SPAR PÅ ENERGIEN I DIN BYGNING

- status og forbedringer

Energimærkningsrapport
ejendomsnr. 91 S&E Huset
Nordre Fasanvej 277
2200 København N

Bygningens energimærke:

Gyldig fra 4. januar 2014
Til den 4. januar 2021.

Energimærkningsnummer 311032501

ENERGI STYRELSEN

ENERGIKONSULENTENS BEDSTE ANBEFALINGER

I denne rapport gennemgås både bygningens energimærkning, status for bygningen og en række forslag til forbedringer. Mine bedste anbefalinger til at nedsætte energiforbruget i bygningen er vist her.

Med venlig hilsen

Ole Holck

ARI Byggerådgivning A/S
Gammel Køge Landevej 55, 3 sal, 2500 Valby

my@ari.dk
tlf. 70227715

Mulighederne for Nordre Fasanvej 277, 2200 København N

El	Investering*	Årlig besparelse
BELYSNING Belysningsanlæg i Jysk er med indbyggede eller nedhængte loftsarmaturer med konventionel for kobling. I personaleområdet er der fastmonterede armaturer og nedhængte armaturer, samt væg og loftslamper med sparepærer eller kompaktlysstofrør. I AE café er der downlights og spots med halogen, på toilet er der downlights med LED belysning. På gang er der loftslamper med sparepærer. Køkken er ed fastmonterede og nedhængte armaturer med konventionel for kobling. Fitness Dk har loftlamper med sparepærer eller LED i omklædningsrum. Toiletrum er med loftslamper med sparepærer og styres med bevægelses meldere. I træningsrum er der loftslamper med sparepærer og downlights med LED belysning. Enkelte haller er med fastmonterede lysstofrør og konventionel forkobling. Netto har i baglokaler fastmonterede og indbyggede loftsarmaturer med lysstofrør og konventionel forkobling. På kontorer er der fastmonterede armaturer med elektronisk forkobling. Toilet er med loftslamper med kompaktlysstofrør. Butikslokalet er med indbyggede og fastmonterede armaturer med konventionel forkobling. Frøkjær har belysningsanlæg med indbyggede loftsarmaturer med lysstofrør og konventionel forkobling. Fælles torv er med fastmonterede loftsarmaturer, med konventionel forkobling og spots med halogen. Trappe opgang og indgang er med væg og loftslamper med kompaktlysstofrør eller sparepærer.		
FORBEDRING Det anbefales at udskifte ældre loftsarmaturer generelt til nye med elektronisk forkobling og bedre lysgengivelse.	669.900 kr.	184.700 kr. 65,66 ton CO_2

SOLCELLER Der er ingen solceller på bygningen.		
FORBEDRING Montering af solceller på stativ på tag. Det anbefales at der monteres solceller af typen Monokrystaliske silicium med et areal på ca. 500 m². Der kan installeres billigere solceller, men dette kan ikke anbefales. Det bør undersøges om den eksisterende tagkonstruktion er egnet til den ekstra vægt fra solcellerne. Udgift til dette er ikke medtaget i forslaget. Det er op til bygningsejeren selv at undersøge om der er eventuelle restriktioner, herunder lokalplaner, samt indhente tilladelser fra berørte naboejendomme. Udover tilfredsstillelsen ved selv at producere strøm, er der en væsentlig promovering af butikkens grønne image, ved anvendelsen af solceller. Butikken bliver mere miljøvenligt, da udledning af CO2 reduceres. I forslaget er der regnet med en elpris på 2 kr. pr kWh, der er ikke oplys hvad den reelle pris, der betales for el er.	1.425.000 kr.	141.600 kr. 46,94 ton CO_2

Gulve

	Investering*	Årlig besparelse
ETAGEADSKILLELSE Gulvkonstruktion over kælder er med 3 cm marmorsplintfliser, 3 cm afretning, jernbetondæk og 7,5 cm træbeton.		
FORBEDRING Efterisolering af gulv mod uopvarmet kælder med 200 mm isolering. Der opsættes ny forskalling, udføres effektiv dampspærre og afsluttes med godkendt beklædning. Det er vigtigt at have fokus på at rumhøjden ikke gøres lavere end bygningsreglementets krav herfor. Efterisoleringen af etageadskillelsen vil medføre temperaturfald i kælderen. Herved øges risikoen for fugtproblemer, hvis der ikke ventileres. Det anbefales at etablere udeluftventiler i alle rum.	1.236.100 kr.	78.700 kr. 15,88 ton CO_2

* Hvis investeringen er rentabel, er investeringen også anført. Rentabilitet betyder, at energibesparelsen kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsen, skal udskiftes igen. Hvis dette ikke er tilfældet, anses investeringen ikke at være rentabel, og investeringen er ikke anført. Energibesparelser, der ikke er rentable, kan normalt gennemføres i forbindelse med en renovering eller vedligeholdelse.

