



Energideklarationen – tre steg mot vinst



(Presentationen riktar sig till **byggnadsägare**)

Detta är en kort introduktion till lagen om energideklarationer för byggnader.

Många byggnadsägare ska göra en energideklaration senast den 31 december 2008. Det gäller byggnader som upplåts med nyttjanderätt (flerbostadshus och småhus med hyres- eller bostadsrättslägenheter, lokalbyggnader) och specialbyggnader över 1000 m² (exempelvis skolor och sjukhus). Från och med den 1 januari 2009 gäller det även vid försäljning av villor.

Byggnads- och villaägare måste anlita ett ackrediterat kontrollorgan som utfärdar en energideklaration.

Byggnadsägaren ansvarar för att energideklarationen blir utförd.



Samla, Kontakta, Anslå



- **Samla** uppgifter om byggnaden
- **Kontakta** ett av SWEDAC godkänt företag. Lista finns på www.swedac.se
- **Anslå** energideklarationens sammanfattning väl synligt



Foto: Marianne Nilsson/Boverket

Samla, kontakta, anslå är tre steg mot vinst för byggnadsägaren.

Vad menas med vinst? Det kostar att vara byggnadsägare, bland annat har energipriserna stigit kraftigt. Byggnadens energibehov varierar beroende på en mängd faktorer; husets typ och ålder, geografiska läge, konstruktion, isolering, uppvärmningssätt, inomhustemperaturer och de boendes eller arbetsstyrkans vanor.

Nästan alla byggnader har en potential, en möjlighet att minska energianvändningen och därmed spara pengar men även spara på miljön.



Vad Varför Hur Vem?



- Lagen om energi- deklarerationer bygger på ett EG-direktiv som syftar till att minska energianvändningen i våra byggnader
- Energideklarationen beskriver hur energieffektiv en byggnad är



I botten ligger Kyotoprotokollet, en internationell överenskommelse att minska koldioxidutsläppen. Ett sätt är att minska energianvändningen.

Lagen om energideklarerationer trädde i kraft den 1 oktober 2006 (SFS 2006:985). Den innebär en skyldighet för ägare till byggnader av olika slag att energideklarera med hjälp av en energiexpert.

Deklarationen skickas elektroniskt till Boverkets register.

Resultatet av energideklarationen ska anslås på väl synlig plats i byggnaden – det finns vissa undantag.

Tillsyn görs av den nämnd i kommunen som ansvarar för byggfrågor. Tillsynen innebär att nämnden ska kontrollera att anslaget med energideklarationens sammanfattning finns på plats.



Vad Varför Hur Vem?



- 2008: specialbyggnader >1 000 m² och byggnader med hyresgäster (även bostadsrätter)
- De flesta byggnader – med vissa undantag
- 2009: vid nybyggnad och försäljning, även villor
- Energideklarationen är giltig i tio år



Till årsskiftet 2008/09 ska hyres- och bostadsrättshus (flerbostads- och småhus) ha en energideklaration. Likaså lokaler som hyrs ut och specialbyggnader som är större än 1 000 m². En energideklaration ska upprättas för varje byggnad.

Lagen om energideklaration kommer stegvis att involvera de flesta kategorier av byggnader, undantag finns dock.

Vid försäljning av villor ska en energideklaration kunna visas efter den 1 januari 2009. Det gäller även nya byggnader. Det gäller till exempel när du säljer en villa, men försäljning av enskild bostadsrätt utlöser inte någon ny energideklaration.

Deklarationen är giltig i tio år.

Undantag

En del byggnader kan undantas från kravet på energideklaration. Det är verkstäder och industribyggnader, fritidshus med högst två bostäder,

tillfälliga byggnader och hus, som är mindre än 50 m². Likaså ekonomibygnader för jord- och skogsbruk samt tillfälliga byggnader.

Andra undantag är arrenderade byggnader, hus som säljs inom en koncern samt mindre, fristående garage. Likaså byggnader inom försvaret och byggnader med religiös verksamhet.

Byggnadsminnesmärkta byggnader ska energideklaras om det finns energieffektiva åtgärder att göra, som inte förvanskar byggnaden.

Alla byggnader kan energideklaras om byggnadsägaren önskar.



