Energistyrelsen

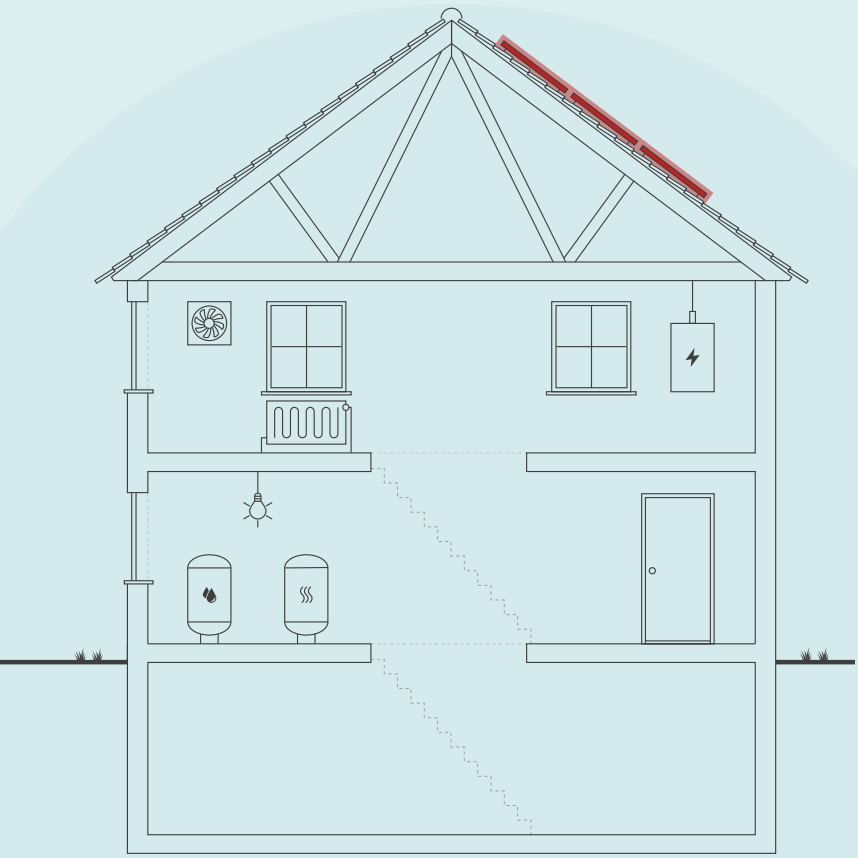
ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT

ENERGIMÆRKE OG FORSLAG TIL ENERGIFORBEDRINGER

vedr. E/F Montebello Park - Gefionsvej 114-120 - Gefionsvej 114
3000 Helsingør

DINE BYGNINGER HAR ENERGIMÆRKE **B**

Du betaler hvert år 31.100 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 Montage af solceller på bygningernes tage.

Årlig besparelse:	31.100 kr.
Investering:	111.200 kr.

BYGNINGENS ENERGIFORBRUG*

	I DAG	EFTER RENTABLE TILTAG	DU SPARER ÅRLIGT
Fjernvarme	390.200 kr.	390.200 kr.	0 kr.
El til andet	504.600 kr.	473.500 kr.	31.100 kr.
Overskud fra solceller	0 kr.	0 kr.	0 kr.
Samlet energiudgift	894.800 kr.	863.700 kr.	31.100 kr.
Samlet CO2-udledning	65,30 ton	61,59 ton	3,72 ton

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

BYGNINGENS PLACERING PÅ ENERGIMÆRKNINGSSKALAEN

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

Adresse
Gefionsvej 114
3000 Helsingør

Energimærkningsnummer
311876572

Gyldighedsperiode
14. januar 2026 - 14. januar 2036

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.

MONTAGE AF SOLCELLER PÅ BYGNINGERNES TAGE.

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 "Solcelleanlæg"
3. Læs mere om den konkrete energiforbedring på www.sparenergi.dk/solcelleanlaeg
4. Indhent et eller flere tilbud på energiforbedringen, udvælg den løsning, der passer dig bedst, og begynd din energiforbedring.