ENERGIMÆRKET

FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN

Energimærkning af bygninger har to formål:

1. Mærkningen synliggør bygningens energiforbrug og er derfor en form for varedeklaration, når en bygning eller lejlighed sælges eller udlejes.
2. Mærkningen giver et overblik over de energimæssige forbedringer, som er rentable at gennemføre – hvad de går ud på, hvad de koster at gennemføre, hvor meget energi og CO2 man sparer, og hvor stor besparelse der kan opnås på el- og varmeregninger.

Mærkningen udføres af en energikonsulent, som måler bygningen op og undersøger kvaliteten af isolering, vinduer og døre, varmeinstallation m.v. På det grundlag beregnes bygningens energiforbrug under standardbetingelser for vejr, familiestørrelse, driftstider, forbrugsvaner m.v.

Det beregnede forbrug er en ret præcis indikator for bygningens energimæssige kvalitet – i modsætning til det faktiske forbrug, som naturligvis er stærkt afhængigt både af vejret og af de vaner, som bygningens brugere har. Nogle sparer på varmen, mens andre fyrer for åbne vinduer eller har huset fuldt af teenagere, som bruger store mængder varmt vand. Mærket fortæller altså om bygningens kvalitet – ikke om måden den bruges på, eller om vinteren var kold eller mild.

ENERGI STYRELSEN

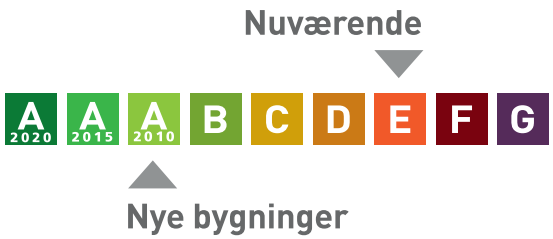
BYGNINGENS ENERGIMÆRKE

På energimærkningsskalaen vises bygningens nuværende energimærke.

Nye bygninger skal i dag som minimum leve op til energikravene for A2010.

Hvis de rentable energibesparelsesforslag gennemføres, vil bygningen få energimærke C

Hvis de energibesparelse, der kan overvejes i forbindelse med en renovering eller vedligeholdelse også gennemføres, vil bygningen få energimærke B



Beregnet varmeforbrug pr. år
594,35 MWh Fjernvarme
877 kWh Elektricitet
604.033 kr.
84,38 ton CO_2 udledning

BYGNINGEN

Her ses beskrivelsen af bygningen og energibesparelserne, som energikonsulenten har fundet. For de bygningsdele, hvor der er fundet energibesparelser, er der en beskrivelse af hvordan bygningen er i dag, og så selve besparelsesforslaget. For hvert besparelsesforslag er anført den årlige besparelse i kroner og i CO2-udledningen, som forslaget vil medføre.

Hvis investeringen er rentabel, er investeringen også anført. Rentabilitet betyder, at energibesparelsen kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsen, skal udskiftes igen. Hvis dette ikke er tilfældet, anses investeringen ikke at være rentabel, og investeringen er ikke anført.

Man skal være opmærksom på, at der er en række besparelsesforslag, der i følge bygningsreglementet BR10, skal gennemføres i forbindelse med renovering eller udskiftninger af bygningsdele eller bygningskomponenter.

Investering er med moms. Besparelser er med moms og energiafgifter.

Tag og loft	Investering	Årlig besparelse
FLADT TAG Ventilationshuset på taget er isoleret med 3 lags pap på Robertson Q-dæk. Øvrige tagflader er med 1 lag Skiffer tagosil, to lag Tacosil, 6,5 cm Roofmate (Isolering), afretningslag og dækselement. For ca. 5 år siden er der foretaget efterisolering af tagflader, med ny tagbelægning.		

