Energistyrelsen

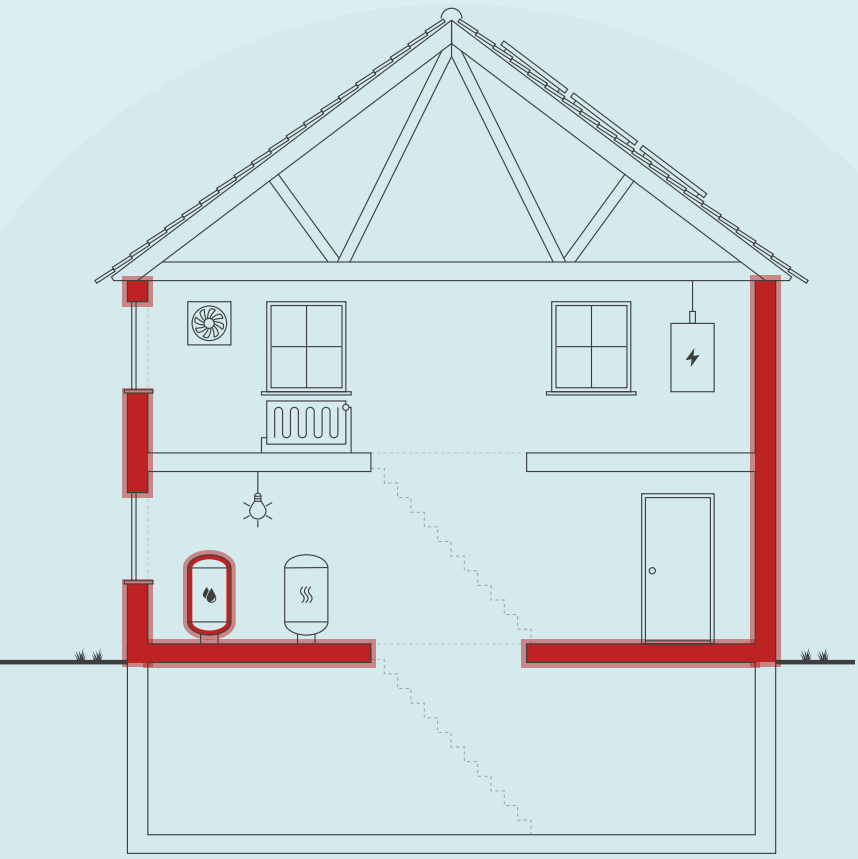
ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT

ENERGIMÆRKE OG FORSLAG TIL ENERGIFORBEDRINGER

vedr. 20127 - Ejdom. Nærum Hovedgade 57-59
Nærum Hovedgade 57
2850 Nærum

DIN BYGNING HAR ENERGIMÆRKE **D**

Du betaler hvert år 41.400 kr. mere, end du behøver i energiudgifter*



Skitsen illustrerer en generisk bygning, baseret på bygningens karaktertræk. Ikonforklaring kan ses under afsnittet IKONFORKLARING.

ENERGIKONSULENTENS BEDSTE ANBEFALINGER

1 Efterisolering af lodrette brugsvandsrør i bygningen med op til 40 mm isolering.

Årlig besparelse:	2.200 kr.
Investering:	10.500 kr.

2 Isolering af uisoleret gulv mod uopvarmet kælder med 100 mm isolering.

Årlig besparelse:	3.300 kr.
Investering:	43.200 kr.

3 Udvendig efterisolering af facader og gavle med op til 200 mm isolering.

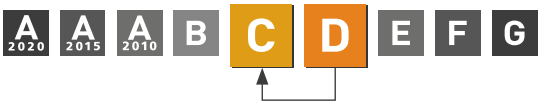
Årlig besparelse:	28.500 kr.
Investering:	650.500 kr.

BYGNINGENS ENERGIFORBRUG*

	I DAG	EFTER RENTABLE TILTAG	DU SPARER ÅRLIGT
Naturgas	91.600 kr.	55.400 kr.	36.200 kr.
El til andet	45.100 kr.	39.900 kr.	5.200 kr.
Overskud fra solceller	0 kr.	0 kr.	0 kr.
Samlet energiudgift	136.700 kr.	95.300 kr.	41.400 kr.
Samlet CO2-udledning	26,21 ton	16,68 ton	9,53 ton

* Tallene er baseret på en standardiseret brug af bygningen. Se siden: FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN.

FORBEDRING AF ENERGIMÆRKET VED GENNEMFØRSEL AF ALLE RENTABLE FORSLAG:



Adresse
Nærum Hovedgade 57
2850 Nærum

Energimærkningsnummer
311859047

Gyldighedsperiode
30. september 2025 - 30. september 2035

Udarbejdet af
Bang & Beenfeldt A/S
CVR-nr.: 26618622

På denne side får du hjælp til at igangsætte de energiforbedringer, som energikonsulenten har fremhævet. Du kan sammenligne tiltagene på tværs af økonomi, klima og praktiske forhold, ligesom der til hvert forslag er en trinvis guide til at komme i gang med energiforbedringerne.

På de følgende sider i rapporten finder du detaljeret information om energikonsulentens forbedringsforslag.

EFTERISOLERING AF LODRETTE BRUGSVANDSRØR I BYGNINGEN MED OP TIL 40 MM ISOLERING.

1. Find en håndværker eller anden relevant fagperson som kan hjælpe dig med planlægning og udførelse af din energiforbedring.
2. På Sparenergi.dk kan du få inspiration til energiforbedringen om "Isolering af rør til varmt vand"
3. Læs mere om den konkrete energiforbedring på www.sparenergi.dk/isolering-af-roer-til-varmt-vand
4. Indhent et eller flere tilbud på energiforbedringen, udvælg den løsning, der passer dig bedst, og begynd din energiforbedring.

