærke. Tendensen er klar:

**Enfamiliehuse med et godt energimærke handles til en højere pris pr. kvadratmeter end huse med et dårligt energimærke.**

Det gælder på tværs af landet, men har størst effekt uden for hovedstadsområdet.

Er du håndværker, entreprenør eller boligarkitekt, er dette nyttig information, som du kan bruge i din dialog med boligejerne om efterisolering, nye vinduer, kedeludskiftning, solceller og andre energitiltag i boligen.

Du kan altså nu over for boligejerne oplyse, at energiforbedringer betaler sig, ikke kun for varmeregningen, men også i forhold til boligens salgspris.

## Så meget påvirkes salgsprisen

I diagrammet kan du se, hvad de forskellige spring på energimærkeskalaen betyder for salgsprisen på et gennemsnitlig typisk hus på 140 m<sup>2</sup>. Størst er forskellen fra G til A og B, hvilket imidlertid kræver en gennemgribende renovering. Men også ved de mindre spring, som kan gennemføres for en lavere investering, er der pæne stigninger på salgsprisen.

Som en tommelfingerregel stiger et typisk hus ca. 100.000 kr. i værdi for hvert step, det forbedres på energimærkningskalaen.

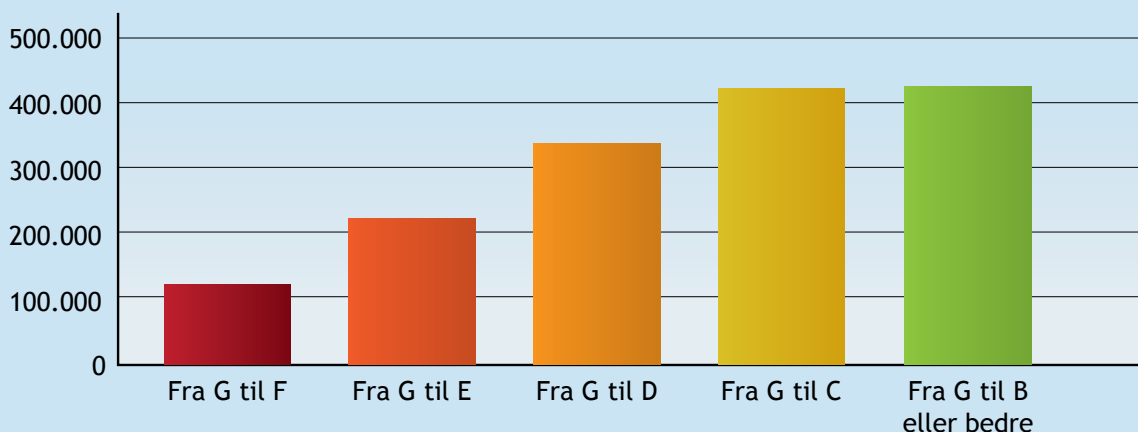
For mange typiske huse vil man komme langt med et energirenoveringsbudget på 100.000 til 200.000 kr. De penge, en husejer bruger på at energiforbedre sit hus, er dermed ikke tabt, hvis huset senere skal sælges.

### Betyder mest i provinsen

Betydningen af energimærket er størst uden for hovedstadsområdet. Dvs. købere uden for hovedstadsområdet fokuserer mere på en bygnings energiforbrug end en køber i hovedstadsområdet, hvor beliggenhed og andet må antages at veje tungere.

### MERPRIS VED FORBEDRET ENERGIMÆRKE

Samlet stigning i salgspris, kr.



Figuren viser, hvilken merpris der kan opnås for et typisk hus på 140 m<sup>2</sup> med energimærke F til A sammenlignet med prisen, hvis det kun havde energimærke G. Priserne er renset for forhold som beliggenhed, opførelsesår og opvarmningsform m.m.