Besparelse
31.100 kr./årligt

CO2-reduktion
3.715 kg./årligt

Investering
111.200 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
SOLCELLER Montage af solceller på bygningernes tage.	31.100 kr.	111.200 kr.	3.715 kg CO_2
ANDRE FORSLAG DER KAN VÆRE RENTABLE, HVIS DE UDFØRES SAMMEN MED ANDRE RENOVERINGER			
FACADEVINDUER Udskiftning af vindue (ikke oplukkelig, fast vindue) ved hoveddøre.	300 kr.		26 kg CO_2
FACADEVINDUER Udskiftning af eksisterende vinduer (boliger, trapperum) til nye lavenergivinduer.	17.300 kr.		1.689 kg CO_2
YDERDØRE Udskiftning af eksisterende hoveddøre i ejendommen .	300 kr.		27 kg CO_2
YDERDØRE Udskiftning af eksisterende altan-/terrassedøre i ejendommen.	3.300 kr.		315 kg CO_2
VARMEFORDELINGSPUMPER Ny varmefordelingspumpe.	1.400 kr.		108 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 bygningerne, 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 / Byg.1. Gefionsvej 114, 3000 Helsingør

ADRESSE
Gefionsvej 114, 3000 Helsingør

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

KOMMUNE NR.	BFE NR.	BYGNINGS NR.	BOLIGAREAL I BBR	ERHVERVSAREAL I BBR
217	8127202	1	1156 m²	0 m²
OPFØRELSESÅR	**OPVARMET BYGNINGSAREAL**	**HERAF TAGETAGE OPVARMET**	**HERAF KÆLDERETAGE OPVARMET**	**UOPVARMET KÆLDERETAGE**
2003	1156 m²	0 m²	0 m²	385 m²

ÅR FOR VÆSENTLIG RENOVERING	VARMEFORSYNING	SUPPLERENDE VARME
Ikke angivet	Fjernvarme	Ingen

B	B	A 2010
ENERGIMÆRKE	ENERGIMÆRKE EFTER RENTABLE BESPARELSESFORSLAG	ENERGIMÆRKE EFTER ALLE BESPARELSESFORSLAG

BYGNINGENS BEREGNEDE ENERGIBEHOV

Opvarmning

FORSYNINGSFORM	VARMEBEHOV I kWh	OMREGNET TIL ENERGIENHED FOR FORSYNINGSFORM
Fjernvarme	87.050	87,05 MWh fjernvarme

Andre energibehov

EL TIL ANDET*	kWh
El til bygningsdrift	1.468
El til forbrug	50.461

*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.

BYGNINGSBESKRIVELSE / Byg.2. Gefionsvej 116, 3000 Helsingør

ADRESSE
Gefionsvej 116, 3000 Helsingør

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

KOMMUNE NR.	BFE NR.	BYGNINGS NR.	BOLIGAREAL I BBR	ERHVERVSAREAL I BBR
217	8127202	2	1417 m²	0 m²
OPFØRELSESÅR	**OPVARMET BYGNINGSAREAL**	**HERAF TAGETAGE OPVARMET**	**HERAF KÆLDERETAGE OPVARMET**	**UOPVARMET KÆLDERETAGE**
2003	1417 m²	0 m²	0 m²	0 m²

ÅR FOR VÆSENTLIG RENOVERING	VARMEFORSYNING	SUPPLERENDE VARME
Ikke angivet	Fjernvarme	Ingen

B	B	A 2010
ENERGIMÆRKE	ENERGIMÆRKE EFTER RENTABLE BESPARELSESFORSLAG	ENERGIMÆRKE EFTER ALLE BESPARELSESFORSLAG

BYGNINGENS BEREGNEDE ENERGIBEHOV

Opvarmning

FORSYNINGSFORM	VARMEBEHOV I kWh	OMREGNET TIL ENERGIENHED FOR FORSYNINGSFORM
Fjernvarme	105.910	105,91 MWh fjernvarme

Andre energibehov

EL TIL ANDET*	kWh
El til bygningsdrift	197
El til forbrug	58.463

*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.