Besparelse
2.200 kr./årligt

CO2-reduktion
528 kg./årligt

Investering
10.500 kr.

Renoveringstid
Mere end 2 uger

ISOLERING AF UISOLERET GULV MOD UOPVARMET KÆLDER MED 100 MM ISOLERING.

1. Find en håndværker eller anden relevant fagperson som kan hjælpe dig med planlægning og udførelse af din energiforbedring.
2. På Sparenergi.dk kan du få inspiration til energiforbedringen om "Isolering af gulv over uopvarmet kælder"
3. Læs mere om den konkrete energiforbedring på www.sparenergi.dk/isolering-af-gulv-over-uopvarmet-kaelder
4. Indhent et eller flere tilbud på energiforbedringen, udvælg den løsning, der passer dig bedst, og begynd din energiforbedring.

Besparelse
3.300 kr./årligt

CO2-reduktion
797 kg./årligt

Investering
43.200 kr.

Renoveringstid
Mere end 2 uger

UDVENDIG EFTERISOLERING AF FACADER OG GAVLE MED OP TIL 200 MM ISOLERING.

1. Find en håndværker eller anden relevant fagperson som kan hjælpe dig med planlægning og udførelse af din energiforbedring.
2. På Sparenergi.dk kan du få inspiration til energiforbedringen om "Isolering af tung ydervæg, udefra"
3. Læs mere om den konkrete energiforbedring på www.sparenergi.dk/isolering-af-tung-ydervaeg-udefra
4. Indhent et eller flere tilbud på energiforbedringen, udvælg den løsning, der passer dig bedst, og begynd din energiforbedring.

Besparelse
28.500 kr./årligt

CO2-reduktion
6.876 kg./årligt

Investering
650.500 kr.

Renoveringstid
Mere end 2 uger

RÅD OM FINANSIERING

Der eksisterer flere offentlige tilskudspuljer, hvorfra det er muligt at ansøge om tilskud til energirenoveringer. Hold dig opdateret om eksisterende tilskudspuljer på www.sparenergi.dk.

Flere banker tilbyder klima- og energieffektiviseringslån med lav rente. Ring til din bank og hør, hvad de kan tilbyde.

HJÆLP TIL GENNEMFØRELSE AF ENERGIBESPARELSER

Energikonsulenten kan fortælle dig, hvilke forudsætninger der ligger til grund for de enkelte forbedringsforslag.

På sparenergi.dk kan du læse mere om energirenoveringer og finde inspiration og hjælp til at igangsætte en energirenovering. Find f.eks. Bygningsguiden, hvor vi har samlet viden om de mest almindelige hustyper i Danmark – så du kan få overblik over, hvordan man opnår en bedre bolig, der både er energieffektiv, har et godt indeklima og er tidssvarende.

ALLE RAPPORTENS ANBEFALINGER

På denne side kan du sammenligne økonomi og klimaeffekt for alle rapportens forbedringsforslag.

RENTABLE RENOVERINGSFORSLAG			
RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE*	INVESTERING	REDUKTION I ÅRLIGT UDLEDT CO2
MASSIVE YDERVÆGGE Udvendig efterisolering af facader og gavle med op til 200 mm isolering.	28.500 kr.	650.500 kr.	6.876 kg CO_2
FACADEVINDUER Udskiftning af eksisterende trappevindue til nyt energivindue.	400 kr.	11.200 kr.	92 kg CO_2
ETAGEADSKILLELSE Isolering af uisoleret gulv mod uopvarmet kælder med 100 mm isolering.	3.300 kr.	43.200 kr.	797 kg CO_2
VARMERØR Efterisolering af varmerør i kælder og på loft med hhv. 50-100 mm rørisolering.	1.400 kr.	28.900 kr.	323 kg CO_2
VARMTVANDSRØR Efterisolering af lodrette brugsvandsrør i bygningen med op til 40 mm isolering.	2.200 kr.	10.500 kr.	528 kg CO_2
VARMTVANDSRØR Isolering af brugsvandsrør (hovedledning + sidegrene) i kælder med op til 60 mm.	900 kr.	12.000 kr.	206 kg CO_2
SOLCELLER Montage af nye solceller på bygnings tag.	5.000 kr.	48.000 kr.	717 kg CO_2
ANDRE FORSLAG DER KAN VÆRE RENTABLE, HVIS DE UDFØRES SAMMEN MED ANDRE RENOVERINGER			
LOFTRUM Indvendig efterisolering af tag (skråvægge) med 300 mm samt loft.	4.900 kr.		1.175 kg CO_2
FLADT TAG Efterisolering af fladt tag (erhverv) med 200 mm isolering.	300 kr.		61 kg CO_2
FACADEVINDUER Udskiftning af eksisterende kældervindue.	400 kr.		82 kg CO_2
FACADEVINDUER Udskiftning af eksisterende vinduer (i boliger) til nye energivinduer.	10.400 kr.		2.511 kg CO_2
YDERDØRE Udskiftning af eksisterende hoveddør mod øst til ny energidør.	500 kr.		110 kg CO_2
YDERDØRE Udskiftning af eksisterende altandøre mod vest til nye energidøre.	1.300 kr.		308 kg CO_2

KÆLDERGULV Ophugning af eksisterende gulv i erhverv og støbning af nyt med 400 mm mineraluld eller polystyrenplader.	1.800 kr.		431 kg CO_2
KEDLER Konvertering til fjernvarme med ny isoleret varmeveksler (ny varmecentral) samt nyt varmefordelingsanlæg til radiatorer (2-stregs anlæg).	-34.200 kr.		14.853 kg CO_2

* Tallene er baseret på en standardiseret brug af bygningen. Se siden: FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN.

FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN

Energimærkning af bygninger har to formål: Mærkningen synliggør bygningens beregnede energibehov og er derfor en form for varedeklaration, når en bygning sælges eller udlejes. På baggrund af det beregnede energibehov tildeles boligen en karakter på energimærkningsskalaen fra A2020 til G.

Rapporten giver et overblik over de energimæssige forbedringer af bygningen, som er rentable at gennemføre eller kan være rentable, hvis de udføres sammen med andre renoveringer. Rapporten beskriver hvad forbedringerne 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 ud fra det beregnede energibehov.

DERFOR SKAL DU GENNEMFØRE ENERGIFORBEDRINGER:

BEDRE INDEKLIMA
Energiforbedringer kan have en positiv betydning for indeklimaet.

VARMERE OVERFLADER
Bygningen bliver bedre til at holde på varmen, så det er muligt at udnytte flere områder i bygningen, der før var for kolde.

ØGET KOMFORT
Det bliver nemmere at opretholde den rette temperatur i bygning, så den bliver rarere at være i.

MINDRE TRÆK
Bygningen bliver tættere, så det ikke længere trækker fra de steder, hvor brugerne før var generet af kulde og træk.

Det beregnede energibehov 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 bruger store mængder varmt vand.

For at kunne sammenligne bygningers energimæssige kvalitet, beregnes bygningens beregnede energibehov ud fra en række standardantagelser for vejr, familiestørrelse, indendørstemperatur, adfærd m.v. Nedenfor ses de mest centrale antagelser for det beregnede energibehov.

FIRE ÅRSAGER TIL AT BYGNINGENS FAKTISKE VARMEREGNING KAN AFVIGE FRA DET BEREGNEDE ENERGIBEHOV I RAPPORTEN:

BRUG AF BYGNINGEN
Der antages en gennemsnitlig anvendelse af bygningen ift. brugere, drift og apparater. Det faktiske varmeforbrug kan afvige, hvis bygningen har et andet brugsmønster.

INDENDØRSTEMPERATUR
Der antages en konstant opvarmning af bygningen til 20°C. Den faktiske varmeregning kan afvige hvis brugerne ønsker en højere eller lavere temperatur.

VARMTVANDSFORBRUG
Der antages et gennemsnitligt forbrug af varmt vand relativt til bygningens størrelse. Den faktiske varmeregning kan afvige, hvis brugerne bruger mere eller mindre varmt vand.

VEJRFORHOLD
Der antages gennemsnitlige vejrforhold. Den faktiske varmeregning kan afvige, hvis vinteren er særlig varm eller kold.

BAGGRUNDSINFORMATION

BYGNINGSBESKRIVELSE / Nærum Hovedgade 57-59, 2850 Nærum

ADRESSE
Nærum Hovedgade 57, 2850 Nærum

BYGNINGENS ANVENDELSE I FØLGE BBR
Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus (140)

KOMMUNE NR.	BFE NR.	BYGNINGS NR.	BOLIGAREAL I BBR	ERHVERVSAREAL I BBR
230	2099631	1	589 m²	122 m²
OPFØRELSESÅR	**OPVARMET BYGNINGSAREAL**	**HERAF TAGETAGE OPVARMET**	**HERAF KÆLDERETAGE OPVARMET**	**UOPVARMET KÆLDERETAGE**
1953	711 m²	0 m²	143 m²	99 m²
ÅR FOR VÆSENTLIG RENOVERING	**VARMEFORSYNING**		**SUPPLERENDE VARME**	
Ikke angivet	Kedel		Ingen	

D	C	A 2010
ENERGIMÆRKE	ENERGIMÆRKE EFTER RENTABLE BESPARELSESFORSLAG	ENERGIMÆRKE EFTER ALLE BESPARELSESFORSLAG

BYGNINGENS BEREGNEDE ENERGIBEHOV

Opvarmning

FORSYNINGSFORM	VARMEBEHOV I kWh	OMREGNET TIL ENERGIENHED FOR FORSYNINGSFORM
Naturgas	106.590	9.690,0 m³ naturgas

Andre energibehov

EL TIL ANDET*	kWh
El til bygningsdrift	855
El til forbrug	21.799

*El til bygningsdrift er det elforbrug, der i beregningen går til installationer, f.eks. varmefordelingspumper, ventilation mv. El til forbrug dækker over et standardiseret, gennemsnitligt elforbrug til f.eks. hvidevarer, tv mv. El til forbrug påvirker ikke energimærkekarakteren, men den varme der afgives fra elforbrugende udstyr reducerer bygningens beregnede varmebehov.

ANVENDTE ENERGIPRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Anvendte energipriser ved beregning af energibesparelserne i denne rapport:

Naturgas
9,2 kr. pr. m³
Fast afgift: 2.051 kr. pr. år

Elektricitet til andet end opvarmning
1,99 kr. pr. kWh

Alle anvendte priser i rapporten er vejledende og er inkl. moms.

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Denne rapport indeholder oplysninger omkring det faktiske forbrug, som energikonsulenten har indhentet ved udførelsen af energimærket. Oplysningerne om det faktiske forbrug kan ses under afsnittet OPLYST ENERGIFORBRUG.

FORBEHOLD FOR PRISER PÅ INVESTERING I ENERGIBESPARELSE

Energimærkets besparelsesforslag er baseret på energikonsulentens erfaring og vurdering. Før energibesparelsesforslagene iværksættes, bør der altid indhentes tilbud fra flere leverandører, da de angivne priser alene skal betragtes som vejledende. Desuden bør det undersøges om energiforbedringen kræver myndighedsgodkendelse.

