Energimærkning

Energimærkning for følgende ejendom:



Adresse:	Søtoften 11
Postnr./by:	2820 Gentofte
BBR-nr.:	157-203649
Energimærkning nr.:	100106098
Gyldigt 5 år fra:	04-12-2008
Energikonsulent:	Finn Stange

Firma: BOLIUS Boligejernes Videncenter A/S

Energimærkningen oplyser om ejendommens energiforbrug, mulighederne for at opnå besparelser. Energimærkningen udføres af beskikkede energikonsulenter for enfamiliehuse og er lovpligtig.

Beregnet varmeforbrug

- Udgift inkl. moms og afgifter: 42700 kr./år
- Forbrug: 5141 m³ naturgas

Det varierer, hvor meget varme den enkelte husejer bruger. Det afhænger bl.a. af vejret, husstandsstørrelse, forbrugsvaner og ønsket temperatur i boligen. Derfor har energikonsulenten beregnet, hvor stort normalforbruget er i denne bolig. Beregningerne baserer sig på en række faste forudsætninger, se afsnittet på næstsidste side.

Energimærke

Lavt forbrug



Højt forbrug

A er det bedst opnåelige energimærke, herefter B osv. og G er det dårligste.

Besparelsesforslag

Her er energikonsulentens forslag til at reducere energiforbruget i bygningen. Forslagene er opdelt i to dele. Først vises besparelsesforslag med god rentabilitet. Her er energibesparelsen så stor, at den betaler investeringen tilbage inden for en periode, som er kortere end to tredjedele af energibesparelsens levetid. De øvrige energibesparelsesforslag har dårligere rentabilitet. Se evt.flere forslag på næste side. Forslagene uddybes i afsnittet om bygningsgennemgangen.

	Besparelsesforslag med god rentabilitet	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse i kr. inkl. moms	Skønnet investering inkl. moms	Tilbage-betalingstid
1	Træetage mod fyrrum isoleres med 150 mm isolering.	112 m³ Naturgas	940 kr.	9675 kr.	10.3 år
2	Massive ydervægge isoleres indvendig med 70-100 mm isolering.	1634 m³ Naturgas , 90 kWh el	13740 kr.	178967 kr.	13 år
3	Tagflade mod øst isoleres med op til 250 mm isolering.	245 m³ Naturgas	2060 kr.	11864 kr.	5.8 år
5	Gasfyret varmeanlæg udskiftes til nyt energibesparende anlæg.	825 m³ Naturgas , 49 kWh el	6940 kr.	50000 kr.	7.2 år
6	Varmerør i fyrrum isoleres med 30 mm rørskåle.	138 m³ Naturgas	1160 kr.	2640 kr.	2.3 år

Energimærkning



Energimærkning nr.: 100106098
Gyldigt 5 år fra: 04-12-2008
Energikonsulent: Finn Stange Firma: BOLIUS Boligejernes Videncenter A/S

Øvrige besparelsesforslag	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse i kr. inkl. moms	Skønnet investering inkl. moms	Tilbage-betalingstid
4 Vinduer og døre forsynes med energiruder.	96 m³ Naturgas	810 kr.	22320 kr.	27.6 år

Forklaring:
Besparelsesforslagene er udarbejdet på basis af det beregnede energiforbrug i ejendommen ud fra en standardiseret anvendelse af bygningen. Der er således ikke taget hensyn til evt. individuelle afvigelser i anvendelse af bygningen. Investeringerne er baseret på et skøn over omkostningerne ved at gennemføre forslagene. Ikke alle besparelsesforslag giver udslag i enenergibesparelse, men alle forslag giver økonomiske gevinster for ejeren f.eks. ved at dyr el erstattes med billigere fjernvarme.

De skønnede investeringsomkostninger inkluderer materialer, timeløn samt evt. omkostninger til projektering, byggeplads og andre følgeomkostninger.Tilbagebetalingstiden er det antal år, der skal bruges til at tjene investeringen hjem igen. Der er i tilbagebetalingstiden ikke taget højde for evt. låneomkostninger.

Ved samtidig gennemførelse af flere forslag i planen kan den samlede energibesparelse afvige fra summen af de besparelser, der opnås ved de enkelte forslag.

Besparelse og financiering ved gennemførelse af forslag med god rentabilitet

- Samlet varmebesparelse: 22400 kr./år
- Samlet elbesparelse: 304 kr./år
- Investeringsbehov: 253100 kr. inkl moms
- Den samlede besparelse ved de rentable forslag: 22700 kr./år
- Ydelse ved kreditforeningslån: 16464 kr./år
- Resultat efter udgifter til lån er betalt: 6235 kr./år

Konklusion:
Besparelsesforslag med god rentabilitet er med stor sandsynlighed en god forretning for bygningsejeren, uanset om pengene til investeringen skal lånes eller ej. Hvis alle besparelser med god rentabilitet gennemføres, vil mærket være: C

"Øvrige besparelser" viser hvordan bygningen kan bringes ned på et energiforbrug der ca. svarer til energiforbruget i nybyggeri.