Ydervægge	Investering	Årlig besparelse
MASSIVE YDERVÆGGE Ydervægge i lagerbygning er med Robertson Q-panel, udvendig vindtætning og plade, 10 cm isolering og indvendig plade, kuldebrosisolering. Tunge vægge er med 20 cm Jernbeton. Ydervægge i hovedbygning vurderes isoleret i henhold til gældende regler på opførelsestidspunktet, hvilket svarer til et isoleringsniveau med en U-værdi på 1,3. I facader er der lette væge og glaspartier mellem beton søjler.		
FORBEDRING Udvendig efterisolering med 200 mm isolering på massive ydervægge. Den udvendige efterisolering afsluttes med en facadepudsløsning eller en hertil godkendt pladebeklædning. Vinduerne skal muligvis flyttes med ud i facaderne eller alternativt udskiftes helt i forbindelse hermed. En udvendig isoleringsløsning sikrer en tæt dampspærre, samt optimal kuldebroafbrydelse. Facadernes udseende ændres dog markant, og det skal forinden arbejdet igangsættes undersøges, om lokale bestemmelser evt. hindrer en sådan ændring i bygningens udseende.	3.668.600 kr.	135.700 kr. 27,44 ton CO_2

Vinduer, døre ovenlys mv.

	Investering	Årlig besparelse
VINDUER Ejendommen er i stueetagen med butiksfacader med lavenergiruder. Mod gården fra lagerrum er der vinduer og glaspartier med termoruder og med et lag glas. I fitnesscenter er vinduerne udskiftet til nye med lavenergiruder. Udskiftningen var ikke helt tilendebragt ved besigtigelsen. Vinduespartier mod gårdside på 1. og 2. sal er blændede og er vurderet til at være isoleret svarende til isolering i væg. Butiksfacader i AE café er med termoruder. Glasdør mod vindfang er med et lag glas. Ovenlys på lagerbygning er vurderet til at være med to lag polykarbonat eller akryl. Øverst i trappetårn er der et ovenlys udført i kanalplade af polykarbonat.		
FORBEDRING VED RENOVERING Det anbefales generelt at udskifte vinduer med termoruder og vinduer med et lag glas til nye med lavenergiruder. Foruden en besparelse på varmeregningen, må der forventes en besparelse på vedligeholdelse.		30.000 kr. 6,05 ton CO_2

Gulve

	Investering	Årlig besparelse
ETAGEADSKILLELSE Gulvkonstruktion over kælder er med 3 cm marmorsplintfliser, 3 cm afretning, jernbetondæk og 7,5 cm træbeton.		
FORBEDRING Efterisolering af gulv mod uopvarmet kælder med 200 mm isolering. Der opsættes ny forskalling, udføres effektiv dampspærre og afsluttes med godkendt beklædning. Det er vigtigt at have fokus på at rumhøjden ikke gøres lavere end bygningsreglementets krav herfor. Efterisoleringen af etageadskillelsen vil medføre temperaturfald i kælderen. Herved øges risikoen for fugtproblemer, hvis der ikke ventileres. Det anbefales at etablere udeluftventiler i alle rum.	1.236.100 kr.	78.700 kr. 15,88 ton CO_2

Ventilation

	Investering	Årlig besparelse
VENTILATION I ventilationshus på taget, er anbragt flere ventilationsaggregater, som betjener fitnesscenter og cafe i stueetagen. Herudover er der to udsugningsventilatorer af fabrikat Exhausto, type DTH 160 for lokal udsugning. Samt en boksventilator anbragt udvendigt ved trappetårn og som betjener køkken i caféen. Til udsugning fra træningslokaler i fitnesscentret anvendes Exhausto boksventilatorer af typen BESB50041mpr (1 stk.), BESB500-4-1(5 stk.), BESB400-4-1 (1 stk.). Herudover er der to ældre udsugningsanlæg af fabrikat Svenska Fläktfabriken, som betjener 1 sal og samt frokoststue, toilet og første sal i det tidligere Den Danske Bank. Et ældre		

balanceret anlæg med 2 hastigheder og recirkulation er med varmeflade og køleflade. Kølefladen er tilsluttet et køleanlæg af fabrikat Climaveneta. Til betjening af fitnesscenter er der yderligere et balanceret ventilationsanlæg med varmegenvinding af fabrikat Swegon, type Gold, med roterende veksler og varme og køleflade.		

