



Grønne boliger

og EUs klassifiseringssystem for vurdering av økonomiske aktiviteters bærekraft

Produsert av Eiendomsverdi

Versjon 2.0 juni 2026



Innhold

Introduksjon	3
Oppdatering av Grønn bolig- metodikk	4
Datakilder	5
Energiatester fra Enova	5
Energiberegningsmodell fra Simien/Eiendomsverdi	7
Implementasjon av klassifisering av grønn bolig i henhold til EU-taksonomien	9
Boligen bruker minimum 10 % mindre energi enn en nær-nullenergibygning (NNEB)	10
Energimerke A eller topp 15 % mest energieffektiveboliger	10
Rehabiliteringstiltak som reduserer boligens energibruk med minimum 30 %	10
Resultater: Grønne boliger i Norge	11
NNEB -10 %	11
Energimerke A eller topp 15 % mest energieffektive boliger	11
Rehabiliteringstiltak med 30 % energireduksjon	12
Aggregert	12
Oppsummering	14
Appendiks	16
Definisjon av boliger og kategorisering i bygningskategorier	16
NS 3031	16
Antagelse om historisk rehabilitering	16
Sammenligning av energiberegninger mellom Simien/Eiendomsverdi og Enova	17

Om Eiendomsverdi

Eiendomsverdi har siden år 2000 samlet data om det norske eiendomsmarkedet. Eiendomsverdi er blant de ledende i Europa på avansert statistisk verdiestimering av bolig, og har en portefølje av produkter og tjenester som tilbys profesjonelle aktører i eiendomsmarkedet. Selskapet leverer tjenester til bank, finans, forsikring, eiendomsmeglere, taksering, eiendomsutviklere, advokater og offentlige virksomheter.

Om Simien

Simien er Norges ledende teknologiselskap for energiberegning av boliger og næringsbygg. Selskapet utvikler og leverer energiberegningsverktøy for både næringsbygg og private boliger. Selskapet har utviklet verktøyet Simien som benyttes av profesjonelle aktører som skal gjennomføre detaljerte energiberegninger og energiattester av boliger og næringsbygg.

Introduksjon

EU har utviklet et klassifiseringssystem kjent som EU-taksonomien for å vurdere om økonomiske aktiviteter er bærekraftige. Dette systemet omfatter også byggsektoren. I dette dokumentet har vi anvendt rammeverket til EU-taksonomien for å vurdere om norske boliger kan klassifiseres som grønne.

Eiendomsverdi benytter EU-taksonomien som rammeverk for å identifisere hvilke norske boliger som oppfyller kriteriene for å være grønne. Det finnes ulike synspunkter på hva som kan definere en grønn bolig. EU-taksonomien er imidlertid et veletablert rammeverk som er godt egnet for å kategorisere norske boliger basert på deres grønne egenskaper. Taksonomiens klassifisering av grønne boliger baserer seg på beregnet energieffektivitet i boligene.

Taksonomien gir tre muligheter for å klassifisere som grønn:

1

Boligen bruker minimum 10 % mindre energi enn en nær-nullenergibygning (NNEB)

Boliger bygget etter 1. januar 2021, som har energibruk 10 % lavere enn den nasjonale NNEB-terskelen kvalifiserer som grønne. NNEB er en terskel som skal defineres på nasjonalt nivå etter EUs bygningsenergidirektiv (Europaparlamentet & Rådet for Den europeiske union, 2010).

2

Energimerke A eller topp 15 % mest energieffektive boliger

Boliger bygget før 1. januar 2021 må enten ha energimerke A eller være blant de 15 % mest energieffektive boligene i landet for å kvalifisere som grønne.

3

Rehabiliteringstiltak som reduserer boligens energibruk med minimum 30 %

Rehabiliteringstiltaket reduserer boligens primærenergibehov med minimum 30 %. Mål av primærenergibehov må foretas før rehabiliteringen starter og etter fullført rehabilitering. Det er rehabiliteringstiltaket – og finansiering knyttet til dette – som kvalifiserer som grønt, ikke boligen som helhet.

Oppdatering av Grønn bolig- metodikk

I 2024 lanserte Eiendomsverdi sin første versjon av en metodikk for å definere grønne boliger. Siden den gang har det kommet flere endringer i både reguleringer og bransjestandarder, som gjør at vi nå oppdaterer metodikken. Primært er det fire endringer i denne versjonen av metodikken.

- **Ny energimerkeforskrift ble lansert 1. januar 2026 (Energidepartementet, 2025).**

Dette inkluderer en ny beregningsmetodikk NS 3031:2025 (Standard Norge, 2025), justert energimerkeskala, fjerning av oppvarmingskarakteren som tidligere var en del av energiattesten og innføring av vektning på energibærere.

- **Endring av prioritet mellom offisielt og beregnet energimerke.**

Tidligere la vi grunn den laveste energibruken av det som framkom fra det offisielle energimerket og et beregnet energimerke. Etter enighet med sentrale aktører i bankbransjen velger vi nå alltid det offisielle energimerket der det finnes, såfremt energimerket er utført etter 1. januar 2026. Energimerker utført før dette får prioritet over beregnet energimerke kun dersom de har fått energimerke A.

- **Nye terskelverdier for å klassifisere grønne boliger.**

Myndighetene har oppdatert terskelverdier som avgjør om en bolig skal kategoriseres som grønn i henhold til «topp 15 %»-kriteriet. De nye terskelverdiene er 95 kWh/m² for leilighet og 150 kWh/m² for småhus (Finansdepartementet & Energidepartementet, 2026).

- **Ny definisjon av NNEB-dato:**

Boliger bygget etter 1. januar 2021 skal vurderes etter NNEB -10 %- kriteriet når det avgjøres om de er grønne eller ikke. I myndighetenes anbefalinger er det nå presisert at det er dato for byggesøknad som er den relevante datoen for å avgjøre dette (Finansdepartementet & Energidepartementet, 2026).

Finans Norge har kommet med forslag til et hierarki av andre datoer som bør benyttes dersom man ikke har dato for byggesøknad (Finans Norge, 2026), og Eiendomsverdi har oppdatert sitt grønne rammeverk basert på dette forslaget. I praksis betyr dette at man bruker den tidligste tilgjengelige datoen fra Matrikkelen, typisk dato for rammetillatelse eller igangsettingstillatelse.

Datakilder

For å etablere en grønn metodikk for norske boliger er vi avhengig av å beregne energibruken for samtlige norske boliger. Eiendomsverdi har to kilder til denne informasjonen: energiattester fra Enova og energiberegningsmodell fra Simien.

Energiattester fra Enova

Energiattestene fra Enova dokumenterer energikvaliteter og utstedes vanligvis ved salg, utleie, eller ferdigstillelse av boliger. En energiattest inneholder en energikarakter (A til G), basert på beregnet vektet levert energi, og oppgis i kWh per m² oppvarmet areal per år.








Tidligere inneholdt energiattestene også en oppvarmingskarakter som sa noe om hvilken type energikilde som var brukt til oppvarmingssystemet. Fra 1. januar 2026 er denne eksplisitte oppvarmingskarakteren fjernet. Derimot har energikilden blitt bakt inn i energikarakteren gjennom en vektingsfaktor, hvor de ulike energibærerne har tilhørende vektingsfaktorer som er politisk bestemt. Elektrisitet får en faktor på 1, mens fjernvarme, fjernkjøling og biobrensel vektes med en faktor på 0,45.

Fra 1. januar 2026 benyttes det også en ny beregningsstandard (NS 3031:2025) når energiattestene fra Enova utstedes. I den nye beregningsstandarden er det gjort betydelige oppdateringer av algoritmene i den underliggende beregningsmotoren. Det er spesielt knyttet til energiforsyning og bruksprofiler for ventilasjon, tappevann, belysning og teknisk utstyr.