Årligt abonnement for salg af el bør undersøges nærmere, da dette varierer meget på det frie el marked.

For en konkret vurdering af ejendommens isoleringsmæssige tilstand, skal der udføres destruktive indgreb i klimaskærmen.

DESTRUKTIVE UNDERSØGELSER

Der er i forbindelse med bygningsgennemgang ikke givet tilladelse til at foretage destruktive undersøgelser. Oplysning om isolering beror derfor på energikonsulentens skøn, tegningsmateriale og byggeskik.

FIRMA

Firmanummer: 600272
CVR-nummer: 26618622

Bang & Beenfeldt A/S
Langebrogade 3H, 3. sal
1411 København K

www.bangbeen.dk
sb@bangbeen.dk
tlf. 3257 8250

Ved energikonsulent
Steffen Brund

RAPPORTENS GYLDIGHED

Gyldig fra 30. september 2025 til den 30. september 2035

KLAGEMULIGHEDER

Tror du, der er fejl i rapporten, eller ønsker du at klage over energimærkningen, skal du rette henvendelse til det certificerede energimærkningsfirma, der har udarbejdet mærkningen.
Ejeren af bygningen eller enheden kan klage. Klagen skal være modtaget hos det certificerede energimærkningsfirma, senest:

- 1 år efter energimærkningsrapportens dato, eller
- 1 år efter bygningens overtagelsesdag, som er aftalt mellem sælger og køber, hvis bygningen efter indberetningen af energimærkningsrapporten har fået ny ejer - dog senest 6 år efter energimærkningsrapportens datering.

Reglerne om klageadgang står i gældende bekendtgørelse om energimærkning af bygninger. Klik ind på linket og læs mere om, hvordan du indgiver en klage.

https://ens.dk/analyser-og-statistik/klagevejledning

Det certificerede energimærkningsfirma behandler klagen og bør meddele sin skriftlige afgørelse af klagen inden for 4 uger.

BEHANDLING AF OPLYSNINGER

Energistyrelsen er ansvarlig for behandlingen af oplysninger om bygningen, herunder offentliggørelse af energimærkningsrapporten. Du kan læse mere om reglerne, samt hvordan vi behandler oplysninger på vores hjemmeside.

https://ens.dk/analyser-og-statistik/lovgivning-om-energimaerkning

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

Ejendommen består af én bygning beliggende på adressen Nærum Hovedgade 57-59, 2850 i Nærum, og er en privat udlejningsejendom.

Ejendomsbeskrivelse:
Bygningen er opført i 1953 og består af i alt tre etager, inklusive et opvarmet tagrum. Ejendommen rummer ni lejligheder samt et erhvervslejemål (frisør), som er placeret i kælderetagen. Kælderen indeholder desuden fællesvaskeri, tørrerum og ejendommens varmecentral. Da både tørrerummet og erhvervslokalet i kælderen er opvarmede, indgår de i energimærket og den tilhørende beregning.

Tag/tagbeklædning/loft:
Ejendommens tag er udført som et traditionelt sadeltag belagt med røde teglsten. Tag (skråvægge, loft) er isoleret med ca. 100 mm isolering.

Facader/gavle:
Ydervæggene i ejendommen er sammensatte og består af massive teglstensmure i varierende tykkelser (36 og 48 cm) samt hule mure på 1. sal. Ved altanerne, gavlen mod syd og hoveddøren er ydervæggene udført i gasbeton, isoleret med ca. 75 mm.

Brystningerne (vægge under vinduerne) er isoleret med ca. 100 mm, og de lette ydervægge ved tilbygningen mod syd skønnes at være isoleret med ca. 75 mm.

Etageadskillelse mod uopvarmet kælder:
Gulvet mod den uopvarmede kælder består af trægulv på beton, og er uisoleret.

Kældergulv mod jord (i opvarmet kælderrum):
Gulv mod jord i kælder består af beton og i erhverv består er der på det eksisterende betongulv lagt ca. 80 mm leca/gasbeton.

Vinduer/yderdøre:
Bygningens vinduer består overvejende af ældre tolags termoruder fra 1988 (årstal aflæst i ruden). I erhvervsdelen (frisør) er vinduerne dog udskiftet til nyere tolags energiruder, som forbedrer isoleringsevnen.

Hoveddøren er antageligvis den originale trædør monteret med kun enkeltlags glas. Altandørene i bygningen er udstyret med standard tolags termoruder.

Varmeforbrug:
Det oplyste naturgasforbrug for perioden 01.01.2024 til og med 31.12.2024 var på 8.498 m3. Dette omregnet til et normalår giver det 9.109 m3. Det beregnede forbrug stemmer fint overens med det oplyste forbrug.

Forhold ved besøget i ejendommen den: 17.09.2025 kl. 13:00
Deltagere fra ejendommen: Ejendomsadministrator
Vejrforholdene ved besøget: 16°C, lidt overskyet og lidt vind
Tegninger: Planer og snittegninger m.fl. er fremskaffet af rådgiver.
Besøgte områder: Tagrum (loft), trappe, kælderarealer samt ejendommens varmecentral.
Andet: Det har ikke været nødvendigt at foretage destruktive indgreb i bygningens klimaskærm, da tegningsmateriale samt oplysninger fra ejer var fyldestgørende. Murtykkelser på ydervægge er desuden målt ifm. besigtigelsen og holdt op imod/sammenlignet med mål på originale tegninger, som stemmer overens.