VARMEANLÆG

Varmeanlæg

	Investering	Årlig besparelse
FJERNVARME Ejendommen opvarmes med fjernvarme fra offentlig forsyning. Der anvendes 2 stk. Isolerede vekslere fra Reflex, år 2002. Der anvendes en cirkulationspumpe af fabrikat Grundfos, type UPS 50 120. Pumpen er uden isolering. Der er separat varmestreng til kaloriferer i parkeringskælder, med en cirkulationspumpe af fabrikat Grundfos, type UPS 25 80 180. Anlægget betjener desuden en kalorifer i lagerrum. Der har vist sig at være dårlig afkøling på fjernvarmevandet. Dette kan dels skyldes at kredsen til opvarmning af kaloriferer i parkeringsskælder ikke kan afbrydes på grund af, at der på stengen er tilsluttet en kalorifer til opvarmning af lager. Det anbefales at ændre dette, således at varmestrengen til kælder kan afbrydes.		
VARMEPUMPER Der er ingen varmepumpe i bygningen. Da ejendommen forsynes med fjernvarme er der ikke forslag til varmepumpe. Den lave energipris på fjernvarme betyder at varmepumper ikke er rentable.		
SOLVARME Der er intet solvarmeanlæg på bygningen. På grund af det store varmtvandsforbrug i forbindelse med fitness centeret, anbefales det at etablere solvarmeanlæg på taget. Der er foretaget beregningerne med et solfanger areal på 100 m². Beregningerne viser at forslaget er rentabelt og at der er en besparelse på 33.000 kr. pr. år. Da forslaget beror på en enkelt lejers anvendelse af lejemålet, er forslaget ikke medtaget i energimærkningen. Grunden er at en ny lejer ikke vil kunde udnytte solvarmeanlægget på samme måde. Det er op til bygningsejeren selv at undersøge om der er eventuelle restriktioner fra fjernvarmeforsyningen mod anvendelse af solvarme.		

Varmefordeling

	Investering	Årlig besparelse
VARMEFORDELING Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Varmefordelingsrør er udført som to-strengs anlæg. Radiatorer er anbragt under loft i butikslokalet og i øvrigt i opvarmede rum.		

VARMERØR Der er mangler ved den tekniske isolering. I parkeringskælder er der u-isolerede rørstykker med utætheder. varmeforsyning til ventilationsanlæg anbragt i teknikhus på tag er med u-isolerede rørstykker.		
FORBEDRING Det anbefales at udbedre mangler ved den tekniske isolering. Isolering af varmefordelingsrør i parkerings kælder op til 50 mm isolering, udført enten med rørskåle eller lamelmåtter. Et rørstykke med utæthed er uden isolering. Isolering af pumpe i varmecentral. Isolering af varmefordelingsrør ved Swegon ventilationsanlæg i teknikhus på tag.	1.600 kr.	700 kr. 0,13 ton CO_2

VARMEFORDELINGSPUMPER På varmefordelingsanlægget er monteret en ældre pumpe med trinregulering med en effekt på 720 W Pumpen er nævnt i afsnittet for varmeanlæg. Pumpen er af fabrikat Grundfos UPS 50 120.		
FORBEDRING Montering af ny automatisk modulerende cirkulationspumpe på varmefordelingsanlæg. Det vurderes at pumpe kan udskiftes til en pumpe med lavere effekt.	16.000 kr.	3.600 kr. 1,18 ton CO_2

AUTOMATIK Varmeanlægget styres med en klimastat fra Samson, type Trovic 5474-2. Veksler til opvarmning af varmt brugsvand til fitnesscenter anvender en styring fra Danfoss, type ECL Comfort. Det anbefales at foretage en gennemgang af indstillinger for automatik til brugsvandsveksler, med henblik på optimal afkøling af fjernvarmevand. Der er termostater på alle radiatorer.		

VARMT VAND

Varmt vand	Investering	Årlig besparelse
VARMT VAND Det varme vand opvarmes i en 500 liters præisoleret beholder af fabrikat Vølund Quatro Gold, type QS Gold 500. Beholderen er fra 1997 og anbragt i kælder sammen med varmeanlægget. Beholderen kan supplere opvarmningen med el-varmepatron. Cirkulationspumpen er af fabrikat Grundfos, type UP 20 45 N 150. AE café har supplement til det varme vand fra en 60 liters el-opvarmet præisoleret beholder fra Metro, type 622. Fitnesscenter har separat veksler til opvarmning af varmt vand. Veksleren er anbragt i ventilationsrum på tag. Der anvendes en cirkulationspumpe af fabrikat Grundfos, type UP 20-15 N 150. Der har været et vandforbrug på 13.753 m³ pr. år, hvilket svarer til 2000 liter pr. m². Der anslås at være et varmtvandsforbrug på 1100 liter pr. m². Det store vandforbrug skyldes flittig brug af badning i fitness center. I beregningerne er der anvendt et forbrug af varmt vand, svarende til højt forbrug for butikscentre, 167 liter pr m². Dette skyldes at en eventuel ny fremtidig lejer vil have et normalt forbrug af varmt vand.		

