SPAR PÅ ENERGIEN I DIN BYGNING

- status og forbedringer

Energimærkningsrapport
Lille Farimagsgade 1
2100 København Ø

Bygningens energimærke:

A 2020 | A 2015 | A 2010 | B | C | D | E | F | G

Gyldig fra 1. juli 2017
Til den 1. juli 2027.

Energimærkningsnummer 311258272

Energistyrelsen

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.

Energistyrelsen

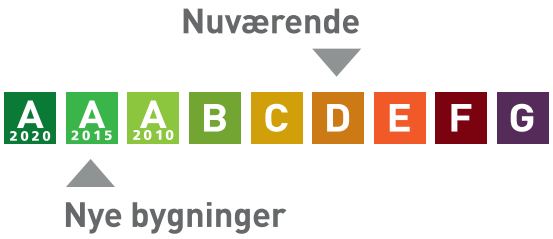
BYGNINGENS ENERGIMÆRKE

På energimærkningsskalaen vises bygningens nuværende energimærke.

Nye bygninger skal i dag som minimum leve op til energikravene for A2015.

Hvis de rentable energibesparelsesforslag gennemføres, vil bygningen få energimærke C

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



Årligt varmeforbrug

256,38 MWh fjernvarme	215.824 kr
Samlet energiudgift	215.824 kr
Samlet CO_2 udledning	36,15 ton

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 BR15, 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
LOFT Lille Farimagsgade nr. 1 og nr. 3 har udnyttet tagetagen med 5. sals lejligheder. Isoleringsforholdene for denne del af taget er skjulte og vurderes visuelt til at være isoleret med 150 mm isolering i konstruktionen. Den øvrige etageadskillelse mod tagrum for Øster Farimagsgade 24, er med bjælkelag med lerindskud.		
FORBEDRING Efterisolering af bjælkelag mod tagrum med ca. 150 mm granulat I det eksisterende bjælkelag indblæses granulat, som kan udføres enten oppefra eller nedefra. Indblæsning kan ske gennem et passende antal huller, der bores udvalgte steder, eller ved optagning af et antal gulvbrædder ved indblæsning oppefra. Etageadskillelsen skal være intakt og tæt, så indblæst isolering kan blive i hulrummet. Eventuelle huller og revner udbedres og lukkes tæt inden indblæsning af isolering.	76.000 kr.	6.200 kr. 1,31 ton CO_2

Ydervægge	Investering	Årlig besparelse
MASSIVE YDERVÆGGE Ydermure er med massive teglmur med varierende tykkelser. Tykkelsen på ydermurene i kælderetage på 72 cm, 60 cm i stuen og på første, på 2 sal og 3. sal er tykkelsen 48 cm og på 4. sal er tykkelsen 36 cm. Vægtykkelserne er taget fra tegninger og kontrolmåling i besigtigede lejligheder. Vindues brystninger er med indvendig pladebeklædning bagved radiatorer og vurderes ud fra måltagning til at være med 50 mm isolering. Af hensyn til æstetik og fugttekniske årsager er der ikke forslag til efterisolering af ydervægge.		

Vinduer, døre ovenlys mv.

	Investering	Årlig besparelse
VINDUER Vinduerne er dels vurderet ud fra de besigtigede lejligheder og dels visuelt fra gadeplan, hvor ældre vinduer er udpeget. Vinduerne mod gade er med termoruder, ældre vinduer er vurderet at være med to lag glas og nyere vinduer med termoruder. I trappeopgangene i Lille Farimagsgade er vinduerne og hoveddør med energiruder, vindue over hoveddør er med et lag glas og tagvindue er med dobbelt lag. I trappeopgang Øster Farimagsgade er vinduerne med energiruder og i besigtiget lejlighed på 2 sal er vinduerne med energiruder, vindue over hoveddør er med et lag glas og hoveddør er med et lag glas. På Øster Farimagsgade er der butiksvindue og glasdøre med et lag glas. Bagtrappe i opgang Øster Farimagsgade er med et enkelt vindue med energirude, et med et lag glas og øvrige er med termoruder. Vinduer mod gården er generelt med termoruder. I kælderetagen er der vinduer med et lag glas og nogle vinduer er med to lag glas. I trappetårne er vinduerne med et lag glas		
FORBEDRING Det anbefales at udskifte vinduer med et lag glas til nye med energiruder.	150.000 kr.	6.000 kr. 1,27 ton CO_2
FORBEDRING VED RENOVERING Det anbefales generelt at udskifte vinduer og glasdøre med ældre termoruder eller to lag glas til nye med energiruder. Foruden en besparelse på varmeregningen vil der forventes en besparelse vedligeholdelse og en bedre komfort.		26.000 kr. 5,52 ton CO_2