BYGNINGSBESKRIVELSE / Byg.3. Gefionsvej 118, 3000 Helsingør

ADRESSE
Gefionsvej 118, 3000 Helsingør

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

KOMMUNE NR.	BFE NR.	BYGNINGS NR.	BOLIGAREAL I BBR	ERHVERVSAREAL I BBR
217	8127202	3	1150 m²	0 m²
OPFØRELSESÅR	**OPVARMET BYGNINGSAREAL**	**HERAF TAGETAGE OPVARMET**	**HERAF KÆLDERETAGE OPVARMET**	**UOPVARMET KÆLDERETAGE**
2003	1150 m²	0 m²	0 m²	0 m²

ÅR FOR VÆSENTLIG RENOVERING	VARMEFORSYNING	SUPPLERENDE VARME
Ikke angivet	Fjernvarme	Ingen

B	B	A 2010
ENERGIMÆRKE	ENERGIMÆRKE EFTER RENTABLE BESPARELSESFORSLAG	ENERGIMÆRKE EFTER ALLE BESPARELSESFORSLAG

BYGNINGENS BEREGNEDE ENERGIBEHOV

Opvarmning

FORSYNINGSFORM	VARMEBEHOV I kWh	OMREGNET TIL ENERGIENHED FOR FORSYNINGSFORM
Fjernvarme	86.510	86,51 MWh fjernvarme

Andre energibehov

EL TIL ANDET*	kWh
El til bygningsdrift	158
El til forbrug	50.102

*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.

BYGNINGSBESKRIVELSE / Byg.4. Gefionsvej 120, 3000 Helsingør

ADRESSE
Gefionsvej 120, 3000 Helsingør

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

KOMMUNE NR.	BFE NR.	BYGNINGS NR.	BOLIGAREAL I BBR	ERHVERVSAREAL I BBR
217	8127202	4	1150 m²	0 m²
OPFØRELSESÅR	**OPVARMET BYGNINGSAREAL**	**HERAF TAGETAGE OPVARMET**	**HERAF KÆLDERETAGE OPVARMET**	**UOPVARMET KÆLDERETAGE**
2003	1150 m²	0 m²	0 m²	0 m²

ÅR FOR VÆSENTLIG RENOVERING	VARMEFORSYNING	SUPPLERENDE VARME
Ikke angivet	Fjernvarme	Ingen

B	B	A 2010
ENERGIMÆRKE	ENERGIMÆRKE EFTER RENTABLE BESPARELSESFORSLAG	ENERGIMÆRKE EFTER ALLE BESPARELSESFORSLAG

BYGNINGENS BEREGNEDE ENERGIBEHOV

Opvarmning

FORSYNINGSFORM	VARMEBEHOV I kWh	OMREGNET TIL ENERGIENHED FOR FORSYNINGSFORM
Fjernvarme	85.360	85,36 MWh fjernvarme

Andre energibehov

EL TIL ANDET*	kWh
El til bygningsdrift	158
El til forbrug	50.102

*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:

Fjernvarme
662 kr. pr. MWh
Fast afgift: 148.459 kr. pr. år

Elektricitet til andet end opvarmning
2,39 kr. pr. kWh

Alle anvendte priser i rapporten er vejledende og 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 14. januar 2026 til den 14. januar 2036

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

Overordnet:
Ejendommen består af fire bygninger og omfatter adresserne Gefionsvej 114–120, 3000 Helsingør. Ejendommen tilhører den private ejerboligforening E/F Montebello Park.

Alle 4 bygninger indgår i denne energimærkningsrapport.

Ejendomsbeskrivelse:
Bygningerne er opført i 2003, består af tre etager og rummer samlet 51 boliger i henhold til ejendommens BBR-meddelelse. Der er kun kælder under bygning 1 (Gefionsvej 114), hvor der blandt andet findes pulterrum til beboerne samt ejendommens fælles varmecentral. Kælderen betragtes som uopvarmet, idet radiatorerne holdes slukket, jf. ejeroplysninger.

Tag/tagbeklædning/loft:
Ejendommens tage er udført som traditionelle sadeltage belagt med betontagsten. Tagrummene er uudnyttede og uopvarmede. Etageadskillelserne mod de uopvarmede loftrum i alle fire bygninger er isoleret med ca. 300 mm isolering.Ventilationsanlæg er desuden placeret på loftrum.