EL

El	Investering	Årlig besparelse
BELYSNING Parkeringskælder er med fastmonterede loftarmaturer med konventionel forkobling.		
FORBEDRING Udskiftning af loftsbelysning i parkeringskælder til nye med elektronisk forkobling og bedre lysgengivelse.	76.500 kr.	27.000 kr. 8,94 ton CO_2
BELYSNING Belysningsanlæg i Jysk er med indbyggede eller nedhængte loftsarmaturer med konventionel for kobling. I personaleområdet er der fastmonterede armaturer og nedhængte armaturer, samt væg og loftslamper med sparepærer eller kompaktlysstofrør. I AE café er der downlights og spots med halogen, på toilet er der downlights med LED belysning. På gang er der loftslamper med sparepærer. Køkken er ed fastmonterede og nedhængte armaturer med konventionel for kobling. Fitness Dk har loftlamper med sparepærer eller LED i omklædningsrum. Toiletrum er med loftslamper med sparepærer og styres med bevægelses meldere. I træningsrum er der loftslamper med sparepærer og downlights med LED belysning. Enkelte haller er med fastmonterede lysstofrør og konventionel forkobling. Netto har i baglokaler fastmonterede og indbyggede loftsarmaturer med lysstofrør og konventionel forkobling. På kontorer er der fastmonterede armaturer med elektronisk forkobling. Toilet er med loftslamper med kompaktlysstofrør. Butikslokalet er med indbyggede og fastmonterede armaturer med konventionel forkobling. Frøkjær har belysningsanlæg med indbyggede loftsarmaturer med lysstofrør og konventionel forkobling. Fælles torv er med fastmonterede loftsarmaturer, med konventionel forkobling og spots med halogen. Trappe opgang og indgang er med væg og loftslamper med kompaktlysstofrør eller sparepærer.		
FORBEDRING Det anbefales at udskifte ældre loftsarmaturer generelt til nye med elektronisk forkobling og bedre lysgengivelse.	669.900 kr.	184.700 kr. 65,66 ton CO_2
SOLCELLER Der er ingen solceller på bygningen.		
FORBEDRING	1.425.000 kr.	141.600 kr. 46,94 ton CO_2

Montering af solceller på stativ på tag. Det anbefales at der monteres solceller af typen Monokrystaliske silicium med et areal på ca. 500 m². Der kan installeres billigere solceller, men dette kan ikke anbefales. Det bør undersøges om den eksisterende tagkonstruktion er egnet til den ekstra vægt fra solcellerne. Udgift til dette er ikke medtaget i forslaget.

Det er op til bygningsejeren selv at undersøge om der er eventuelle restriktioner, herunder lokalplaner, samt indhente tilladelser fra berørte naboejendomme.
Udover tilfredsstillelsen ved selv at producere strøm, er der en væsentlig promovering af butikkens grønne image, ved anvendelsen af solceller. Butikken bliver mere miljøvenligt, da udledning af CO2 reduceres.
I forslaget er der regnet med en elpris på 2 kr. pr kWh, der er ikke oplys hvad den reelle pris, der betales for el er.

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

Energimærkningen vedrører Nordre Fasanvej 277, 2200 København N og er bygning 1, i BBR-meddelelsen, fra Bygge- og Boligregistret.
Energimærkningen er udført efter "Håndbog for Energikonsulenter" 2012, beregnet forbrug.
Bekendtgørelse af lov om fremme af energibesparelser i bygninger nr. 636 af 19. juni 2012 og Bekendtgørelse om energimærkning af bygninger nr. 673 af 25. juni 2012.

Beskrivelse af bygningen:
Ejendommen er det tidligere Schou-Epa hus og består af en bygning med 3 etage, fuld kælder og en tilstødende lagerbygning, forbundet med hovedbygningen via en gangbygning. Stueetagen er udlejet til en Netto, Jysk Sengetøjslager, AE café og kiosk og Spil. Første sal er udlejet til Frøkjær og Fitness Dk. 2. sal er udlejet til Fitness Dk. Ejendommen er opført i 1970 og har ifølge BBR oplysninger et erhvervsareal på 7528 m².

Utilgængelige rum
Ved besigtigelsen var der adgang til alle lejemål. Der har været enkelte aflåste rum uden adgang.

Opvarmet areal:
Overslagsmæssig kontrolopmåling er udført. Det opvarmede areal er opmålt ud fra tegninger og kontrolopmåling ved besigtigelsen. Tagetage og parkeringskælderen er ikke medregnet i opvarmet areal.

Bygningens anvendelse
Bygningerne har anvendelseskoden 320 Bygning til kontor, handel, lager, i BBR-meddelelsen.