Vad **Varför** Hur Vem?



- Minska beroendet av importerad energi
- Effektivisera energianvändningen
- Minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser



Varför Energideklarationer?

Importerad energi är dyr och bidrar till koldioxidutsläpp. Sveriges mål är att energianvändningen i lokaler och bostäder år 2020 ska vara 20 procent lägre än den var 1995.



Vad **Varför** Hur Vem?



- Kostnadseffektiva åtgärdsförslag
- Byggnadens potential för minskade driftskostnader
- Medvetna brukare
- Benchmarking av byggnaden som energi- och miljövänlig



Energideklarationen är bra för byggnadsägaren av flera skäl:

- Den visar hur byggnaden mår.
- Den upplyser om viktiga undersökningar av exempelvis ventilation och radon.
- Den ger dig förslag på kostnadseffektiva förbättringsåtgärder som är bra för huset och för hälsan hos dem som bor och vistas där. Kostnadseffektivitet för byggnadsägaren innebär att det är lönsamt att genomföra en åtgärd, energikostnaden blir lägre när investeringen är gjord.
- Den utgör underlag när man vill genomföra insatserna och kanske söka bidrag/statligt stöd.
- Den ger referensvärden så att man kan jämföra byggnaden med andra liknande byggnader.
- Den bidrar till ett hållbart samhälle om föreslagna åtgärder genomförs.

Om de kostnadseffektiva åtgärderna genomförs så kommer driftskostnaderna att minska i sådan mån att investeringen betalar sig. Med rätt informationsinsatser kan man göra brukarna medvetna om hur de kan bete sig på ett energieffektivt sätt. I marknadsföringssyfte kan man även använda sig av låga förbrukningssiffror som ett uthyrnings- eller försäljningsargument.



Vad Varför **Hur** Vem?



Energiexperten:

- Upprättar deklARATIONEN
- Utför de besiktningar som behövs för att kunna ta fram åtgärdsförslag och säkerställa de uppgifter som byggnadsägaren tillhandahåller



Illustrationer:
Jan Olsson

7
2008-05-20

Energiexperten:

- Är erfaren och vidareutbildad för sin uppgift.
- Tillhör ett företag som är ackrediterat kontrollorgan för energideklARATIONEN.
- Kan begära kompletterande uppgifter från byggnadsägaren: Det gäller exempelvis om- och tillbyggnader, komplettering av energikällor, förändrad användning, effektivisering av ventilation, modernisering av utrustning, vinds- och källarinredningar, tilläggsisolering, inredning av garage eller inglasning.
- Kommer att besiktiga huset om det finns åtgärdsförslag att rekommendera eller om det saknas uppgifter för att kunna göra en sakkunnig bedömning.
- Har tillgång till referensmaterial och jämför huset med liknande byggnader.



Vad Varför **Hur** Vem?



Energiexperten:

- Överför elektroniskt uppgifter till Boverkets register och ansvarar för innehållet i dessa uppgifter i deklARATIONEN



Illustrationer:
Jan Olsson

8
2008-05-20

Energiexperten (forts):

- Upprättar en energideklaration för varje aktuell byggnad.
- Noterar om obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och radonmätning har gjorts.
- Registrerar energideklarationen elektroniskt i Boverkets register.
- Sänder dig ett exemplar av deklARATIONEN med åtgärdsförslag som effektivt kan minska dina kostnader.
- Skickar samtidigt en sammanfattning, som du anslår.

Om du funderar på att bli en certifierad energiexpert så kan du från SWEDAC:s hemsida söka de företag som är ackrediterade certifieringsorgan, det vill säga företag som har tillstånd att certifiera energiexperter. Det gör du genom att klicka på "Energiexperter". Där finner du de kontaktuppgifter du behöver. Frågor om ackrediterade kontrollorgan och certifieringsorgan besvaras av SWEDAC på telefon 033-17 77 00.

Vad Varför Hur Vem?



Byggnadsägaren ska:

- **Samla in** alla uppgifter som har med byggnadens energianvändning att göra.
- **Kontakta** ett ackrediterat företag för att beställa och upprätta en energideklaration.
- **Anslå** en sammanfattning, "Husets energianvändning", i entrén.