Software/ program: Energy10, Be18 version 10.19.7.22 - HB2023
Årsregninger: Foreligger for både vand og naturgas.
Beregninger: Isoleringsmængder i utilgængelige konstruktioner er enten oplyst af ejer, aflæst på tegninger eller skønnet af konsulenten ud fra byggeteknisk erfaring. Nogle konstruktioner kan være skjulte, og tegningsmaterialet beskriver ikke konstruktionernes isolering fuldt ud. Derfor kan enkelte af de eksisterende konstruktioner være anslået (skønnet).

Formål: Energimærkningsrapporten har til formål at give et retvisende billede af bygningens energimæssige tilstand og er udarbejdet i overensstemmelse med retningslinjerne i den gældende Håndbog for Energikonsulenter.

Gyldighed af rapporten:
Det er vigtigt at være opmærksom på, at energimærkets gyldighed kan påvirkes, hvis der foretages større energimæssige forbedringer på bygningen. I sådanne tilfælde skal energimærkningsrapporten som udgangspunkt opdateres herefter. I visse situationer kan den eksisterende rapport helt miste sin gyldighed. Det anbefales derfor at søge rådgivning hos en certificeret energikonsulent, både før og efter større ændringer gennemføres. Bemærk, at en forældet eller misvisende energimærkningsrapport kan have økonomiske konsekvenser – eksempelvis i forbindelse med boligsalg.

Energiforbedringer og prisangivelser:
De energiforbedringer og tilhørende prisoverslag, der fremgår af rapporten, er vejledende. Prisgrundlaget kan variere betydeligt over tid på grund af ændringer i markedet og den teknologiske udvikling. Det er derfor vigtigt løbende at vurdere informationen i forhold til den aktuelle situation.

KOMMENTARER TIL BYGNINGSBESKRIVELSEN

Det registrerede opvarmede etageareal er større end det opvarmede etageareal angivet i BBR-ejermeddelelsen. Dette skyldes at en del af kælderen er opvarmet.

GENNEMGANG AF BYGNINGENS ENERGITILSTAND

På de følgende sider kan du se en detaljeret beskrivelse af energitilstanden af din bygning, energikonsulentens forslag til energiforbedringer og tilhørende energiløsninger.

Nogle forbedringsforslag er rentable. Det betyder, at du sparer mere på dit energiforbrug inden for energiforbedringens levetid, end energiforbedringen koster at gennemføre.

De rentable forslag fremgår med en investeringspris.

Nogle forbedringsforslag kan med fordel overvejes ved renoveringer, eller hvis der er bygningsdele, der alligevel skal udskiftes. Investeringsprisen til forbedringsforslag ved renovering, er ikke angivet da investeringen vil afhænge af den konkrete renovering, som skal ske i forbindelse med besparelsesforslaget.

TAG OG LOFT

LOFTRUM

STATUS

Ejendommens tag er udført som et traditionelt sadeltag belagt med røde teglsten. Tag (skråvægge, loft) er isoleret med ca. 100 mm isolering. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale og målt ifm. bygningsgennemgangen.

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
I forbindelse med en fremtidig tagrenovering kan det overvejes at efterisolere skråvægge samt loftrum med op til 300 mm isolering, så den samlede isoleringstykkelse når ca. 400 mm. Det anbefales at udføre isoleringen indefra af skråvægge. Den eksisterende vægbeklædning fjernes og bortskaffes, hvorefter der etableres ny forskalling til både isolering og ny vægbeklædning. Bygningsdelen skal udføres lufttæt i henhold til gældende krav.	4.900 kr.	

FLADT TAG

STATUS

Det flade tag for erhverv (tilbygning mod syd) er isoleret med ca. 100-150 mm mineraluld. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale og skønnet ifm. besigtigelsen.

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Eksisterende flade tag på tilbygning mod syd kan evt. efterisolereres udvendigt med ekstra 200 mm trædefast isolering, så den samlede mængde udgør ca. 350 mm isolering. Den nye tagflade skal have en taghældning på mindst 1:40. Eksisterende tagbeklædning rengøres og efterses for evt. skader, der i så fald skal udbedres. Herved sikres et tæt underlag, der kan fungere som dampspærre i den nye konstruktion. Forudsætningen herfor er, at den eksisterende dampspærre er perforeret. Inden pap- og efterisoleringsarbejdet udføres, skal det eksisterende tag være helt tør og uden lunker eller buler. Hvis det eksisterende tag er udført med ventilationsspalte mellem isoleringslag og tagbeklædning, skal spalten lukkes effektivt for ikke at miste effekten af efterisoleringslaget. Hvis det eksisterende tag er vådt, dvs. træfugten er over 15-17 %, skal ventilationsspalten forblive åben, indtil konstruktionen er tør, anslået efter et år. Tagkonstruktionen skal udføres med effektivt afvandingssystem til regnvand. Det anbefales, at det udføres med synlige nedløbsrør og tagrender af hensyn til senere inspektion.	300 kr.	

YDERVÆGGE

MASSIVE YDERVÆGGE

STATUS

Ydervæggene i ejendommen er sammensatte og består af massive teglstensmure i varierende tykkelser (36 og 48 cm) samt hule mure på 1. sal. Ved altanerne, gavlen mod syd og hoveddøren er ydervæggene udført i gasbeton, isoleret med ca. 75 mm.

Brystningerne (vægge under vinduerne) er isoleret med ca. 100 mm, og de lette ydervægge ved tilbygningen mod syd skønnes at være isoleret med ca. 75 mm. Konstruktions- og isoleringsforholdene er fastlagt på baggrund af tegningsmateriale og i forbindelse med bygningsgennemgangen.