Ny energimerkeforskrift kommer også med en justert karakterskala (Enova, 2025). Energiskalaen benyttes for å klassifisere energieffektiviteten, og er gjengitt i tabellene under for henholdsvis småhus og boligblokk. I Figur 1 og Figur 2 vises den justerte karakterskalaen.








FIGUR 1 Grenser for energikarakter for småhus

Kilde: Enova 2025

OPPVARMET BRA							
	LAVERE ENN ELLER LIK	LAVERE ENN ELLER LIK	LAVERE ENN ELLER LIK	LAVERE ENN ELLER LIK	LAVERE ENN ELLER LIK	LAVERE ENN ELLER LIK	INGEN GRENSE
50 m ²	101,00	127,00	205,00	292,00	381,00	475,00	> F
75 m ²	95,67	116,33	188,33	264,87	342,33	421,67	> F
100 m ²	93,00	111,00	180,00	251,00	323,00	395,00	> F
125 m ²	91,40	107,80	175,00	242,80	311,40	379,00	> F
150 m ²	90,33	105,67	171,67	237,33	303,67	368,33	> F
200 m ²	89,00	103,00	167,50	230,50	294,00	355,00	> F

FIGUR 2 Grenser for energikarakter for boligblokk

Kilde: Enova 2025

OPPVARMET BRA							
	LAVERE ENN ELLER LIK	LAVERE ENN ELLER LIK	LAVERE ENN ELLER LIK	LAVERE ENN ELLER LIK	LAVERE ENN ELLER LIK	LAVERE ENN ELLER LIK	INGEN GRENSE
40 m ²	95,00	112,50	162,50	212,50	262,50	307,50	> F
50 m ²	92,00	109,00	158,00	207,00	256,00	300,00	> F
65 m ²	89,23	105,77	153,85	201,92	250,00	293,08	> F
75 m ²	88,00	104,33	152,00	199,67	247,33	290,00	> F
100 m ²	86,00	102,00	149,00	196,00	243,00	285,00	> F
125 m ²	84,80	100,60	147,20	193,80	240,40	282,00	> F

Beregningen er utformet for å vurdere hvor godt en bolig utnytter energi, basert på dens innebygde egenskaper og tekniske løsninger. Videre er bruken av boligen normert slik at antall personer som benytter boligen, hvor høy innetemperatur de har med mer, ikke påvirker beregningen. Beregningen utføres med lokalt klima, men klimakorrigeres med Oslo som referanse-klima. Slik skaper man sammenlignbarhet for alle boliger i Norge. Reell energibruk vil variere med bruk og lokasjon.

Energiberegninger fra energimerker før og etter 1. januar 2026

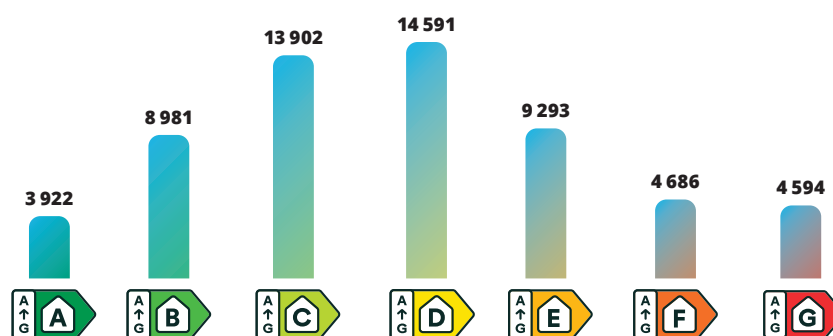
Energimerker utstedt før og etter 1. januar 2026 er ikke sammenlignbare på grunn av de vesentlige endringene i energimerkeforskriften og standarden som ligger til grunn. En bolig kan få svært forskjellig beregnet vektet energieffektivitet uten at noe er gjort med boligen, særlig dersom boligen bruker fjernvarme eller biobrensel. Offisielle energiattester har en gyldighet på 10 år for boligeiere som skal bruke attesten for eksempel i forbindelse med salg av bolig. Dette skiller seg dog fra formålet med Eiendomsverdis grønne metodikk, som er å identifisere hvilke boliger som til enhver tid er de grønneste i landet. Det eksisterer heller ikke noen felles standard for å regne om energiberegninger utstedt på gammel standard til ny standard.

Datagrunnlag

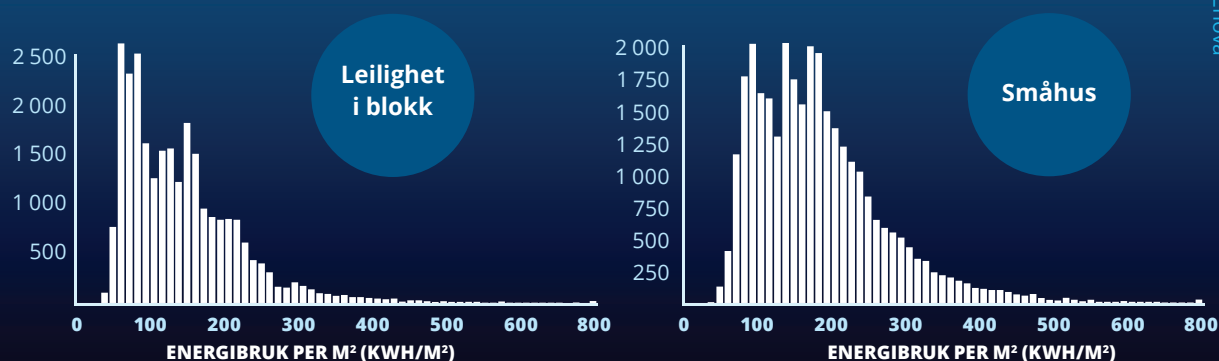
Informasjonen som ligger bak energiattestene kan rapporteres av boligeiere gjennom selvrappotering, med varierende detaljnivå, eller av eksperter med omfattende detaljer, inkludert målinger av lekkasje gjennom bygningskroppen. Nye boliger skal ha energiattester utført av eksperter.

Per juni 2026 er det utført 59 969 energimerker på ny standard. I Figur 3 viser vi hvordan disse fordeler seg på energikarakterene, og Figur 4 viser den underliggende beregnede energibruken i kWh/m² for de samme boligene. Det er flest boliger som får energimerke C og D, mens A utgjør den minste kategorien. Det er lite trolig at fordelingen i Figur 3 er representativ for fordelingen av energimerker i hele den norske boligstokken. Vi vet at nyere boliger er overrepresentert blant de som har et offisielt energimerke, samt at boliger som selges hyppig er overrepresentert. I tillegg er datagrunnlaget beskjedent grunnet at det har gått relativt kort tid siden den nye energimerkeforskriften ble introdusert. Antallet energimerker fra Enova utført på ny standard vil øke med tiden, noe som vil gi et stadig bedre datagrunnlag.

FIGUR 3 Fordeling av energikarakterer fra utstedte energiattester utstedt etter 1. januar 2026 Kilde: Enova



FIGUR 4 Fordeling av beregnet vektet energibruk fra energiattester utstedt etter 1. januar 2026 Kilde: Enova



Energimerker utført før 1. januar 2026 hensyntas i utgangspunktet ikke i den grønne metodikken, da det ikke eksisterer en god måte å sammenligne gamle og nye energimerker på. Unntaket er de som har fått energimerke A på gammel standard, som fortsatt vil hensyntas i den grønne metodikken. Det er 33 852 boliger som har fått energimerke A på gammel standard.

Energiberegningsmodell fra Simien/Eiendomsverdi

Selskapet Simien har utviklet en modell for å beregne energibruk, energimerker og CO₂-utslipp for boliger i Norge. Den kan fungere som et supplement til de eksisterende energiattestene, og for identifisering av energieffektive boliger der det ikke er utstedt energiattester.