Åtta steg för byggnadsägaren till en deklARATION

1. **Förberedelse:** Förbered dig genom att ta fram alla handlingar som kan underlätta för energiexpertens senare arbete. Kom ihåg att konsulten tar betalt per timme, så lägg lite extra tid på detta. Det kan löna sig i ett senare skede. Det kan gälla antal lägenheter, kontor, butiker eller annat. Likaså ritningar, byggnadsår, ombyggnader, typ av isolering, golvarea, uppvärmda eller kylda ytor, system för uppvärmning och ventilation, beredning av varmvatten, fönsterytor, fläktar och pumpar, olika energislag och årskostnader. Notera även om obligatorisk ventilationskontroll, OVK, och radonmätning har gjorts.
2. **Kontakt med företag och expert:** Ta kontakt med ett företag som är godkänt av SWEDAC (lista finns).
3. **Undersökningen:** Energiexperten går igenom allt material och kända fakta om byggnaden.
4. **Elektroniskt formulär:** Energiexperten matar sedan in de uppgifter som krävs på Boverkets elektroniska formulär och godkänner energideklarationen.
5. **Förslag till åtgärder:** Nästa steg är att byggnadsägaren får hela energideklarationen och förslag till åtgärder.
6. **Sammanfattningen:** I samma paket som förslagen och energideklarationen medföljer också en sammanfattning av resultatet.
7. **Åtgärda ditt hus:** Boverket har till din hjälp tagit fram faktablad kring olika vanliga åtgärder. De fungerar som stöd och hjälp vid upphandling eller utförande av de energieffektiviserande åtgärderna. De olika bladen tar upp möjligheter och risker.
8. **Om deklARATIONEN inte utförs...** Om byggnadsägaren vägrar att energideklarerat kan kommunen så småningom utfärda vite.

Vad Varför Hur **Vem?**



- **Byggnadsägaren:** Har ansvar för att det finns en energideklaration för byggnaden och att den utförts av ett ackrediterat kontrollorgan
- **Energiexperten:** Experten som jobbar för ett ackrediterat kontrollorgan (www.swedac.se) samlar in uppgifter för den aktuella byggnaden och bedömer rimligheten i dessa och föreslår kostnadseffektiva åtgärder



Byggnadsägaren:

Han eller hon kontaktar ett ackrediterat kontrollorgan för att en av deras experter ska utföra en energideklaration för byggnaden. Byggnadsägaren hjälper experten att ta fram uppgifter om byggnaden. Därefter ser byggnadsägaren till att denna görs tillgänglig i de fall då detta krävs (gäller för specialbyggnader och byggnader som upplåts med nyttjanderätt).

Energiexperten:

Den oberoende experten motsvaras av ett ackrediterat kontrollorgan. Det är ett företag som låtit ackreditera sig hos SWEDAC och därför är godkända att genomföra energideklarationer. Se mer nästa bild.

Vad Varför Hur **Vem?**



- **SWEDAC:** Är en statlig myndighet som verkar som nationellt ackrediteringsorgan och ansvarar för kontrollfrågor enligt lagen om teknisk kontroll.
- **Kommunen:** Är tillsynsmyndighet när det gäller energideklarationerna.
- **Boverket:** Har utfärdat föreskrifter i anslutning till lag och förordning om energideklaration av byggnader.

11
2008-05-20

SWEDAC:

De kompetensprövar verksamheter som utför analys, provning, kalibrering, certifiering, kontroll och besiktning. Det är SWEDAC som ackrediterar företag som vill utföra energideklarationer. Dessutom ackrediterar SWEDAC de certifieringsorgan som certifierar energiexperter. SWEDAC arbetar enligt kraven i den internationella standarden ISO/IEC 17011.