Månedlige aflæsninger
Det anbefales at foretage månedlig aflæsninger af bygningernes forbrug af energi (varme og el) og vand herunder varmt brugsvand og at de energi- og vandforbrugende installationers driftsforhold temperatur m.m. registreres. Registrering og indledende behandling og vurdering af måleraflæsninger, kan anvendes med henblik på energistyring i fremtiden. Dette betyder også at pludselige opståede fejl opdages hurtigt.

Driftstider
Netto har åbningstider alle dage fra 8 til 22. Jysk har åbningstider mandag til fredag fra kl. 10:00 til kl. 19:00 lørdag fra kl. 10:00 til 17:00 og søndag fra kl. 10:00 til kl. 16:00. Frøkjær har åbningstider mandag til fredag fra kl. 10:00 til kl. 18:00 lørdag fra kl. 9:30 til 15:00 og søndag fra kl. 11:00 til kl. 16:00. Fitness dk

har åbningstider mandag til torsdag fra kl. 6:00 til kl. 22:00, fredag kl. 6:00 til kl. 21:00, lørdag fra kl. 8:00 til 18:00 og søndag fra kl. 8:00 til kl. 20:00. AE café har åbningstider mandag til fredag fra kl. 10:30 til kl. 21:00 lørdag og søndag fra kl. 10:30 til 21:00.

Konsulent kommentar
Bygningsgennemgangen blev foretaget den 28. november 2013.
Elforbrug medfører en højt beregnet CO2- belastning, og dermed en ringe energimæssig placering for bygningen. Energimærkets placering på skalaen er derfor ikke udelukkende et udtryk for ejendommens energiudgifter, men også et udtryk for ejendommens miljøbelastning.

Der er fire forslag til energimæssige forbedring i ejendommen, med god rentabilitet og med en tilbagebetalingstid under 10 år.

Tre forslag er med tilbagebetalingstid længere end 10 år, men vil være rentable at udføre. Selv om investeringen er langsigtet, kan forbedringen have betydning og interesse for fremtidige købere og højne gensalgsværdien. Ligeledes vil man være bedre "klædt på" til at kunne imødegå de stigende energipriser og evt. fremtidige miljø- og energiafgifter. Under alle omstændigheder vil en realisering af forslaget her og nu medføre en energibesparelse og en komfortforbedring af ejendommen.

Herudover er udarbejdet forslag, der bør overvejes i forbindelse med en evt. renovering eller ombygning af ejendommen.

Beregningerne baserer sig på visuel gennemgang. Hvor oplysninger ikke har kunnet fremskaffes er beregningerne baseret på bedste skøn. Ved utilgængelige konstruktioner, baseres et skøn i energimærkningen sig på, tidstypiske byggeskikke og krav samt den aktuelle bygnings isoleringsniveau i øvrigt. Samme skøn gør sig gældende for varmeanlæg m.v. Der tages i den forbindelse forbehold for afvigelser fra faktiske forhold, der kan have betydning for energimærkningens besparelsesforslag.

Til forbedringsarbejderne anbefales det at anvende professionelle håndværkere eller isoleringsfirmaer. Der stilles store krav til teknisk viden og den håndværksmæssige udførelse, når der arbejdes med markante isoleringstykkelser i konstruktionerne. Især skal nævnes, hensyn til forhold omkring dampspærre, lufttæthed, ventilation, kondensfugt, råd og svamp samt skimmelvækst.

Ved udarbejdelsen af energimærket, forelå plan-, snit- og facadetegninger.

Der er udlevet kopi af seneste varmeregnskab, årsopgørelse varme, årsopgørelse vand og 6 måneds opgørelse for el, samt seneste energimærke.

RENTABLE BESPARELSESFORSLAG

Herunder vises forslag til energibesparelser der skønnes at være rentable at gennemføre. At være rentabel betyder her, at besparelsen kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsesforslaget, skal udskiftes igen.

F.eks. hvis forslaget er udskiftning af en cirkulationspumpe, forventes pumpen at leve i 10 år, og besparelsesforslaget anses at være rentabel hvis besparelsen kan tilbagebetale investeringen over 10 år. Hvis besparelsesforslaget er efterisolering af en hulmur ved indblæsning af granulat, er levetiden 40 år, og besparelsesforslaget er rentabelt hvis investeringen kan tilbagebetales over 40 år.

For hvert besparelsesforslag vises investeringen, besparelsen i energi og besparelsen i kr. ved nedsættelsen af energiregningen.