Kilder:

- SBI 2013:06 om sammenhæng mellem energimærkning og salgspris i Netværk for energirenovering. Udarbejdet for Energistyrelsen.
- Analyse af 35.000 bolighandler om energimærkningens effekt på salgsprisen udarbejdet af Deloitte for Total Kredit.

## Hvad er energimærket?

Over 300.000 enfamiliehuse og rækkehuse i Danmark har en gyldig energimærkning. Det er omtrent hvert tredje hus.

Energimærket fortæller på en skala fra A til G, hvordan boligens energimæssige tilstand er. Energimærke A er opdelt i tre underkategorier.

Energimærke A i den ene ende af skalaen gives primært til nye bygninger med et meget lavt energiforbrug, mens energimærke G i den anden ende gives til bygninger med et meget højt energiforbrug.



Mærket indgår i en energimærknings-rapport, som oplyser om, hvordan den energimæssige tilstand kan forbedres, fx ved udskiftning af vinduer, efterisolering eller udskiftning af varmeanlægget.

For enfamiliehuse og rækkehuse er energimærkning lovpligtig ved salg og udlejning.

Huse, der er under 25 år gamle, kan energimærkes uden bygningsgennemgang af en energikonsulent. Dette energimærke koster husejeren omkring 1.000 kroner at få lavet.

Huse, der er ældre end 25 år, skal have en bygningsgennemgang for at opnå energimærkning. Dette koster typisk husejeren 3.000-6.000 kroner at få lavet.

## Sådan kan du bruge energimærket

Når du skal rådgive, vejlede eller give tilbud til en boligejer om et projekt – måske en tilbygning, nyt køkken eller bad, nye gulve eller andet – har du en åben dør til at starte en dialog med ejeren om husets energiforbrug. Du kan i den forbindelse spørge, om boligejeren ligger inde med en gyldig energimærkning eller selv undersøge det på internettet.

På <http://spareenergi.dk/det-digitale-energimærke> kan du med en simpel indtastning af adressen finde husets energimærkning, hvis det findes fra en tidligere handel af huset. Du kan her både få et hurtigt overblik over forslagene og hente den fulde energimærkningsrapport.

Energimærkningen indeholder bl.a. forslag til forbedringstiltag, der kan reducere varmeforbruget, og ud fra disse forslag kan du indlede din dialog med ejeren om, hvordan huset kan energioptimeres.

Du kan også hjælpe ejere, der har svært ved at sælge, med at gøre deres hus mere attraktivt på markedet ved at gennemføre nogle af de foreslåede energitiltag og herved forbedre energimærket.

Ved hjælp af energimærkningen kan du altså vise boligejeren, hvad der er muligt i den konkrete bolig – og forhåbentlig på den måde bane vejen for nye eller større projekter.

## Fordele ved energiforbedringer

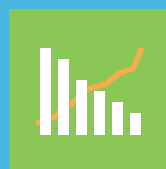
Der er mange gode salgsgargumenter, du kan bruge over for boligejeren til at sælge energiløsninger.



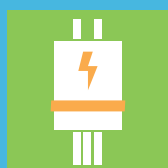
*En højere salgspris ved et bedre energimærke, når boligen en dag skal sælges.*



*En mere klimarigtig bolig, der belaster miljøet mindre.*



*En privatøkonomi, der er mindre påvirkelig overfor fremtidige prisstigninger på energi.*



*Et mindre energiforbrug og en lavere varme-regning.*



*En moderne og mere funktionel bolig, som er lunere og rarere at være i.*

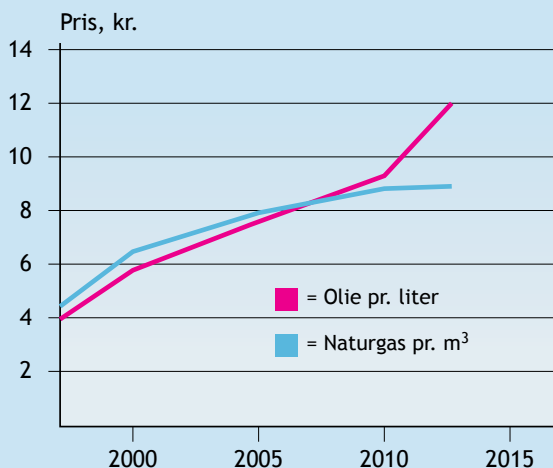


*Mulighed for tilskud fra energiselskab og for at benytte håndværkerfradraget, så længe det eksisterer.*