Kommunen:

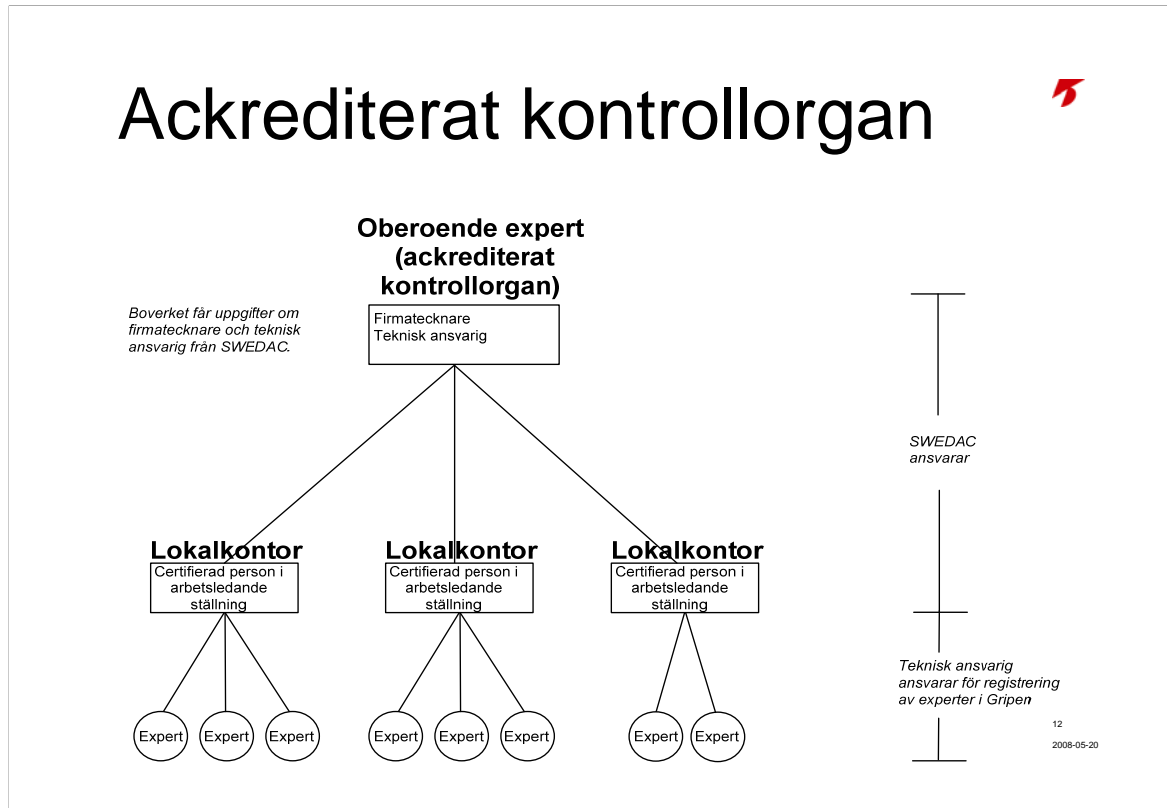
De har rätt att meddela byggnadsägaren de förelägganden som behövs och har även rätt att utfärda vite om kraven inte efterlevs. Kommunen har även rätt att kontrollera att besiktning av luftkonditioneringsystem har genomförts i de fall då detta krävs.

Boverket:

Boverket har utfärdat föreskrifter som behandlar vad energideklarationen ska innehålla samt vilken kompetens den certifierade energiexperten ska ha. Boverket har också till uppgift att föra ett register över de energideklarationer och besiktningsprotokoll som lämnats till verket. Dessutom jobbar de med att sprida information. Boverket ansvarar däremot inte för utbildning av energiexperter (fristående utbildningsorgan), certifiering av energiexperter (certifieringsorgan) eller ackreditering av kontrollorgan (SWEDAC).



Ackrediterat kontrollorgan



Den oberoende experten motsvaras av ett ackrediterat kontrollorgan. Det är ett företag som låtit ackreditera sig hos SWEDAC och därför är godkända att genomföra energideklarationer. För att få en ackreditering av SWEDAC krävs bland annat att företaget har minst en certifierad person (se nedan) i arbetsledande ställning och att det är organiserat på ett sätt som gör att det kan utföra energideklarationer enligt Boverkets föreskrifter. I ackrediteringen styrks också det oberoende som krävs i lag, förordning och föreskrifter. Det är det ackrediterade kontrollorganet (företaget) som byggnadsägaren anlitar för att utfärda en energideklaration.

Certifierad energiexpert kan man bli genom att vända sig till av SWEDAC ackrediterade certifieringsorgan. Vilken kompetens och kunskap som krävs av den certifierade energiexperten beskrivs i Boverkets föreskrift (BFS 2007:5 CEX 1).