Simiens beregningsmodell er basert på samme standard som offisielle energimerker, Norsk standard for energiberegning av bygg (NS 3031:2025). Modellen er validert i henhold til denne standarden, noe som er et krav i NS 3031:2025. Ved interesse kan valideringen deles med kunder. Modellen er godkjent i henhold til denne standarden og er implementert i et digitalt verktøy som benyttes av profesjonelle aktører når de utarbeider energiberegninger og energiattester for bygg. Modellen har en rekke frihetsgrader blant annet i form av egenskaper ved boligen.

Simiens modell krever minimum følgende informasjon for å kunne estimere; TEK-standard, boligtype og bruksareal. Modellen kan i tillegg hensynta informasjon om energikilder (eksempelvis varmepumpe, vedovn etc.), etasjeinformasjon, kjeller, taktype, ventilasjon, isolasjon med mer.

Modellen kan også beregne energibruk gitt en antagelse om at boligen er normalt rehabilitert. Effekten av normal rehabilitering er hentet fra Potensial- og barrierestudie: Energieffektivisering av norske boliger (Enova, 2012). I denne studien har man kartlagt hvor stor andel av boligeiere som har gjort oppgraderinger på ulike komponenter av boligen, og hvor stor oppgradering som har blitt gjort. For eksempel svarer 96 % av de som eier enebolig bygget i 1991-2000 at de har originale vinduer, men kun 36 % av eiere av eneboliger bygget i 1956-1970 svarer det samme. Eiere har også oppgitt til hvilken standard vinduene er pusset opp. Tilsvarende tabeller eksisterer for yttervegg/fasader og tak/loft, med egne tabeller for enebolig, leilighet og småhus. I sum muliggjør dette å beregne en boligs energieffektivitet gitt en antagelse om at en bolig er normalt vedlikeholdt. Tabeller fra Enova-studien vises i appendiks.

Eiendomsverdi har gjort analyser av hvordan antagelsen om historisk rehabilitering påvirker beregnet energieffektivitet. For boliger fra TEK-97 og nyere har antagelsen i praksis ingen effekt, noe som ikke er overraskende. For boliger bygget i år 1900 utgjør antagelsen i snitt rundt 100 kWh/m², men effekten avhenger av boligens øvrige attributter.

Selv om antagelsen om historisk rehabilitering har en effekt på beregnet energibruk for de aller eldste boligene, påvirker den i svært liten grad hvilke boliger som klassifiseres som grønne i Eiendomsverdis metodikk. Dette er fordi de eldre boligene uansett har en (beregnet) energibruk som er langt fra å kvalifiseres til å bli grønne.

Datagrunnlag

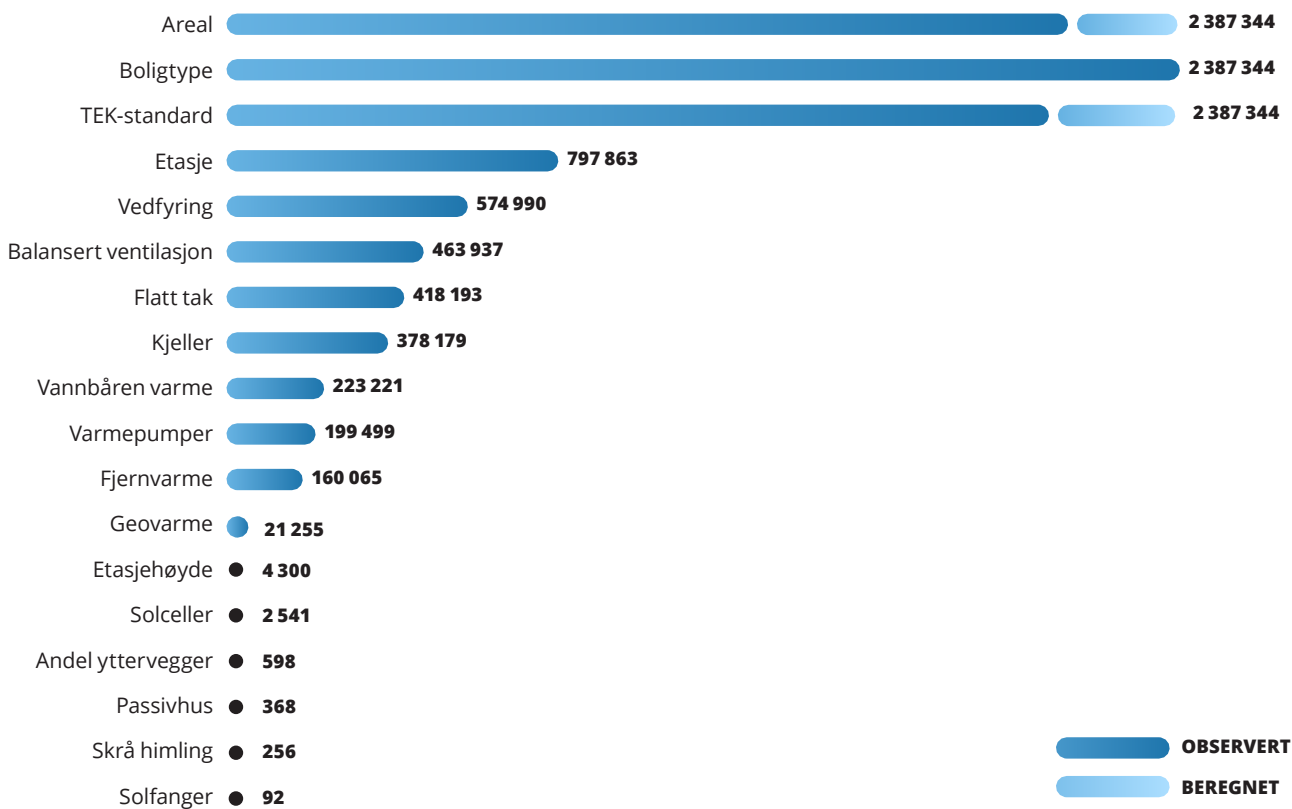
Eiendomsverdi har systematisk samlet inn informasjon om norske boliger siden år 2000, og har i dag den mest komplette eiendomsdatabasen i landet. Per juni 2026 omfatter databasen 2 387 344 boliger, ekskludert fritidsboliger og boliger på Svalbard.

Eiendomsverdis database inneholder en rekke variabler som kan benyttes inn i Simiens modell. Figur 5 viser dekningsgraden for sentrale variabler som i dag benyttes i modellen. Her ser vi at Eiendomsverdi har full dekning på de obligatoriske variablene boligtype, byggeår og BRA for hele boligmassen i Norge. I tillegg finnes sentrale variabler som ventilasjon, etasje og ikke minst energikilder for en stor andel av boligene, noe som bedrer modellens treffsikkerhet i stor grad.

For å oppnå full dekningsgrad på sentrale felter som areal og byggeår har vi i enkelte tilfeller gjort beregninger der det ikke foreligger observerbare datakilder. Dette gjelder TEK-standard og BRA, hvor henholdsvis 12 % og 13 % er beregnet. BRA har blitt estimert ved å regne om fra andre arealbegreper (P-rom eller BRA-i) dersom de er tilgjengelig, eller blitt satt til standardverdier per boligtype. Disse standardverdiene er 150 m² for enebolig, 120 m² for tomannsbolig, 100 m² for rekkehus og 60 m² for leilighet. I tilfeller hvor vi ikke har byggeår benyttes standard tilsvarende byggt teknisk forskrift fra 1949.