Ydervægge i bygningerne:
Facader og gavle på ejendommens bygninger er ensartede og udført som 35 cm hulmur. Ydervæggene består udvendigt af tegl og indvendigt af beton, og hulrummet er ved opførelsen isoleret med ca. 125 mm isolering. Ved de store vinduespartier (brystninger) er ydervæggene udført som lette konstruktioner, isoleret med ca. 100 mm isolering og afsluttet med facadeplader.

Etageadskillelse mod uopvarmet kælder:
Gulv mod uopvarmet kælder består beton isoleret med 100 mm isolering.

Terrændæk:
Terrændæk mod jord i bygning 2, 3 og 4 er udført med ca. 80 mm beton med slidlagsgulv. Konstruktionen er isoleret med ca. 150 mm isolering (polystyren) placeret under betonen.

Vinduer/yderdøre:
Vinduerne i ejendommen er fra 2003 og er monteret med tolags energiruder med kold kant. Hoveddøre, altandøre og terrassedøre er ligeledes fra 2003 og forsynet med tolags energiruder.

Varmeforbrug:
Det oplyste fjernvarmeforbrug for hele ejendommen (bygning 1-4) i perioden 1. januar 2024 til 31. december 2024 udgør i alt 420,19 MWh. Korrigeret til et klimamæssigt normalår svarer dette til 450,4 MWh. Der er fornuftig overensstemmelse mellem det teoretisk beregnede varmetab og det faktisk oplyste energiforbrug for ejendommens bygninger.

Fjernvarmeafkøling i perioden er fin. Man kan sikre sig en forsat god afkøling ved at sørge for,

- at alle termostatventiler virker efter hensigten,
- at varmekurven på klimastaten sænkes mest muligt,
- at få tjekket både klimastat, motorventiler og følere for korrekt funktion hvert 5. år,
- at der ikke nedtages radiatorer uden de erstattes af nye,
- at nye radiatorer ikke har mindre ydelse end de gamle,
- at brugsvandsveksler renses årligt, og
- at centralvarmeveksleren renses mindst hvert 4-5. år

Forhold ved besøget i ejendommen den: 08.01.2026 kl. 10:00
Deltagere fra ejendommen: Formand for bestyrelsen
Vejrforholdene ved besøget: 1°C, overskyet og lidt vind
Tegninger: Planer og snittegninger m.fl. er fremskaffet af rådgiver.
Besøgte områder: Loftrum, trapper, en lejlighed, gårdarealer, kælder 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 fjernvarme.
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 stemmer fint overens med oplysningerne i BBR-ejermeddelelsen.

GENNEMGANG AF BYGNINGERNES ENERGITILSTAND

På de følgende sider kan du se en detaljeret beskrivelse af energitilstanden af dine bygninger, 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

Lukket etageadskillelser mod uopvarmet tagrum (loft) er isoleret med ca. 300 mm isolering. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale og målt og vurderet ifm. bygningsgennemgangen.

YDERVÆGGE

HULE YDERVÆGGE

STATUS

Facader og gavle på ejendommens bygninger er ensartede og udført som 35 cm hulmur. Ydervæggene består udvendigt af tegl og indvendigt af beton, og hulrummet er ved opførelsen isoleret med ca. 125 mm isolering. Ved de store vinduespartier (brystninger) er ydervæggene udført som lette konstruktioner, isoleret med ca. 100 mm isolering og afsluttet med facadeplader. Konstruktions- og isoleringsforhold er fastlagt på baggrund af tegningsmateriale, skøn baseret på opførelsestidspunktet samt observationer foretaget i forbindelse med bygningsgennemgangen

VINDUER, OVENLYS OG DØRE

FACADEVINDUER

STATUS

Vinduerne i ejendommen er fra 2003 og er monteret med tolags energiruder med kold kant.

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
I forbindelse med en fremtidig energirenovering kan det overvejes at udskifte de eksisterende faste vinduer/ruder ved hoveddørene med nye, forbedrede løsninger udført med 3-lags energiruder i energiklasse A.	300 kr.	
RENOVERINGSFORSLAG	**ÅRLIG BESPARELSE**	**INVESTERING**
I forbindelse med en fremtidig energirenovering kan det overvejes at udskifte de eksisterende vinduer i ejendommens bygninger med nye lavenergivinduer, udført med 3-lags energiruder i energiklasse A.	17.300 kr.	