Hvis besparelsesforslaget medfører, at forbruget af en given energiform stiger, så vil stigningen være anført med et minus foran. Det vil f.eks. typisk tilfældet ved udskiftning et oliefyr med en varmepumpe, hvor forbruget af olie erstattes med et elforbrug til varmepumpen.

Investering er med moms. Besparelser er med moms og energiafgifter.

Emne	Forslag	Investering	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Bygning				
Massive ydervægge	Udvendig efterisolering af massive ydervægge på hovedbygning med 200 mm.	3.668.600 kr.	192,45 MWh Fjernvarme 459 kWh Elektricitet	135.700 kr.
Etageadskillelse	Efterisolering af gulv mod uopvarmet kælder med 200 mm isolering.	1.236.100 kr.	111,69 MWh Fjernvarme 192 kWh Elektricitet	78.700 kr.
Varmeanlæg				
Varmerør	Udbedring af mangler ved den tekniske isolering.	1.600 kr.	0,92 MWh Fjernvarme	700 kr.
Varmefordelings pumper	Ny varmefordelingspumpe	16.000 kr.	1.776 kWh Elektricitet	3.600 kr.
El				
Belysning	Udskiftning af loftsbelysning i parkeringskælder.	76.500 kr.	13.478 kWh Elektricitet	27.000 kr.

Belysning	Udskiftning af ældre belysnings loftsarmaturer.	669.900 kr.	-48,61 MWh Fjernvarme 109.368 kWh Elektricitet	184.700 kr.
Solceller	Montage af nye solceller, Monokrystaliske silicium.	1.425.000 kr.	70.800 kWh Elektricitet	141.600 kr.

BESPARELSESFORSLAG VED RENOVERING ELLER REPARATIONER

Her vises besparelsesforslag hvor energibesparelsen ikke kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsesforslaget, skal udskiftes igen. Det vil dog ofte være fordelagtigt at overveje disse besparelsesforslag hvis bygningen skal renoveres eller hvis der er bygningskomponenter, der alligevel skal udskiftes.

Investeringen til forslagene er ikke angivet, da investeringen vil afhænge af den konkrete renovering, som skal ske i forbindelse med besparelsesforslaget.

Besparelse er med moms og energiafgifter.

Emne	Forslag	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Bygning			
Vinduer	Udskiftning af vinduer med et lag glas elle med ældre termoruder til nye med lavenergiruder	42,60 MWh Fjernvarme 59 kWh Elektricitet	30.000 kr.

BAGGRUNDSINFORMATION

BYGNINGSBESKRIVELSE

Nordre Fasanvej 277, 2200 København N

Adresse .....Nordre Fasanvej 277
BBR nr.....101-395715-1
Bygningens anvendelse .....Hotel, restaurant, vaskeri, frisør og anden
Opførelses år.....1970
År for væsentlig renovering.....Ikke angivet
Varmeforsyning.....Fjernvarme
Supplerende varme.....Ingen
Boligareal i følge BBR .....0 m²
Erhvervsareal i følge BBR .....7528 m²
Boligareal opvarmet .....0 m²
Erhvervsareal opvarmet .....6863 m²
Opvarmet areal i alt .....6863 m²

Heraf tagetage opvarmet.....0 m²
Heraf kælderetage opvarmet .....0 m²
Uopvarmet kælderetage.....2933 m²

Energimærke .....E
Energimærke efter rentable besparelsesforslag C
Energimærke efter alle besparelsesforslag.....B

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Fjernvarme

Varmeudgifter .....699.875 kr. i afregningsperioden
Fast afgift .....167.606 kr. pr. år
Varmeforbrug.....1.006,89 MWh Fjernvarme
Aflæst periode.....21-06-2011 til 20-06-2012

OPLYST FORBRUG OMREGNET TIL NORMALÅRS FORBRUG

Her vises det oplyste forbrug omregnet til et normalt gennemsnitsår. Det er normalårets forbrug der kan sammenlignes med det beregnede forbrug.

Varmeudgifter .....734.408 kr. pr. år
Fast afgift .....167.606 kr. pr. år
Varmeudgift i alt.....902.014 kr. pr. år
Varmeforbrug.....1.056,57 MWh Fjernvarme
CO2 udledning.....148,98 ton CO_2 pr. år

KOMMENTARER TIL BYGNINGSBESKRIVELSEN

BBR oplysninger
Ejendommens BBR-meddelelse anses for retvisende for så vidt angår areal, konstruktion og opvarmningsform.

Anvendelses koden er angivet til 330: hotel, restaurant, vaskeri, frisør og anden servicevirksomhed. En

mere korrekt kode vil være 320: kontor, handel, lager, herunder offentlig administration.
Der er mindre afvigelser mellem opmålt opvarmet areal og BBR registreret areal.