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Det kan være en idé at undersøge muligheden for at udføre en udvendig efterisolering af bygningens facader og gavle med op til 200 mm isolering. Denne udvendige isolering kan afsluttes med en facadepudsløsning eller en anden godkendt facadebehandling. I forbindelse med energirenoveringen kan det blive nødvendigt at flytte vinduerne ud i facaderne, eller alternativt udskifte dem helt. En udvendig isoleringsløsning vil sikre en optimal afbrydelse af kuldebroer. Det skal dog understreges, at facadernes udseende vil ændre sig markant, og det bør derfor undersøges på forhånd, om lokale bestemmelser eller restriktioner kan forhindre en sådan ændring af bygningens udseende, før arbejdet påbegyndes.	28.500 kr.	650.500 kr.

VINDUER, OVENLYS OG DØRE

FACADEVINDUER

STATUS

Vinduerne i ejendommen er primært fra 1988 (aflæst på ruden) og er monteret med almindelige tolags termoruder. Kældervinduerne samt trappevinduet er sandsynligvis de oprindelige vinduer, monteret med kun enkeltlags glas. I tilbygning for erhvervsdelen er vinduerne udskiftet til tolags energiruder (fra 2010).

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Eksisterende trappevindue mod øst foreslås udskiftet til et nyt energivindue monteret med 3-lags energirude, energiklasse A.	400 kr.	11.200 kr.
RENOVERINGSFORSLAG	**ÅRLIG BESPARELSE**	**INVESTERING**
Eksisterende kældervindue mod øst foreslås udskiftet til nyt energivindue monteret med 3-lags energirude (i opvarmet tørrerum).	400 kr.	
RENOVERINGSFORSLAG	**ÅRLIG BESPARELSE**	**INVESTERING**
Eksisterende gl. vinduer i bygningen med alm. termoruder foreslås udskiftet til nye lavenergivinduer monteret med 3-lags energiruder, energiklasse A.	10.400 kr.	

YDERDØRE

STATUS

Hoveddøren er antageligvis den originale trædør monteret med kun enkeltlags glas. Altandørene i bygningen er udstyret med standard tolags termoruder.

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Eksisterende hoveddør mod øst foreslås udskiftet til en ny energidør, monteret med 3-lags energiruder, energiklasse A.	500 kr.	

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Eksisterende altandøre i bygningen foreslås udskiftet til nye energidøre, monteret med 3-lags energiruder, energiklasse A.	1.300 kr.	

GULVE

ETAGEADSKILLELSE

STATUS

Gulv mod uopvarmet kælder består af trægulv på beton, og er uisoleret. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale og skønnet ifm. bygningsgennemgangen

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Det anbefales at efterisolere det uisolerede gulv mod den uopvarmede del af kælderen med op til 100 mm isolering. Dette kan udføres ved montering af et nedhængt loft i kælderen på undersiden af etageadskillelsen. Den nye konstruktionen bør inkludere en effektiv dampspærre og afsluttes med en godkendt og brandklassificeret loftbeklædning. Det er vigtigt at sikre, at den samlede løsning ikke reducerer kælderens rumhøjde til under det, bygningsreglementet kræver. Efter isolering vil temperaturen i kælderen falde, hvilket øger risikoen for fugtproblemer, især hvis ventilationen er utilstrækkelig. Det anbefales derfor at etablere udeluftventiler i samtlige kælderrum og samtidig sikre, at husejeren informeres om vigtigheden af korrekt udluftning, så fugt og eventuelle følgeskader undgås	3.300 kr.	43.200 kr.

KÆLDERGULV

STATUS

Kældergulv (opvarmet tørrerum) mod jord består af beton. Gulvet er uisoleret.

Kældergulv i erhverv består af beton med slidlagsgulv. Ovenpå det eksisterende betongulv er lagt ca. 80 mm leca/gasbeton. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale og skønnet ifm. besigtigelsen.

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Der kan overvejes en forbedring af kældergulvet i erhvervsdelen, herunder ved at fjerne det eksisterende gulv og grave ud til underkanten af den nye isolering, som afrettes i et tyndt sandlag. Der isoleres med 400 mm trædefast mineraluld eller polystyrenplader, og afsluttes med 10 cm beton samt slidlagsgulve. Oversiden af slidlaget tilpasses den nye gulvbelægning. Eksisterende installationer efterisoleres og fastholdes for senere indstøbning. Hvis der er samlinger på rør, må disse ikke indstøbes. Alternativt kan nye installationer udføres. Bemærk, at nye installationer ikke er inkluderet i den oprindelige investeringssum.	1.800 kr.	

VENTILATION

VENTILATION

STATUS

Der er naturlig ventilation i hele bygningen. Bygningen vurderes at være normal tæt, da konstruktionssamlinger og fuger ved vindues- og døråbninger, samt tætningslister i vinduer og udvendige døre fremstår ok stand.

VARMEANLÆG

KEDLER

STATUS

Ejendommen opvarmes med en gaskedel, fabrikat Weishaupt, type Thermo Condens WTC 60-A, 13-59 W. Gaskedlen er placeret i varmecentralen i kælderen. Kedlen er tilsluttet bygningens centralvarmesystem, og opvarmer til både brugsvand og rumopvarmning. Kedlen er en kondenserende gaskedel.

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Der foreslås at konvertere den primære opvarmning af bygningen til fjernvarme, udført som indirekte anlæg, med isoleret varmeveksler. Ud over etablering af en ny varmecentral bør det overvejes, om det eksisterende gl. ét-strengs radiatoranlæg i bygningen skal inddrages i energiforbedringsprojektet – herunder udskiftes til et moderne to-strengs anlæg. En sådan opgradering vil både fremtidssikre ejendommens tekniske installationer, forbedre komforten i boligerne og samtidig kunne medføre en betydelig reduktion i varmeudgifterne. Før arbejdet igangsættes, anbefales det at søge rådgivning hos relevante fagfolk. Det inkluderer bl.a. at få indhentet konkrete tilbud samt teknisk bistand til at klarlægge, hvilke krav og forudsætninger der er forbundet med et projekt af denne type. Prisen er vejledende og vil være markant lavere, hvis det eksisterende et-strengs radiatorsystem bevares.	-34.200 kr.	