YDERDØRE

STATUS

Hoveddøre, altandøre og terrassedøre i bygningerne er ligeledes fra 2003 og forsynet med tolags energiruder.

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
I forbindelse med en fremtidig energirenovering kan det overvejes at udskifte de eksisterende hoveddøre i ejendommens bygninger til nye og bedre energidøre, udført med 3-lags lavenergiruder.	300 kr.	
RENOVERINGSFORSLAG	**ÅRLIG BESPARELSE**	**INVESTERING**
I forbindelse med en fremtidig energirenovering kan det overvejes at udskifte de eksisterende altan-/terrassedøre i ejendommens bygninger til nye og bedre energidøre, udført med 3-lags lavenergiruder.	3.300 kr.	

GULVE

TERRÆNDÆK

STATUS

Terrændæk mod jord for bygning 2, 3 og 4 er udført med ca. 80 mm beton med slidlagsgulv. Konstruktionen er isoleret med ca. 150 mm isolering (polystyren) placeret under betonen. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale og skønnet ud fra opførelsestidspunktet.

ETAGEADSKILLELSE

STATUS

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

VENTILATION

VENTILATION

STATUS

Der er naturlig ventilation samt mekanisk udsugning af køkken og badeværelser i alle boliger i de 4 bygninger. Ejendommens bygninger vurderes at være er normal tæt, da konstruktionssamlinger og fuger ved vindues- og døråbninger, samt tætningslister i vinduer og udvendige døre fremstår i god stand.

Zone: Mekanisk udsugning i konstant drift fra boligernes baderum/ toiletter og køkkener.
Ventilationsanlæg: Fabrikat EXHAUSTO, type BESB. Anlæggene er generelt etableret i 2017.
Placering: Anlæggene er placeret på loftet for hver af ejendommens bygninger
Service: Iht. bygningsejer undergår der årlig service af ventilationsanlæg

Varmegenvinding: Ingen.
Anlægstype: CAV (konstant luftmængde).
Driftstid: 168 timer pr. uge (kontinuerlig drift).
Luftskifte: 0,3 l/s/m².
El-varmeflade: Nej.
SEL-værdi: 1,0 kJ/m³.
Automatik: Ja.
Bygningens tæthed: Normal.
Datagrundlag: Data fastsat i henhold til HB2023.

VARMEANLÆG

FJERNVARME

STATUS

Ejendommen forsynes med fjernvarme. Anlægget er udført med en præisoleret rørvarmeveksler, fabrikat RBI Värmeteknik AB, type SHR-CU 90-3 fra 2002, og distribuerer varme som indirekte centralvarmevand i fordelingsnettet.

Varmecentralen er placeret i kælderen under bygning 1 (Gefionsvej 114).

Der udføres årligt service på centralen, og driften overvåges løbende, jf. oplysninger fra bestyrelsen.

VARMEPUMPER

STATUS

Der er ingen varmepumper på ejendommens bygninger, og vi mener ikke, at det er relevant at foreslå pga. den forholdsvis billige fjernvarme m.v.

SOLVARME

STATUS

Der er intet solvarmeanlæg på ejendommens bygningerne, og vi mener ikke, at det er relevant at foreslå pga. den forholdsvis billige fjernvarme.

VARMEFORDELING

VARMEFORDELING

STATUS

Den primære opvarmning af bygningen (boligerne) sker via radiatorer placeret i de opvarmede rum. Varmefordelingen er udført som et to-strengs anlæg. Der er endvidere etableret gulvvarme i boligens badeværelser.

VARMERØR

STATUS

Varmerør (hovedledning + sidegrene) i kælder er udført som 1 1/4" stålrør (gennemsnits-rørdimension). Varmerørene er isoleret med ca. 40 mm isolering.

Varmerør, der løber i jord, er udført som DN 25, præisoleret med kappe

VARMEFORDELINGSPUMPER

STATUS

Centralvarmepumpen i varmecentralen er af ældre dato. Pumpen er af fabrikat Grundfos, type MAGNA UPE 32-120 F, med en maksimal effekt på 345 W. Pumpen kan med fordel udskiftes til en mere energieffektiv model, eksempelvis Grundfos MAGNA3, som har et lavere elforbrug. Pumpen deles mellem ejendommens 4 bygninger.