Förutom den certifierade personen kan det ackrediterade kontrollorganet ha andra anställda energiexperter som kan utföra delar av eller hela energideklarationer. Dessa behöver inte vara certifierade, men ska ha tillräckligt med kunskap och kompetens för att kunna genomföra en energideklaration med god kvalitet.



Vad innehåller den?



Uppgift om:

- Byggnadens energiprestanda
- Om obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet har utförts i byggnaden (OVK)
- Om radonmätning har utförts i byggnaden



Dessutom tillkommer övriga uppgifter som framgår i förordningen (2006:1592) om energideklarationer samt Boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 2007:4) om energideklaration för byggnader. Det är obligatoriskt att ange om radon mätts eller inte. Om mätning gjorts, anges aktuellt mätvärde.

Vad innehåller den?



Uppgift om:

- Kostnadseffektiva åtgärder, som föreslås av energiexperten om byggnadens energiprestanda kan förbättras utan att försämra inomhusmiljön
- Referensvärden som gör det möjligt för konsumenter att bedöma byggnadens energiprestanda och att jämföra med andra byggnader

14
2008-05-20

Dessutom tillkommer övriga uppgifter som framgår i förordningen (2006:1592) om energideklarationer samt Boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 2007:4) om energideklaration för byggnader.

"Kostnadseffektiva åtgärder" beskrivs närmare i nästa bild.

”Kostnadseffektiva åtgärder”

- Åtgärdernas inverkan på energianvändningen
- Investeringens livslängd
- Antagen energiprisutveckling
- Antagen kalkylränta
- Kostnadsändringar för drift och underhåll m.m.



Faktorer som kan inverka på bedömningen av kostnadseffektivitet:

Kostnadseffektiviteten kan förändras om andra åtgärder på byggnaden görs samtidigt, till exempel om fönstren behöver bytas ut av andra skäl bör endast merkostnaderna för att välja energieffektiva fönster ingå i kostnadseffektivitetskalkylen.

Byggnadsägaren bör meddela vilken kalkylmetod som ligger till grund för dennes bedömning av kostnadseffektivitet till den oberoende experten. Med utgångspunkt i denna metod kan sedan den oberoende experten göra sina bedömningar.

Som hjälp för att få fram kostnadseffektivitet för åtgärder finns ett hjälpmedel (www.edkalkyl.se) om kostnaden för åtgärden understiger energikostnaden per kWh är åtgärden lönsam.

De är alltid byggnadsägaren som avgör om åtgärden ska utföras.



Löpande information om energideklarationen



Gå in på Boverkets webbsida
www.boverket.se/energideklaration



Husets energianvändning

Stor

Energideklaration för Bygatan 18, Gammelboda.

■ Detta hus använder 140 kWh/m² och år, varav el 70 kWh/m².
Liknande hus 135–165 kWh/m² och år, nya hus 110 kWh/m².
Radonmätning är utförd. Ventilationskontrollen är godkänd.
Detaljinformation finns hos fastighetsförvaltaren.
Se även: www.boverket.se/energideklaration
Energideklaration utförd 2008-04-28 av:
Eva Olofsson, Energica AB

17
2008-05-20

"Husets energianvändning" - en sammanfattning

När du som byggnadsägare har fått tillbaka formuläret från energiexpert är du skyldig att informera om resultatet till hyresgäster och andra som använder huset. Detta gäller inte villaägare.

Sista sidan i energideklarationen "Husets energianvändning" ska sättas upp i husets entré eller reception. Det är möjligt att sätta upp en pappersutskrift eller att göra den som en beständig skylt i till exempel plast eller aluminium. Byggnadsägaren väljer material och beställer skylten själv. Skylten ska utformas enligt Boverkets anvisningar. Ägare till byggnader som inte sätter upp informationen "Husets energianvändning" riskerar vite.

En energideklaration gäller i tio år. Det går att göra ny energideklaration om man till exempel gjort olika energieffektiviseringsåtgärder, har ny årsförbrukning eller gjort en ny obligatorisk funktionskontroll av ventilation.



Lars Hall AB, Art Direction & Design



18
2008-05-20