FIGUR 5

Volumer på tilgjengelig informasjon benyttet i energiberegningen

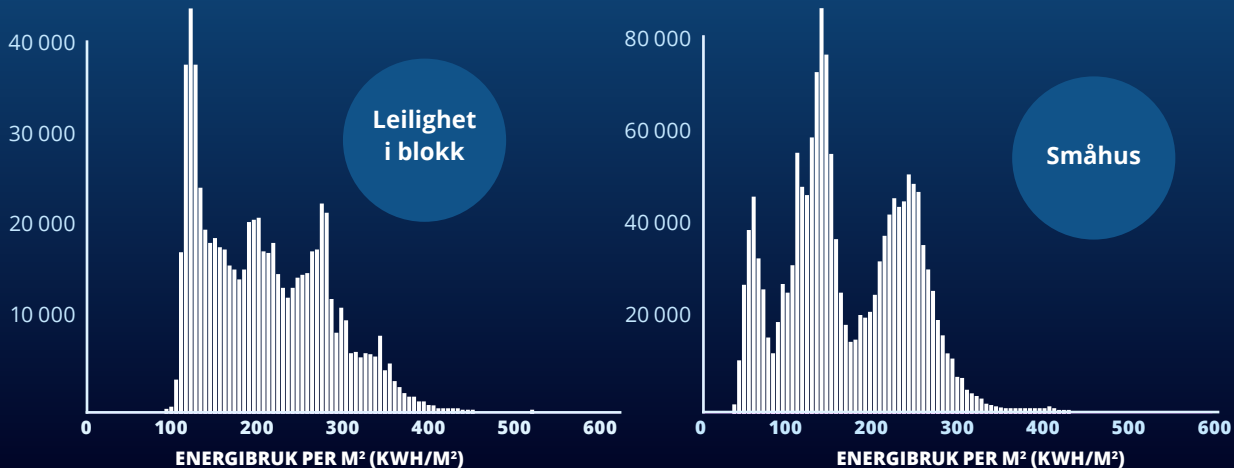


Fordeling og dekningsgrad

Ved å kombinere Eiendomsverdis database med informasjon om norske boliger med modellen fra Simien er det mulig å beregne energibruk og energimerker for alle norske boliger. Figur 6 viser den beregnede energibruken per kvadratmeter for alle norske boliger som ikke har et offisielt energimerke med oppdatert metode. Gjennomsnittsverdien ligger rundt 181 kWh/m² for leiligheter og rundt 199 kWh/m² for småhus.

FIGUR 6

Beregnet energibruk fra Simien/Eiendomsverdi sin modell for boliger som ikke har offisielt energimerke



Implementasjon av klassifisering av grønn bolig i henhold til EU-taksonomien

I forrige seksjon beskrev vi de tilgjengelige datakildene for å beregne energibruk for norske boliger. For å benytte dette til å klassifisere boliger som grønne i henhold til EU-taksonomien har det blitt gjort enkelte metodiske valg av Eiendomsverdi:

- **Prioritere Enova-beregninger over Simien-beregninger.**
Dersom en bolig har et offisielt energimerke utført etter 1. januar 2026 benyttes energi- og energibruken herfra framfor beregnet energibruk fra Simien. Dette valget har blitt tatt i samråd med finansbransjen.
- **Prioritere myndighetenes terskelverdier over empiriske terskelverdier.**
Myndighetene har foreslått nye terskelverdier på 95 kWh/m² og 150 kWh/m² for henholdsvis leilighet og småhus (Finansdepartementet & Energidepartementet, 2026). I en tidligere versjon av metodikken har Eiendomsverdi beregnet terskelverdier empirisk slik at 15 % av boligstokken blir grønn. Etter dialog og enighet med flere aktører i bransjen har vi denne gangen besluttet at det beste valget er å benytte seg av myndighetene sine terskelverdier.
- **Bruk av antagelse om historisk rehabilitering.**
Vi har valgt å estimere energibruken i norske boliger med antagelsen om historisk rehabilitering, som beskrevet tidligere i dokumentet. Det er vurdert at dette gir de mest realistiske beregningene.
- **Dato for å vurdere en bolig etter NNEB -10 %-kriteriet.**
Boliger bygget etter 1. januar 2021 blir grønne dersom de bruker minimum 10 % mindre energi enn nær-nullenergibygninger (NNEB). I denne konteksten skal byggeår defineres som dato for innsending av byggesøknad. Ettersom denne informasjonen ikke alltid er tilgjengelig for boligmassen har Finans Norge lansert veileder som beskriver følgende datohierarki (Finans Norge, 2026):

1. Dato for komplett byggesøknad
2. Dato for igangsetningsstillatelse
3. Dato for midlertidig brukstillatelse
4. Dato for ferdigattest
5. Dato for tatt i bruk

Eiendomsverdi velger å følge dette hierarkiet for å avgjøre om en bolig skal vurderes etter NNEB -10 %-kriteriet, men tar også i bruk dato for rammetillatelse før igangsettelsestillatelse dersom denne er tilgjengelig. Dersom ingen av ovennevnte datofelt er tilgjengelig benyttes vi annonsert byggeår fra salg, eller til slutt et standard byggeår som gjør at boligen ikke vil vurderes etter NNEB -10 %-kriteriet.

1

Boligen bruker minimum 10 % mindre energi enn en nær-nullenergibygning (NNEB)

Direktoratet for byggkvalitet har på oppdrag fra Kommunal- og distriktsdepartementet laget en veileder for beregning av nesten nullenergibygg og primærenergibehov. Veilederen baserer seg på verdier fra NS 3031:2014, men energipostene for teknisk utstyr

og belysning skal utelates for bygningskategoriene småhus og boligblokk. Forholdet mellom primær energi og levert energi er satt til 1. Grensene for å bli definert som en nær-nullenergibygning er oppsummert i ovenstående tabell.

BYGNINGSKATEGORI	NESTEN NULLENERGIBYGNING (KWH/M ² OPPVARMET BRA/ÅR)
Småhus	76 +1 600/m ² oppvarmet BRA
Boligblokk	67

Eiendomsverdi har utviklet funksjoner i henhold til denne rettleidingen for boliger (småhus og boligblokk). Her benytter vi kun beregnet energieffektivitet fra Simien, da vi ikke kjenner de enkelte energipostene i energiattestene fra Enova.

Per juni 2026 er det ikke publisert oppdaterte terskelverdier for NNEB-beregning. Per i dag benyttes derfor NS 3031:2025 til å gjøre beregningene, men det benyttes normerte verdier fra NS 3031:2014 fordi det ikke foreligger oppdaterte terskelverdier. Det er ventet at det kommer oppdaterte terskelverdier som reflekterer ny energiberegning i løpet av 2026. Eiendomsverdi vil oppdatere metodikken i henhold til dette når disse verdiene kommer.

2

Energimerke A eller topp 15 % mest energieffektive boliger

For boliger bygget før 1. januar 2021 definerer taksonomien bolig som grønn dersom én av følgende kriterier er oppfylt:

- Boligen har et energimerke A.
- Boligen er blant de 15 % mest energieffektive av den nasjonale eller regionale boligmassen uttrykt ved primær energi. I Norge har man valgt å sette likhetstegn mellom primær energi og vektet levert energi. Taksonomien stiller krav til adekvat bevis på at boligen faktisk er blant de topp 15 % mest energieffektive boligene ved å sammenlikne energieffektivitet med nasjonal eller regional boligstokk bygget før 2021. Sammenlikningen skal skje med relevante bygg, og minimum skille på bolig og andre bygg.

Finansdepartementet og Energidepartementet publiserte i april 2026 oppdaterte terskelverdier som definerer om en bolig er blant de 15 % mest energieffektive. De vedtatte terskelverdier er på 95 kWh/m² for leilighet og 150 kWh/m² for småhus (Finansdepartementet & Energidepartementet, 2026).