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Der foreslås montage af ny varmefordelingspumpe. Det vurderes at den eksisterende Grundfos-pumpe kan udskiftes til en mere effektiv fordelingspumpe, evt. til en Grundfos Magna3.	1.400 kr.	

AUTOMATIK

STATUS

Til styring af fremløbstemperaturen til radiatorerne i ejendommens 4 bygninger, er der monteret en ny klimastat, fabrikat Danfoss, type ECL Comfort 310.

Der er monteret termostatventiler på alle radiatorer i alle bygninger (boligerne) 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

Ejendommens bygninger (boliger) brugte i alt 2.528,68 m3 vand i perioden 01.01.2024 til 31.12.2024, hvilket udgør ca. 136 liter pr. lejlighed pr. døgn. Varmtvandsforbruget udgør erfaringsmæssigt 1/3 heraf 45 liter, hvilket svarer til et middel til lavt vandforbrug.

Der er desuden installeret bi-vandmålere i de enkelte boliger. En sådan installation øger typisk beboernes bevidsthed om deres individuelle vandforbrug og kan dermed motivere til en mere vandbesparende adfærd.

VARMTVANDSRØR

STATUS

Tilslutningsrør til brugsvandsveksler i er udført som 1 1/2" stålrør. Rørene er isoleret med 50 mm isolering.

Brugsvandsrør (hovedledning + sidegrene) i kælder under bygning 1 (Gefionsvej 114) er udført som 1 1/4" stålrør (gennemsnits- rørdimension). Rørene er isoleret med ca. 40 mm isolering.

Brugsvandsrør (lodrette stigstrenge) i bygningen er udført som 1" stålrør. Rørene er skønnes isoleret med 30 mm isolering.

Brugsvandsrør i jord er udført som type DN 25, præisoleret med kappe.

VARMTVANDSPUMPER

STATUS

På cirkulationsledningen i varmecentralen er monteret en nyere brugsvandspumpe, fabrikat Grundfos, type Alpha2 20-40 N 150. Pumpen er en lav-energipumpe med en maksimal effekt på 22 Watt, og deles mellem ejendommens bygninger.

VARMTVANDSBEHOLDER

STATUS

Det varme brugsvand produceres via præisoleret gennemstrømssveksler, fabrikat Danfoss Redan, type Akva Therm LV50-500 fra 2017. Der er desuden en buffertank på 500 liter tilknyttet. Beholderen er præisoleret, fabrikat Danfoss, type SE 500 og ligeledes installeret i 2017.

EL

BELYSNING

STATUS

Fællesarealer (loft, trappeopgange og kælder):
Belysningen i fællesarealerne i ejendommens bygninger består overvejende af nyere armaturer med LED-lyskilder eller sparepærer. Lyset styres hovedsageligt via bevægelsessensorer eller traditionelle trappeautomater.

Udendørsarealer:
Udendørsbelysningen omfatter armaturer med LED-lyskilder eller sparepærer. Lyset styres automatisk via skumringsrelæ afhængigt af dagslysniveauet.

SOLCELLER

STATUS

Der er ingen solceller på bygningerne.

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Det kan overvejes at etablere solceller på bygningernes 4 tagflader mod syd/sydvest. Det anbefales at undersøge mulighederne for at udnytte et samlet areal på ca. 90-100 m² eller mere til formålet, afhængigt af bygningernes energibehov og de overordnede ønsker til produktion af grøn energi. Inden en eventuel installation igangsættes, er det vigtigt at inddrage relevante fagfolk – herunder for at vurdere, om de eksisterende tagkonstruktioner er egnet til at bære den ekstra vægt fra et solcelleanlæg. Eventuelle udgifter til forstærkning af taget samt andre relaterede omkostninger forbundet med projektet er ikke inkluderet i dette forslag og skal derfor tillægges særskilt.	31.100 kr.	111.200 kr.