Det er ejers pligt, at BBR-oversigt er korrekt og det anbefales at rette henvendelse til kommunens BBR-register.

KOMMENTARER TIL DET OPLYSTE OG BEREGNEDE FORBRUG

Det faktiske oplyste forbrug er større end det beregnede forbrug af varme. Dette kan begrundes med at der i fitness centret er et stort varmtvandsforbrug og et stort behov for luftskifte. I et almindeligt spinningslokale kan der være et behov for luftskifte på 10-12 gange i timen. Det nuværende Fitness Dk har tidligere haft navnet Hard Work. Sammenlignes med vandforbruget som i tiden med Hard Work var ca. 300 l/h imod de nuværende 600 til 1100 l/h er det oplyste forbrug begrundet større end det beregnede forbrug.

ANVENDTE PRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Ved beregning af energibesparelser anvendes nedenstående energipriser:

Fjernvarme	700,34 kr. per MWh
	186.032 kr. i fast afgift per år
Elektricitet til opvarmning	2,00 kr. per kWh
Elektricitet til andet end opvarmning	2,00 kr. per kWh
Vand	38,00 kr. per m³

FORBEHOLD FOR PRISER PÅ INVESTERING I ENERGIBESPARELSER

Energimærkets besparelsesforslag er baseret på energikonsulentens erfaring og vurdering. Før energispareforslagene iværksættes, bør der altid indhentes tilbud fra flere leverandører. Desuden bør det undersøges, om der kræves en myndighedsgodkendelse.

HJÆLP TIL GENNEMFØRELSE AF ENERGIBESPARELSER

Energikonsulenten kan fortælle dig hvilke forudsætninger der er lagt til grund for de enkelte besparelsesforslag. På www.byggeriogenergi.dk kan du og din håndværker finde vejledninger til hvordan man energiforbedrer de forskellige dele af din bygning. På www.energistyrelsen.dk/forbruger finder du, under forbruger, råd og værktøjer til energibesparelser i bygninger. Dit energiselskab kan i mange tilfælde være behjælpelig med gennemførelse af energibesparelser.

FIRMA

ARI Byggerådgivning A/S
Gammel Køge Landevej 55, 3 sal, 2500 Valby

my@ari.dk
tlf. 70227715

Ved energikonsulent
Ole Holck

KLAGEMULIGHEDER

Du kan som ejer eller køber af ejendommen klage over faglige og kvalitetsmæssige forhold vedrørende energimærkningen. Klagen skal i første omgang rettes til det certificerede energimærkningsfirma der har udarbejdet mærkningen, senest 1 år efter energimærkningsrapportens dato. Hvis bygningen efter indberetningen af energimærkningsrapporten har fået ny ejer, skal klagen være modtaget i det certificerede firma senest 1 år efter den overtagelsesdag, som er aftalt mellem sælger og køber, dog senest 6 år efter energimærkningsrapportens datering. Klagen skal indgives på et skema, som er udarbejdet af Energistyrelsen. Dette skema finder du på www.maerkdinbygning.dk. Det certificerede energimærkningsfirma behandler klagen og meddeler skriftligt sin afgørelse af klagen til dig som klager. Det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse af en klage kan herefter påklages til Energistyrelsen. Dette skal ske inden 4 uger efter modtagelsen af det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse af sagen.

Klagen kan i alle tilfælde indbringes af bygningens ejer, herunder i givet fald en ejerforening, en andelsforening, anpartsforening eller et boligselskab, ejere af ejerlejligheder, andelshavere, anpartshavere og aktionærer i et boligselskab, samt købere eller erhververe af energimærkede bygninger eller lejligheder.

Reglerne fremgår af §§ 37 og 38 i bekendtgørelse nr. 673 af 25. juni 2012.

Energistyrelsen fører tilsyn med energimærkningsordningen. Til brug for stikprøvekontrol af om energimærkningspligten er overholdt, kan Energistyrelsen indhente oplysninger i elektronisk form fra andre offentlige myndigheder om bygninger og ejerforhold mv. med henblik på at kunne foretage samkøring af registre i kontroløjemed.

Energistyrelsens adresse er:

Energistyrelsen
Amaliegade 44
1256 København K
E-mail: ens@ens.dk

Energimærke

ejendomsnr. 91 S&E Huset
Nordre Fasanvej 277
2200 København N

Energistyrelsens Energimærkning

ENERGI STYRELSEN

Gyldig fra den 4. januar 2014 til den 4. januar 2021

Energimærkningsnummer 311032501