3

Rehabiliteringstiltak som reduserer boligens energibruk med minimum 30 %

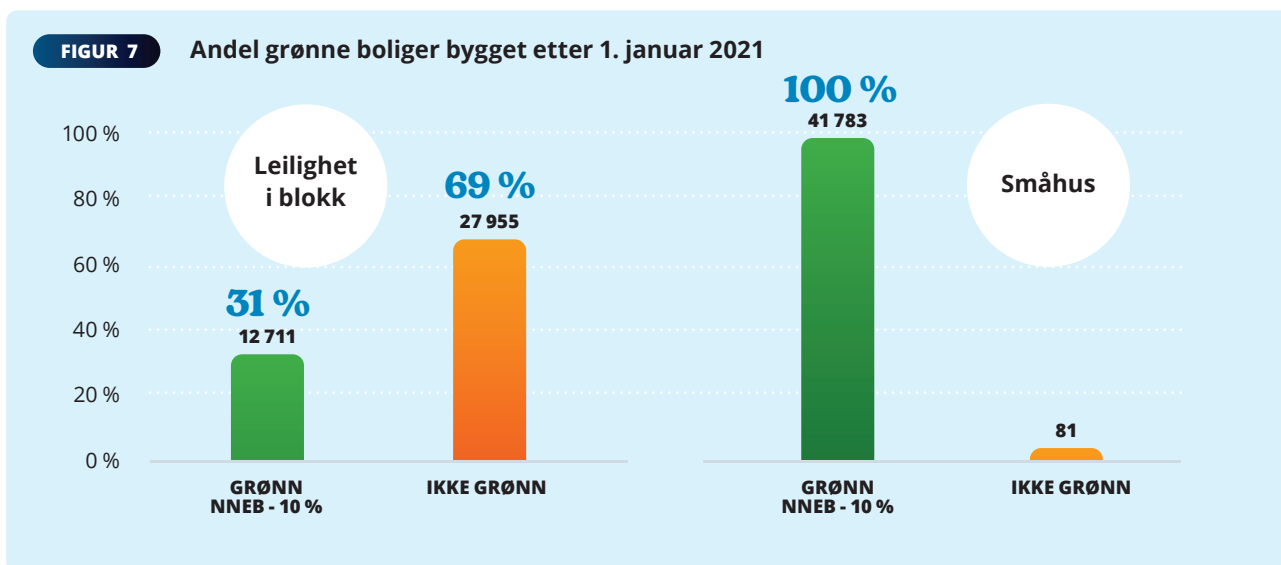
Hensikten med bestemmelsen i del tre av taksonomien, som tillater klassifisering av et rehabiliteringstiltak som grønt dersom det oppnår minimum 30 % forbedring i boligens energieffektivitet, er å fremme energieffektiviseringstiltak i eksisterende bygningsmasse. Det er altså selve rehabiliteringstiltaket – og eventuell finansiering av dette – som klassifiseres som grønt, ikke boligen som helhet. Denne bestemmelsen anerkjenner at betydelige forbedringer i energieffektivitet kan være like verdifulle som å nå toppnivåene for energieffektivitet i absolutte termer. Ved å inkludere denne muligheten, oppmuntres boligeiere og investorer til å gjennomføre energiforbedrende tiltak som kan gi betydelige reduksjoner i energiforbruket og dermed bidra til redusert miljøpåvirkning.

Ved å beregne energibruk for boligen ved å se på egenskapene til boligen, før og etter rehabilitering, vil man kunne beregne prosentvis reduksjon i energibruk. Beregnet energibruk kan basere seg på samme metodikk, via Simien-modellen, som tidligere beskrevet i dette dokumentet. For taksonomi-rapportering kan finansinstitusjoner kun rapportere den delen av finansiering som er knyttet til rehabiliteringstiltakene.

Resultater: Grønne boliger i Norge

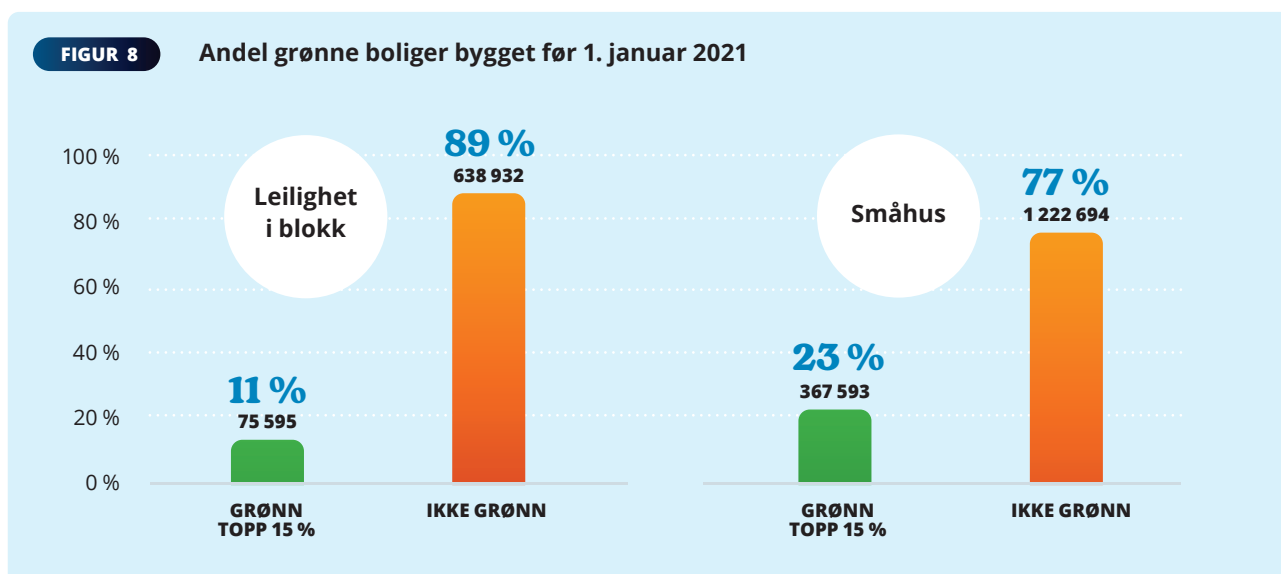
NNEB -10 %

Nyere norske boliger har generelt høy standard som følge av kravene til oppføring av boliger i Byggteknisk forskrift (TEK). Selv om det ikke er krav til nybygg at de oppfyller kravene til NNEB -10 %, viser det seg at 31 % av alle leiligheter og 100 % av småhus bygget etter 1. januar 2021 oppfyller dette kravet (Figur 7). Til sammen tilsvarer dette at 66,0 % av nye boliger kategoriseres som grønne i henhold til NNEB -10 %-kriteriet.



Energimerke A eller topp 15 % mest energieffektive boliger

I Figur 8 ser vi på boliger bygget før 1. januar 2021, og fordeler de på kategoriene grønn/ikke grønn basert på terskelverdiene på 95 kWh/m² og 150 kWh/m². Kategorien grønne boliger inneholder også alle boliger som har en energiattest fra Enova med karakter A. Til sammen innebærer dette at 19,2 % av eldre boliger kategoriseres som grønne.