OPLYST ENERGIFORBRUG

ADRESSE	KOM-, EJD- OG BYGNINGSNR	BFE NR
Gefionsvej 114, 3000 Helsingør	217-230497-1	8127202

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Fjernvarme

Varmeudgifter	0 kr. i afregningsperioden
Fast afgift	0 kr. pr. år
Varmeforbrug	420,19 MWh fjernvarme
Aflæst periode	1. januar 2024 - 31. december 2024

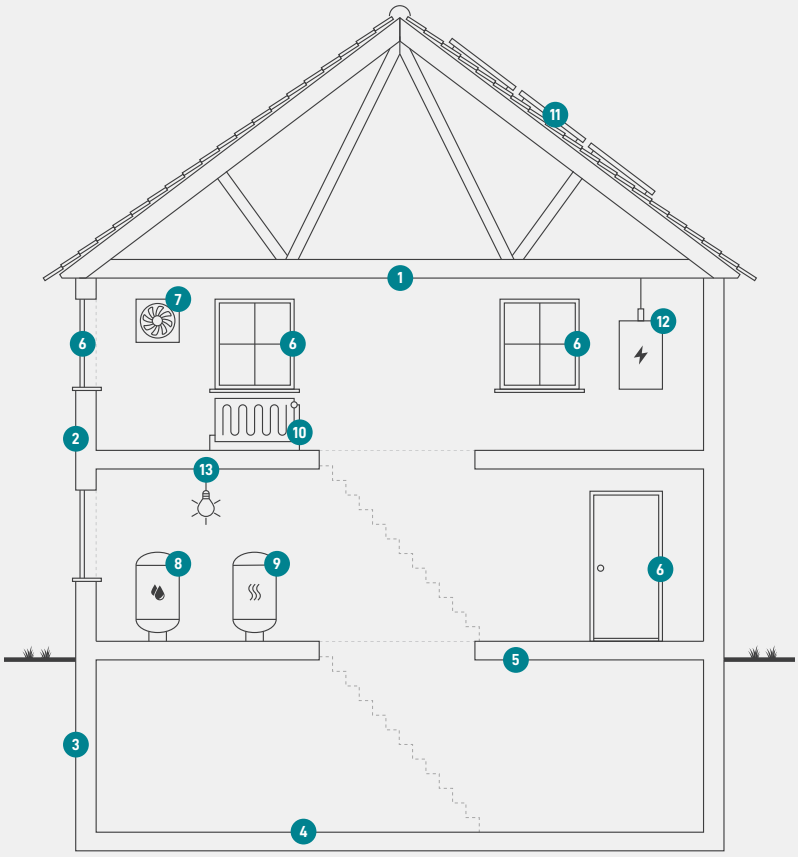
OPLYST FORBRUG OMREGNET TIL NORMALÅRS FORBRUG

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

Varmeudgifter	0 pr. år
Fast afgift	0 pr. år
Varmeudgift i alt	0 pr. år
Varmeforbrug	450,42 MWh fjernvarme
CO2 udledning	29,28 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. E/F Montebello Park - Gefionsvej 114-120 -
Byg.1. Gefionsvej 114, 3000 Helsingør
Gefionsvej 114
3000 Helsingør

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 14. januar 2026 til den 14. januar 2036
Energimærkningsnummer: 311876572

ENERGIMÆRKE

FOR BYGNINGEN

vedr. E/F Montebello Park - Gefionsvej 114-120 -
Byg.2. Gefionsvej 116, 3000 Helsingør
Gefionsvej 116
3000 Helsingør

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 14. januar 2026 til den 14. januar 2036
Energimærkningsnummer: 311876572

ENERGIMÆRKE

FOR BYGNINGEN

vedr. E/F Montebello Park - Gefionsvej 114-120 -
Byg.3. Gefionsvej 118, 3000 Helsingør
Gefionsvej 118
3000 Helsingør

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 14. januar 2026 til den 14. januar 2036
Energimærkningsnummer: 311876572

ENERGIMÆRKE

FOR BYGNINGEN

vedr. E/F Montebello Park - Gefionsvej 114-120 -
Byg.4. Gefionsvej 120, 3000 Helsingør
Gefionsvej 120
3000 Helsingør

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 14. januar 2026 til den 14. januar 2036
Energimærkningsnummer: 311876572