Gulve

	Investering	Årlig besparelse
ETAGEADSKILLELSE Etageadskillelse mod kælder er med baumadæk, vurderet visuelt. En del af etageadskillelse til nedre kælder er isoleret nedefra med ca. 100 mm mineraluld. Isoleret areal er opmålt til ca. 25 m². Kældergulv vurderes til at være beton mod jord.		
FORBEDRING Isolering af uisoleret gulv mod uopvarmet kælder med 100 mm isolering. Montering af nedhængt loft i kælder på underside af etageadskillelse udført som baumadæk. Der udføres effektiv dampspærre og afsluttes med godkendt beklædning. Det er vigtigt at have fokus på at rumhøjden ikke gøres lavere end bygningsreglementets krav herfor. Efter isoleringen af etageadskillelsen vil temperaturen i kælderen blive lavere. Herved øges risikoen for fugtproblemer, hvis der ikke ventileres. Det anbefales at etablere udeluftventiler i alle rum, og husejeren bør instrueres i korrekt udluftning af kælderen så fugt mv. undgåes.	57.800 kr.	3.400 kr. 0,71 ton CO_2

Ventilation

	Investering	Årlig besparelse
VENTILATION Der er naturlig ventilation i bygningen i form af åbning af vinduer og døre. Bygningen er normal tæt, da konstruktionssamlinger og fuger ved vindues- og døråbninger, samt tætningslister i vinduer og udvendige døre fremstår intakte.		

VARMEANLÆG

Varmeanlæg

	Investering	Årlig besparelse
FJERNVARME Ejendommen er forsynet med fjernvarme fra offentligt varmeværk. Anlægget er placeret i varmecentral i kælder ved gennemgang til Lille Farimagsgade. Varmeinstallationen er udfør af Torben Wormslev i år 2001. Installationen er udført med en gulvmonteret unit fabrikat Ajva, type Fun 18, med en isoleret veksler af fabrikat Ajva, type Fun 24. Cirkulationspumpen er fra Grundfos, type UPE 32 80. Pumpen er uden isolering. Rørføringer i unit er uden isolering. Der betales afgift for ringe afkøling af fjernvarmevandet. Dette kan skyldes utilsigtede driftsforstyrrelser eller uhensigtsmæssige indstillinger. Det anbefales at få en fagmand til at gennemgå anlægget. Plan1 kan være behjælpelig med dette.		
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. Da ejendommen forsynes med fjernvarme er der ikke forslag til solvarme. Den lave energipris på fjernvarme betyder at solvarme ikke er rentabelt.		

Varmefordeling

	Investering	Årlig besparelse
VARMEFORDELING Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Varmefordelingsrør er udført som to-strengs anlæg.		
VARMERØR Fjernvarmeunitten er med u-isolerede rør og komponenter.		
FORBEDRING Det anbefales at isolere rør og komponenter i fjernvarmeunitten.	2.000 kr.	300 kr. 0,06 ton CO_2
AUTOMATIK Der anvendes en klimastat integreret i fjernvarme unit, fabrikat Cylon. Radiatorer er med termostatiske reguleringsventiler til regulering af korrekt rumtemperatur.		

VARMT VAND

Varmt vand	Investering	Årlig besparelse
VARMTVANDSPUMPER Cirkulationspumpen til det varme vand er fra Grundfos, type Alpha2 25 40 N. Pumpen er uden isolering.		
VARMTVANDSBEHOLDER Varmt brugsvand produceres i en varmtvandsbeholder anbragt sammen med fjernvarmeinstallationen. Varmtvandsbeholderne er uden mærkeskilt. Beholderne er isoleret med 100 mm mineraluld og vurderes at være på 1500 liter.		