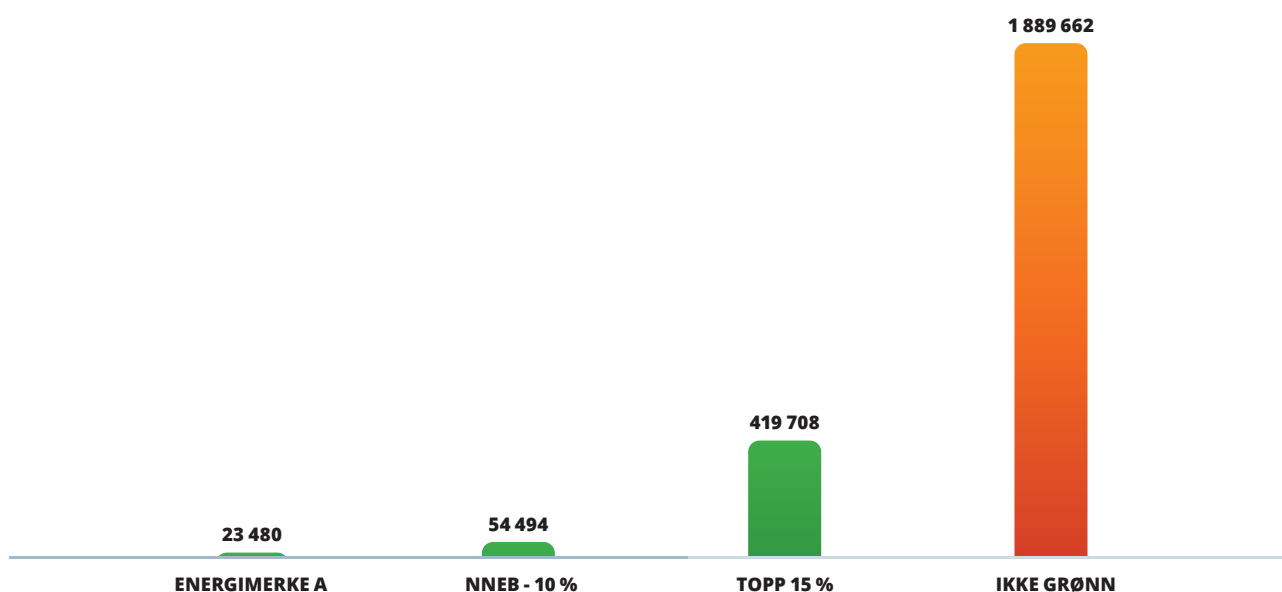
Rehabiliteringstiltak med 30 % energireduksjon

Dette gjelder boliger som ikke er grønne i utgangspunktet, men der selve rehabiliteringstiltaket – og finansiering knyttet til det – kan klassifiseres som grønt gitt at tiltaket medfører en energieffektivisering på minimum 30 %. Boligen som helhet blir altså ikke grønn. Det finnes derfor ikke noen volumer på hvor mange boliger som faller inn under denne kategorien. Eiendomsverdi har utviklet et energiberegningsverktøy som kan benyttes for å gjennomføre beregningene. Verktøyet er tilgjengelig på web og via API.

Aggregert

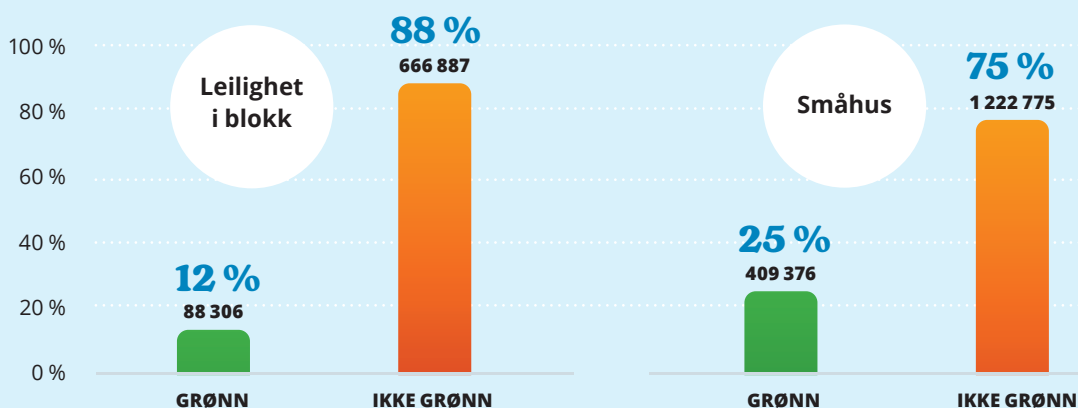
Av den totale boligmassen har vi identifisert at 20,8 % av boligmassen blir klassifisert som grønn. De aller fleste blir det på grunn av kriteriet om å være blant de 15 % mest energieffektive boligene. Fordeling og volumer ses i Figur 9.

FIGUR 9 Antall grønne boliger basert på ulike kriterier basert på Eiendomsverdi og Simien sine beregninger.



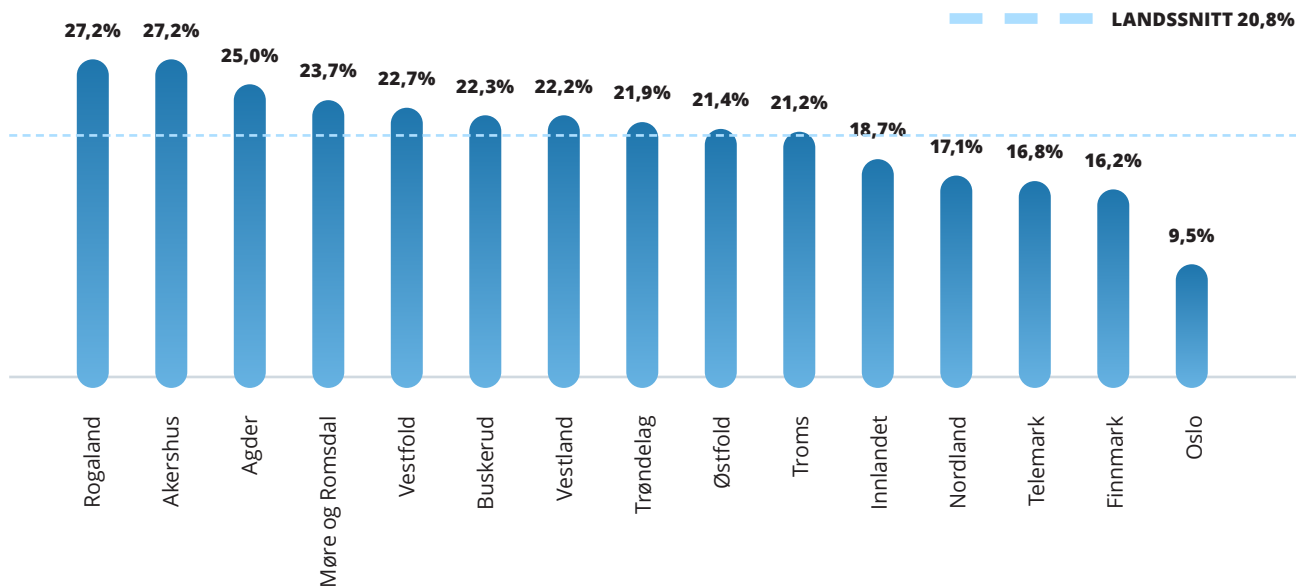
Figur 10 viser fordelingen per bygningskategori, der vi observerer det er en større andel innenfor småhus enn for leilighet (i blokk) som blir klassifisert som grønn.

FIGUR 10 Fordeling av grønne boliger per bygningskategori.



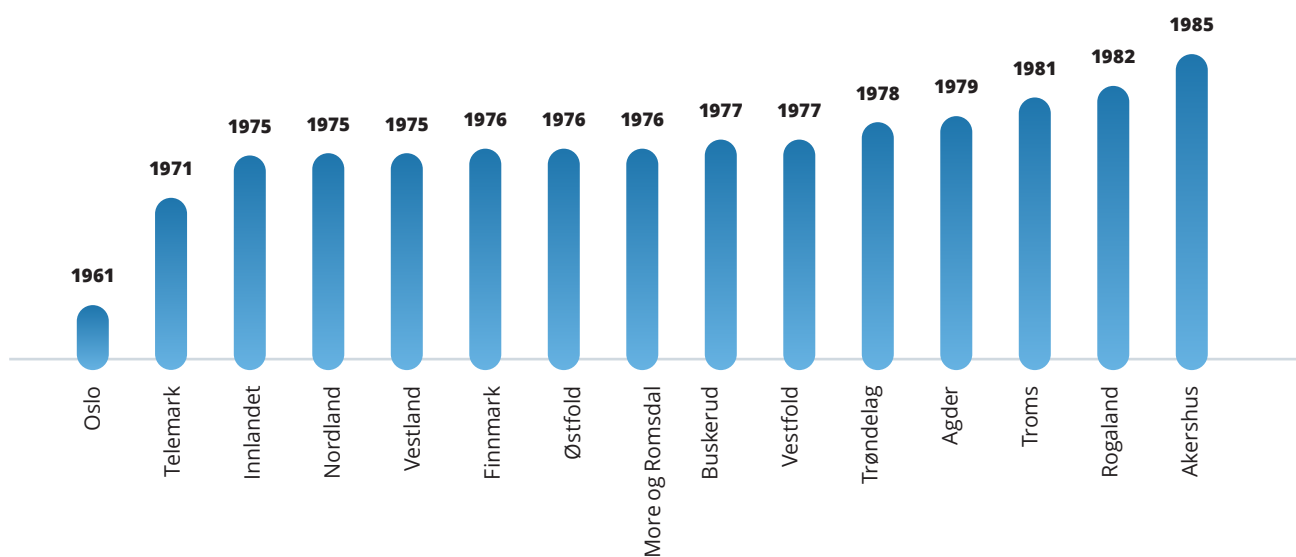
Det er også interessant å undersøke den geografiske sammenhengen. Siden vi ikke har justert for klimatiske forhold vil dette være basert på egenskapene ved boligmassen i de ulike områdene. Figur 11 viser andel grønne boliger innenfor hvert fylke.