## Energipriserne er også en hjælp

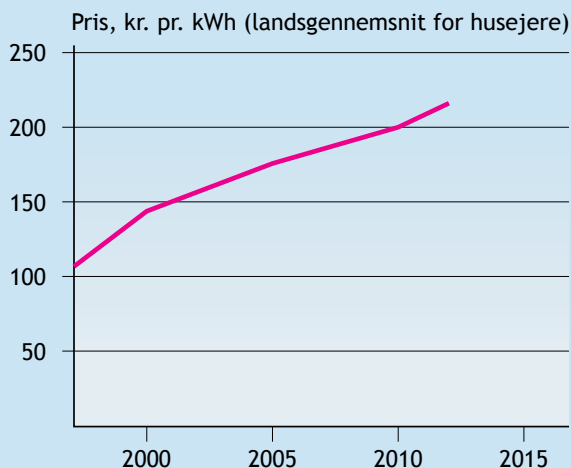
Ud over salgsprisen er den fortsatte stigning i energipriserne også et godt argument for at gennemføre energitiltag.

### PRISUDVIKLING FOR FYRINGSOLIE OG NATURGAS



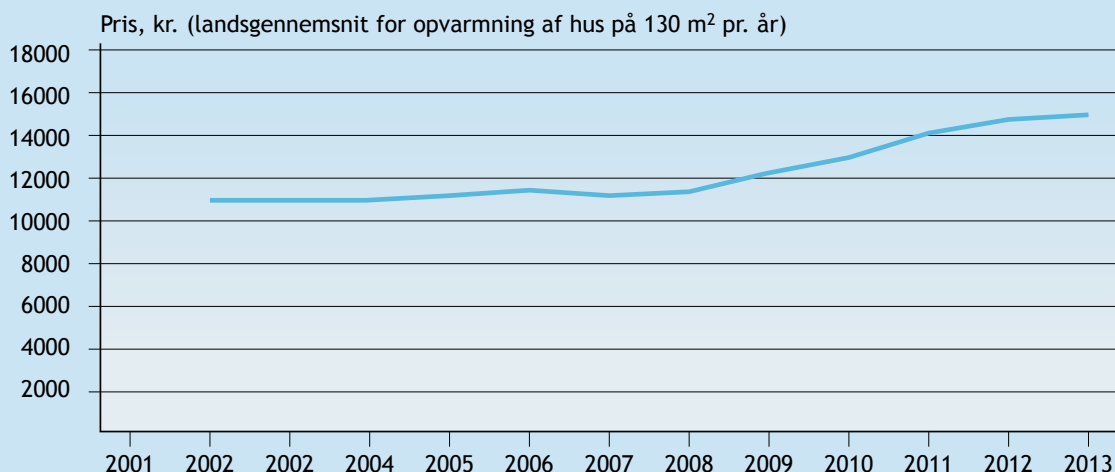
Kilde: Energistyrelsens Energistatistik 2013

### PRISUDVIKLING FOR EL



Kilde: Energistyrelsens Energistatistik 2013

### PRISUDVIKLING FOR FJERNVARME



Kilde: Dansk Fjernvarme, Fjernvarmepriser i Danmark

## Intet energimærke - hvad så?

For boliger, der ikke har en energimærkningsrapport allerede, kan du opfordre boligejeren til at få lavet en bygningsgennemgang med fokus på mulighederne for energiforbedringer. Du kan måske selv lave gennemgangen, eller du kan henvise til en energikonsulent, der kan lave en egentlig energimærkningsrapport.