EL

El	Investering	Årlig besparelse
SOLCELLER Der er ingen solceller på bygningen.		
FORBEDRING Montering af solceller på tagflade. Det anbefales at der monteres solceller af typen Monokrystallinske silicium med et areal på ca. 40 m². Det bør undersøges om den eksisterende tagkonstruktion er egnet til den ekstra vægt fra solcellerne. En eventuel udgift til dette er ikke medtaget i forslagets økonomi. Det er op til husejeren selv at undersøge om der er eventuelle restriktioner mod opsætning af solcelleanlæg, herunder lokalplaner.	120.000 kr.	9.900 kr. 4,04 ton CO_2

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

Energimærkningen vedrører bygningen Lille Farimagsgade 1, 2100 København Ø og bygningen Øster Farimagsgade 24, som er bygning 1, i BBR-meddelelsen, fra Bygge- og Boligregistret.
Energimærkningen er udført efter "Håndbog for Energikonsulenter" 2016, beregnet forbrug.

Beskrivelse af bygningen:
Bygningen består af en etageboligbygning med 5 etager og med fuld kælder. Tagetagen er delvist udnyttet. Bygningen er en hjørne bygning og er sammenbygget til to side med naboejendomme. Bygningen støder mod nord op til naboens port. Bygningen ved Lille Farimagsgade 1, har en gennemgang til gård. Bygningen har to trappetårne mod gårdside. En del af bygningen har nedre kælder. Øvre kælder er delvist anvendt til erhverv.

Utilgængelige rum
Ved besigtigelsen var der adgang til lejlighederne Farimagsgade 24, 2.sal tv og 1. sal th. samt Lille Farimagsgade 1. 5. sal tv. Herudover var der adgang til varmecentral, nedre kælder, trappeopgange og loft.

Opvarmet areal:
Overslagsmæssig kontrolopmåling er udført. Det opvarmede areal er opmålt ud fra tegninger og kontrolopmåling ved besigtigelsen.

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

Fire 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.

Ved udarbejdelsen af energimærket har der været oplysninger om forbrug af varme i form af årsregning fra Hofor. Der har ikke været tilgængelige tegninger fra kommunens Filarkiv. Der har været udleveret tegninger af projekt vedrørende etablering af fjernvarme og centralvarmeanlæg udført af Torben Wormslev.

Bygningens lejligheder

LEJLIGHEDSTYPER OG DERES GENNEMSNITLIGE VARMEUDGIFTER

Bygning	Adresse	m²	Antal	Kr./år
Lille Farimagsgade 1				
Lille Farimagsgade 1	Etage: KL, Side/Dør: TV	43	16	3.988
Lille Farimagsgade 1				
Lille Farimagsgade 1	Etage: KL, Side/Dør: TH	44	7	4.081
Lille Farimagsgade 1				
Lille Farimagsgade 1	Etage: 5, Side/Dør: TV	40	2	3.710
Øster Farimagsgade 24				
Øster Farimagsgade 24	Etage: KL, Side/Dør: TV	77	1	7.142
Øster Farimagsgade 24				
Øster Farimagsgade 24	Etage: KL, Side/Dør: TH	99	1	9.183
Øster Farimagsgade 24				
Øster Farimagsgade 24	Etage: ST, Side/Dør: TV	84	5	7.791
Øster Farimagsgade 24				
Øster Farimagsgade 24	Etage: ST, Side/Dør: TH	107	5	9.925
Lille Farimagsgade 1				
Lille Farimagsgade 1	Etage: 5, Side/Dør: TV	39	2	3.617

Kommentar

Lejlighedernes gennemsnitsforbrug er fordelt på baggrund af det samlede oplyste forbrug, udfra den enkelte lejligheds areal.