FIGUR 11 Andel grønne boliger per fylke i henhold til Eiendomsverdi og Simien sine beregninger



Akershus og Rogaland er fylkene med størst andel grønne boliger, mens Oslo har minst andel. En trolig forklaring er at disse fylkene har en større andel nyere boliger, som vist i Figur 12.

FIGUR 12 Gjennomsnittlig antatt år for byggesøknad per fylke basert på mest oppdaterte informasjonen i Eiendomsverdi

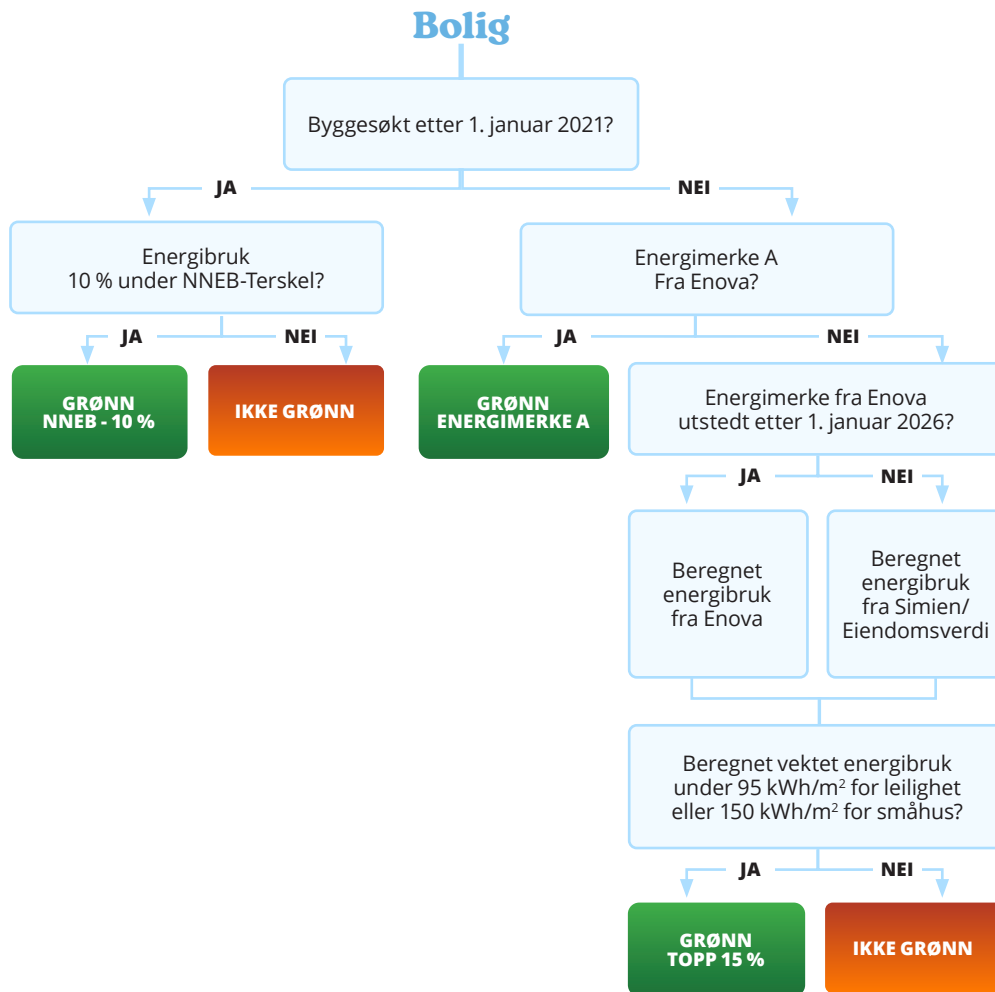


Oppsummering

Eiendomsverdi har utviklet en metodikk for å klassifisere boliger som grønne i henhold til gjeldende EU-taksonomi. Metodikken kombinerer beregnet energibruk fra offisielle energimerker fra Enova med beregnet energibruk fra Simien sin beregningskjerne.

I Figur 13 oppsummerer vi tre av måtene en bolig kan bli grønn på. I tillegg kan rehabiliteringstiltak – og finansiering knyttet til disse – klassifiseres som grønne dersom tiltaket beviselig forbedrer boligens energieffektivitet med 30 % eller mer.

FIGUR 13 Flytskjema som viser hvordan en bolig blir grønn på tre ulike måter



Eiendomsverdi har brukt den grønne metodikken til å analysere hvilke norske boliger som blir grønne med vår mest oppdaterte informasjon og beregnet energibruk i de tilfellene hvor en oppdatert energiberegning fra Enova ikke eksisterer. I denne oppdaterte versjonen av Eiendomsverdis metodikk for grønn bolig har vi oppdatert beregningsmodellen i henhold til NS 3031:2025, benyttet oppdaterte terskelverdier og implementert ny definisjon av hvilke boliger som skal klassifiseres etter NNEB -10 %. I tillegg har vi, etter dialog med finansbransjen, endret på prioriteringen mellom offisielle energimerker utstedt av Enova og beregnet energimerker, slik at offisielle energimerker alltid prioriteres gitt at de er utstedt etter 1. januar 2026.

Totalt finner vi at 66,0 % av nyere boliger (bygget etter 1. januar 2021) blir klassifisert som grønne etter NNEB -10%- kriteriet, og 19,2 % av eldre boliger blir grønne basert på kriteriet om å være blant de topp 15 % mest energieffektive boligene eller ha energimerke A.

Kilder

Energidepartementet (2025). Ny energimerkeordning premierer avlastning av kraftsystemet og energieffektivisering i eksisterende bygg [Nyhetsmelding]. <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/ny-energimerkeordning-premierer-avlastning-av-kraftsystemet-og-energieffektivisering-i-eksisterende-bygg/id3095038/>

Enova (2012). Potensial- og barrierestudie: Energieffektivisering av norske boliger.

Enova (2025). Ny karakterskala. <https://enova.no/nb/energimerking/ny-karakterskala>

Europaparlamentet & Rådet for Den europeiske union (2010). Direktiv 2010/31/EU av 19. mai 2010 om bygningers energiytelse (Bygningsenergidirektivet).

Finans Norge (2026). Veileder for vurdering av taksonomiforenlige eiendom. <https://www.finansnorge.no/dokumenter/maler-og-veiledere/veiledere-for-vurdering-av-taksonomiforenlige-eiendom/>

Finansdepartementet & Energidepartementet (2026). Taksonomien: Terskelverdier for energieffektivitet i bygninger [Nyhetsmelding]. <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/taksonomien-terskelverdier-for-energieffektivitet-i-bygninger/id3108066/>

Standard Norge (2025). NS 3031:2025 Beregning av bygningers energiytelse – Metode og data.