VARMEPUMPER

STATUS

Der er ikke installeret en varmepumpe i bygningen, og vi vurderer, at det ikke er relevant at foreslå en sådan løsning, da en konvertering til fjernvarme fremstår som en mere nærliggende og realistisk mulighed.

Desuden vil en varmepumpeløsning som udgangspunkt kræve en opgradering af ejendommen varmeanlæg, herunder til et moderne to-strengs radiatoranlæg, da bygningens eksisterende varmesystem består af et ældre ét-strengs anlæg.

SOLVARME

STATUS

Der er intet solvarmeanlæg på bygningen, og vi vurderer, at det ikke er relevant at foreslå en sådan løsning, da en konvertering til fjernvarme fremstår som en mere nærliggende og realistisk mulighed.

VARMEFORDELING

VARMEFORDELING

STATUS

Den primære opvarmning af ejendommen (boliger + erhverv) sker via radiatorer i opvarmede rum. Varmefordelingsrør er udført som et-strengs anlæg.

VARMERØR

STATUS

Varmerør i kælder og på loft er udført som 1 1/4" stålrør (gennemsnits- rørdimension). Varmerørene er isoleret med ca. 30 mm isolering.

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Efterisolering af varmerør på loft med op til 100 mm isolering, udført enten med rørskåle eller lamelmåtter. Bemærk, at der altid bør udføres en miljøscreening forud for arbejdet, da asbest i gammel rørisolering ikke kan udelukkes.	1.400 kr.	28.900 kr.

VARMEFORDELINGSPUMPER

STATUS

I forbindelse med varmeanlægget i centralen, er der monteret én Grundfos-pumpe, type Magna3 32-60 180 med en maksimal effekt på 110 Watt. Foruden centralvarmepumpen, er der desuden monteret en lade-pumpe, fabrikat Grundfos, type UPS 25-40 med en max-effekt på 45 Watt.

AUTOMATIK

STATUS

Fremløbstemperaturen til radiatorerne styres af en klimastat, som er integreret i gaskedlen.

Der er monteret termostatventiler på alle radiatorer i bygningen til regulering af korrekt rumtemperatur.

Udenfor fyringssæsonen forudsættes det i beregningen, at varmeanlægget kan afbrydes. Enten automatisk via udeføler eller manuelt ved lukning af ventiler og slukning af varmefordelingspumpe.

VARMT BRUGSVAND

VARMT BRUGSVAND

STATUS

Ejendommen brugte samlet 507 m3 vand i perioden 01.01.2024 til 31.12.2024, hvilket udgør ca. 139 liter pr. lejlighed pr. døgn inkl. erhverv. Varmtvandsforbruget udgør erfaringsmæssigt 1/3 heraf 46,3 liter, hvilket svarer til et middel vandforbrug.

Der er ikke installeret bi-vandmålere i de enkelte boliger. En sådan installation øger typisk beboernes bevidsthed om deres individuelle vandforbrug og kan dermed motivere til en endnu mere vandbesparende adfærd. Derudover kan den enkelte beboer selv bidrage til at reducere vandforbruget yderligere – for eksempel ved at installere vandbesparende brusehoveder, moderne blandingsbatterier eller andre tekniske løsninger.

VARMTVANDSRØR

STATUS

Tilslutningsrør til varmtvandsbeholderen er udført som 3/4-1" stålrør. Rørene er isoleret med ca. 30-40 mm isolering.

Brugsvandsrør (hovedledning + sidegrene) i kælder er udført som 1 1/4" stålrør (gennemsnits- rørdimension). Rørene er isoleret med ca. 20-30 mm isolering.

Brugsvandsrør (lodrette stigstrenge) i bygningen er udført som 1" stålrør. Rørene skønnes delvist isoleret eller kun lidt isoleret.

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Man kan evt. fortage en efterisolering af brugsvandsrør (lodrette stigstrenge) i bygningen med op til 40 mm isolering, udført enten med rørskåle eller lamelmåtter. Prisen er uden udgifter til evt. de- og genmontering af inventar/ rørkasser, maling i boligerne m.v.	2.200 kr.	10.500 kr.
RENOVERINGSFORSLAG	**ÅRLIG BESPARELSE**	**INVESTERING**
Efterisolering af brugsvandsrør (hovedledning + sidegrene) i kælder med op til 60 mm isolering, udført enten med rørskåle eller lamelmåtter. Bemærk, at der altid bør udføres en miljøscreening forud for arbejdet, da asbest i gammel rørisolering ikke kan udelukkes.	900 kr.	12.000 kr.

VARMTVANDSPUMPER

STATUS

Til cirkulation af det varme brugsvand, er der monteret en pumpe, fabrikat Grundfos, type Alpha2 20-40 N 150. Pumpen har en maksimal effekt på 22 Watt. Der er desuden monteret en

VARMTVANDSBEHOLDER

STATUS

Det varme brugsvand produceres i én 280 liters præisoleret varmtvandsbeholder, fabrikat Weishaupt, type WAS 280.

EL

BELYSNING

STATUS

Fælles belysning i trappeopgang og kælderarealer i bygningen består af armaturer med hhv. nyere lavenergipærer/rør (LED) samt ældre lysstofrør. Lyset styres enten manuelt (tænd/sluk), via traditionelle trappeautomater.

Erhvervslokal (butik):
Belysningen omfatter armaturer med LED-lys, spots og almindelige lysstofrør. Lyset betjenes manuelt og tilpasses dagslysniveauet i rummet.