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 15 år, og besparelsesforslaget anses at være rentabel hvis besparelsen kan tilbagebetale investeringen over 15 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				
Loft	Efterisolering af bjælkelag mod tagrum med ca. 150 mm granulat	76.000 kr.	9,25 MWh Fjernvarme 6 kWh Elektricitet	6.200 kr.
Vinduer	Udskiftning af eksisterende vinduer og glasdøre med et lag glas til nye med energiruder.	150.000 kr.	9,00 MWh Fjernvarme 4 kWh Elektricitet	6.000 kr.
Etageadskillelse	Isolering af uisoleret gulv mod uopvarmet kælder med 100 mm isolering	57.800 kr.	5,05 MWh Fjernvarme 3 kWh Elektricitet	3.400 kr.
Varmeanlæg				
Varmerør	Isolering af rør og komponenter i fjernvarmeunit.	2.000 kr.	0,42 MWh Fjernvarme	300 kr.

El

Solceller	Montage af nye solceller	120.000 kr.	4.207 kWh Elektricitet 1.890 kWh Elektricitet overskud fra solceller	9.900 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 eksisterende vinduer og glasdøre med termoruder eller to lag glas til nye med energiruder.	39,12 MWh Fjernvarme 11 kWh Elektricitet	26.000 kr.

BAGGRUNDSINFORMATION

BYGNINGSBESKRIVELSE

Lille Farimagsgade 1, 2100 København Ø

Adresse	Lille Farimagsgade 1, 2100 København Ø
BBR nr	101-669661-1
Bygningens anvendelse i følge BBR	Etageboligbebyggelse (140)
Opførelsesår	1890
År for væsentlig renovering	Ikke angivet
Varmeforsyning	Fjernvarme
Supplerende varme	Ingen
Boligareal i følge BBR	1978 m²
Erhvervsareal i følge BBR	307 m²
Opvarmet bygningsareal	2285 m²
Heraf tagetage opvarmet	162 m²
Heraf kælderetage opvarmet	313 m²
Uopvarmet kælderetage	49 m²

Energimærke	D
Energimærke efter rentable besparelsesforslag	C
Energimærke efter alle besparelsesforslag	C

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Fjernvarme

Varmeudgifter	147.504 kr. i afregningsperioden
Fast afgift	54.086 kr. pr. år
Varmeforbrug	222,88 MWh Fjernvarme
Aflæst periode	02-11-2015 til 01-11-2016

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	157.869 kr. pr. år
Fast afgift	54.086 kr. pr. år
Varmeudgift i alt	211.955 kr. pr. år
Varmeforbrug	238,54 MWh Fjernvarme
CO2 udledning	33,63 ton CO_2 pr. år

KOMMENTARER TIL BYGNINGSBESKRIVELSEN

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

KOMMENTARER TIL DET OPLYSTE OG BEREGNEDE FORBRUG

Det beregnede varmeforbrug er større end ejers oplyste forbrug. Der anvendes el-gulvvarme i nogle badeværelse, blandt andet på 5. sal som supplement til opvarmningen. Dette har indflydelse på fjernvarmeforbruget. Endelig kan der være rum som ikke opvarmes helt til 20 °C. Klima korrektioner og adfærdsbetingede variationer, har en væsentlig indflydelse på forbruget.

ANVENDTE PRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Ved beregning af energibesparelser anvendes nedenstående energipriser:

Fjernvarme.....661,81 kr. per MWh
46.149 kr. i fast afgift per år
Elektricitet til andet end opvarmning.....2,18 kr. per kWh

Afhængig af el-leverandør vil den anvendte el-pris kunne variere.

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

Firmanummer 600209
CVR-nummer 29212422

Plan 1 Byggerådgivning A/S
Gammel Køge Landevej 57, 3 sal, 2500 Valby
www.plan1.dk
info@plan1.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 http://www.ens.dk/forbrug-besparelser/byggeriets-energiforbrug/energimaerkning/klage 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 §§ 36 og 37 i bekendtgørelse nr. 1701 af 15. december 2015.

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

Lille Farimagsgade 1
2100 København Ø

Energistyrelsen

Gyldig fra den 1. juli 2017 til den 1. juli 2027

Energimærkningsnummer 311258272