Appendiks

Definisjon av boliger og kategorisering i bygningskategorier

Energimerkeordningen i Norge deler inn boliger i bygningskategoriene småhus og boligblokker. Bygningskategorien boligblokk har vi definert som leiligheter i blokk. Leilighet i eneboliger, rekkehus, småhus og terrassehus havner i kategorien småhus. Småhus inneholder ellers eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Kategorien småhus i energimerkeordningen inneholder også fritidsboliger, men Eiendomsverdis metodikk omfatter per nå ikke fritidsboliger.

NS 3031

Norsk Standard NS 3031:2025 – Beregning av bygningers energiytelse – Metode og data er metodestandarden for beregning av bygningers energiytelse i Norge, og danner grunnlag for energimerking og energikrav for norske bygg. NS 3031:2025 representerer en oppdatering etter NS 3031:2014. Nytt i 2025-standarden er blant annet vektingsfaktorer, ny karakterskala og nye klimadatasett for å beregne referanseklime. I tillegg er det gjort flere forbedringer i beregning av varmetap fra bygningskropp, forbedret modellering av ventilasjonsanleggs påvirkning på energibruk og mer detaljerte modeller for varmepumpe.

Antagelse om historisk rehabilitering

Figur 14 viser et skjermbilde fra Potensial- og barrierestudie: Energieffektivisering av norske boliger (Enova, 2012). Studien baserer seg på spørreundersøkelser blant norske boligeiere som avdekker hvor stor andel av ulike boliger som har oppgradert ulike deler av boligen sin (vinduer, yttervegg/fasade, tak/loft) og til hvilken standard. Tabellen differensierer mellom ulike boligtyper.

FIGUR 14 Skjermbilde fra Potensial- og barrierestudie: Energieffektivisering av norske boliger (Enova, 2012) som kvantifiserer antagelsen om normal rehabilitering i norske boliger.

Vinduer		Byggeår bolig					
Enebolig	Før 1956	1956-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2010	
Originalvinduer	26 %	36 %	65 %	88 %	96 %	100 %	
Før 1970 standard	5 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	
1970-1980 Standard	13 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	
1980-1990 standard	15 %	16 %	6 %	0 %	0 %	0 %	
1990-2000 standard	20 %	17 %	9 %	3 %	1 %	0 %	
2000 eller nyere standard	21 %	31 %	20 %	9 %	3 %	0 %	
Leilighet							
Originalvinduer	27 %	34 %	33 %	93 %	97 %	100 %	
Før 1970 standard	2 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	
1970-1980 Standard	12 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	
1980-1990 standard	12 %	13 %	11 %	1 %	0 %	0 %	
1990-2000 standard	20 %	29 %	17 %	2 %	1 %	0 %	
2000 eller nyere standard	26 %	24 %	39 %	3 %	1 %	0 %	
Småhus							
Originalvinduer	18 %	32 %	44 %	95 %	97 %	100 %	
Før 1970 standard	3 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	
1970-1980 Standard	10 %	2 %	0 %	0 %	0 %	0 %	
1980-1990 standard	20 %	21 %	6 %	0 %	0 %	0 %	
1990-2000 standard	21 %	21 %	19 %	0 %	0 %	0 %	
2000 eller nyere standard	28 %	24 %	32 %	5 %	3 %	0 %	

Yttervegg/ fasade		Byggeår bolig					
Enebolig	Før 1956	1956-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2010	
Originalisolasjon	36 %	68 %	94 %	97 %	99 %	100 %	
Før 1970 standard	2 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	
1970-1980 Standard	8 %	1 %	0 %	0 %	0 %	0 %	
1980-1990 standard	12 %	4 %	2 %	0 %	0 %	0 %	
1990-2000 standard	21 %	8 %	2 %	1 %	0 %	0 %	
2000 eller nyere standard	22 %	19 %	3 %	3 %	1 %	0 %	
Leilighet							
Originalisolasjon	57 %	63 %	76 %	95 %	100 %	100 %	
Før 1970 standard	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	
1970-1980 Standard	4 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	
1980-1990 standard	9 %	13 %	0 %	0 %	0 %	0 %	
1990-2000 standard	17 %	13 %	12 %	0 %	0 %	0 %	
2000 eller nyere standard	13 %	11 %	12 %	5 %	0 %	0 %	
Småhus							
Originalisolasjon	40 %	70 %	88 %	100 %	100 %	100 %	
Før 1970 standard	5 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	
1970-1980 Standard	7 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	
1980-1990 standard	10 %	7 %	0 %	0 %	0 %	0 %	
1990-2000 standard	18 %	11 %	3 %	0 %	0 %	0 %	
2000 eller nyere standard	20 %	12 %	9 %	0 %	0 %	0 %	

Tak/ loft		Byggeår bolig					
Enebolig	Før 1956	1956-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2010	
Originalloft	45 %	56 %	80 %	86 %	91 %	100 %	
Før 1970 standard	3 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	
1970-1980 Standard	4 %	1 %	0 %	0 %	0 %	0 %	
1980-1990 standard	11 %	8 %	7 %	0 %	0 %	0 %	
1990-2000 standard	16 %	10 %	5 %	4 %	0 %	0 %	
2000 eller nyere standard	21 %	25 %	9 %	10 %	9 %	0 %	
Leilighet							
Originalloft	65 %	71 %	94 %	94 %	100 %	100 %	
Før 1970 standard	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	
1970-1980 Standard	3 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	
1980-1990 standard	5 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	
1990-2000 standard	12 %	12 %	0 %	0 %	0 %	0 %	
2000 eller nyere standard	15 %	17 %	6 %	6 %	0 %	0 %	
Småhus							
Originalloft	55 %	63 %	80 %	92 %	100 %	100 %	
Før 1970 standard	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	
1970-1980 Standard	9 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	
1980-1990 standard	5 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	
1990-2000 standard	12 %	17 %	5 %	0 %	0 %	0 %	
2000 eller nyere standard	20 %	21 %	15 %	8 %	0 %	0 %	

Sammenligning av energiberegninger mellom Simien/Eiendomsverdi og Enova

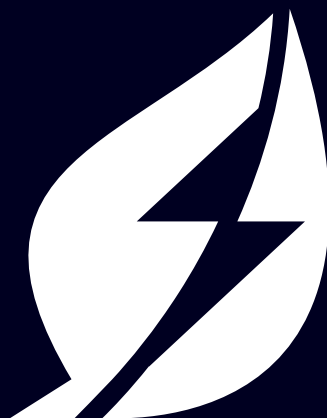
For å kunne vurdere energieffektiviteten i beregningene fra de to kildene opp imot hverandre er det enklest å sammenligne energikarakterene fra Enova med beregnet energikarakter fra Simien. I Figur 15 viser vi en matrise som viser energimerket fra Enova sammenlignet med beregnet energimerke fra Simien. Dette gjelder kun de 59 969 offisielle energimerkene som er utstedt etter 1. januar 2026.

FIGUR 15 Offisielt energimerke sammenlignet med beregnet energimerke for boliger som har fått et offisielt energimerke etter 1. januar 2026

	A	B	C	D	E	F	G
G	60	112	269	384	268	246	388
F	33	192	484	800	689	478	850
E	57	365	1 652	2 811	3 444	2 303	2 350
D	9	1 149	2 044	5 522	3 439	1 361	851
C	251	1 928	6 068	4 996	1 430	279	128
B	2 317	3 677	2 691	63	11	11	20
A	1 195	1 558	694	15	12	8	7

BEREGNET ENERGIMERKE (SIMIEN)

OFFISIELT ENERGIMERKE (ENOVA, FRA 1. JAN 2026)



••  Eiendomsverdi®

post@eiendomsverdi.no
+47 23 00 28 20