SOLCELLER

STATUS

Der er ingen solceller på bygningens tag.

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Man kan evt. undersøge muligheden for at få monteret solceller på ejendommen tag, ca. 30 m2 eller mere. 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.	5.000 kr.	48.000 kr.

OPLYST ENERGIFORBRUG

ADRESSE	KOM-, EJD- OG BYGNINGSNR	BFE NR
Nærum Hovedgade 57, 2850 Nærum	230-4943-1	2099631

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Naturgas

Varmeudgifter	14.956 kr. i afregningsperioden
Fast afgift	295 kr. pr. år
Varmeforbrug	8.498,0 m³ naturgas
Aflæst periode	1. januar 2024 - 31. december 2024

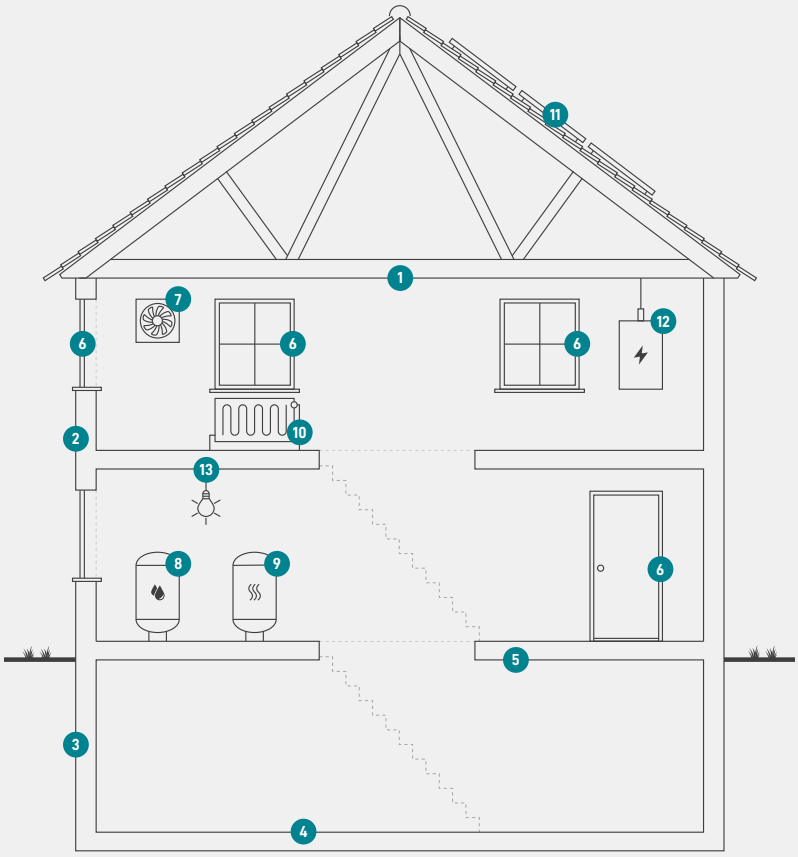
OPLYST FORBRUG OMREGNET TIL NORMALÅRS FORBRUG

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

Varmeudgifter	16.032 pr. år
Fast afgift	295 pr. år
Varmeudgift i alt	16.327 pr. år
Varmeforbrug	9.109,5 m³ naturgas
CO2 udledning	20,44 ton CO2 pr. år

IKONFORKLARING

En bygning består af mange dele, der har betydning for bygningens energibehov. Figuren herunder giver en forklaring af de væsentligste dele på tværs af konstruktioner og installationer.



1
Tag og loft
Bygningens øverste del af klimaskærmen, f.eks. et loftrum, et fladt tag eller et udnyttet tagrum.

2
Ydervægge
Bygningens vægge ud mod det fri eller mod uopvarmede områder. Væggen kan være hule, massive eller lette ydervægge.

3
Kælderydervægge
Bygningens kældervægge, som vender mod jorden.

4
Kældergulv
Bygningens nederste del af klimaskærmen i bygninger med opvarmet kælder.

5
Etageadskillelse og gulv
Bygningens nederste del af klimaskærmen, f.eks. terrændæk, gulv mod krybekælder eller etageadskillelse mod uopvarmet kælder.

6
Vinduer/døre
Bygningens facadevinduer og yderdøre.

7
Ventilation
Bygningens ventilationsanlæg og ventilationskanaler.

8
Varmt brugsvand
Bygningens komponenter til varmt brugsvand, bl.a. varmtvandsrør og varmtvandsbeholder.

9
Varmeanlæg
Bygningens varmeanlæg, f.eks. kedler, fjernvarme, ovne og varmepumper.

10
Varmefordeling
Bygningens varmefordelingsanlæg, bl.a. varmeanlægget, varmerør og automatik.

11
Solenergi
Bygningens solenergi, f.eks. solvarme og solceller.

12
El og teknik
Bygningens driftsrelaterede el og teknik, f.eks. varmefordelingspumper, varmtvandspumper og vindmøller.

13
Belysning
Bygningens belysning. Kun relevant ved energimærkning af store bygninger, som f.eks. etagebyggeri og erhverv.

ENERGIMÆRKE

FOR BYGNINGEN

vedr. 20127 - Ejdom. Nærum Hovedgade 57-59
Nærum Hovedgade 57
2850 Nærum

Større bygninger over 600 m2, der ofte besøges af offentligheden, er pålagt til enhver tid, at synliggøre energimærkningscertifikatet for brugerne af bygningen.

Energimærkningen er baseret på beregnet forbrug

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

Energistyrelsen

Gyldig fra den 30. september 2025 til den 30. september 2035
Energimærkningsnummer: 311859047