En ældre ejendom som kan forbedres flere steder med rentable forslag jf. beskrivelse, bemærk at den opvarmede del af kælder ikke indgår med forslag til forbedringer, da den ikke må benyttes til lovlig ophold jf. byggeloven, som den er nu.

Lånetype:
Ovenstående er et overslag baseret på et 30-årigt fastforrentet lån til 5 procent. Overslaget er ekskl. stiftelsesomkostninger til lån. Udgifterne afhænger i sidste ende af lånetypen og aktuelle rentesatser samt muligheder for at optage lånet i forbindelse med optagelsen af lån eller låneomlægning. Kontakt en økonomisk rådgiver, bank eller kreditforening for rådgivning, inden et lån optages.

Energimærkning



Energimærkning nr.: 100106098
Gyldigt 5 år fra: 04-12-2008
Energikonsulent: Finn Stange Firma: BOLIUS Boligejernes Videncenter A/S

Besparelsesforslag ved renovering

Hvis ejendommen af anden grund skal renoveres, er der ofte god økonomi i at tænke energibesparelser ind i renoveringen.

Det er lovpligtigt at forbedre ejendommens energitilstand ved ombygning og væsentlige ændringer:
Bygningsreglementet stiller en række krav til bygningsejere i forbindelse med ombygning og andre ændringer af bygninger. Kravene betyder blandt andet, at klimaskærm og installationer skal forbedres i forbindelse med større renoveringer.

Kommentarer til energimærkningen

En ældre dårlig isoleret ejendom selv om der er blevet efterisoleret delvist i tagetagen og isat nye vinduer/døre for ca. 8 år siden, både ydervægge, gulve og ca. halvdelen af tagetagen er stort set uden isolering. Ejendommen trænger til efterisolering og forbedringer på varmeanlæg med nyt gasfyr, eventuelt kombineret med solvarme eller varmepumpe.

Ud over boligareal ifølge BBR er 77 m2 kælder og spidsloft medregnet til opvarmede areal, og derfor et væsentlig større opvarmede areal end hvad der fremgår af BBR.

Energikonsulentens bygningsgennemgang

Bygningsdele

- Tag og loft

Status: Tagetage isoleret med 250 mm minerauld i hele vestsiden (ifølge ejer udført i forbindelse med nyt tag i år 2000) og ca. 50 mm i hele østsiden (gamle tynde måtter + 30 mm minerauld) konstateret i skunkrum.
Flade tage på karnap og vindfang skønnes at være isoleret med 50 mm minerauld.

Forslag 3: Tagflade mod øst isoleres med op til 250 mm minerauld i skråvægge og skunke.

- Ydervægge

Status: Ydervægge er 30 cm massiv murværk med rør og puds på indvendig side herunder trempel og gavlspidse, dog er den nordvendte gavlspids øverst oppe blevet efterisoleret med ca 75 mm isolering i let skeletvæg.

Forslag 2: Massive ydervægge isoleres med 70-100 mm isolering enten indbygget i skeletvæg med dampspærre og plader eller isoleringsplader med påstøbt gipsplade.
Stuklofter bør retableres så disse bevares uden synlig ændring.

- Vinduer, døre, ovenlys mv.

Status: Vinduer og glasdøre er blevet udskiftet i år 2000 og de skulle alle være med lavenergiruder ifølge ejer, der er dog ingen dokumentation, som kan bekræfte dette, så der må tages et forbehold (ruder kun mærket med termo).



Energimærkning nr.: 100106098
Gyldigt 5 år fra: 04-12-2008
Energikonsulent: Finn Stange Firma: BOLIUS Boligejernes Videncenter A/S

Forslag 4: Enkelte vinduer og døre med almindelig termo og enkelt lag glas forsynes med eenrgiruder, det er forudsat, at alle de nyere vinduer/døre er med energiruder jf. ejeroplysning.

- Gulve og terrændæk

Status: Gulv mod kælder er bjælkelag med puds og eventuel lerindskud, kun betydning i 18 m2 uopvarmet fyrrum resten af kælder er opvarmet beboelse.

Forslag 1: Træetage mod uopvarmet fyrrum isoleres med 150 mm mineraluld, resten af kælderloftet isoleres tilsvarende, hvis man ikke fortsat har behov for at opvarme kælderen til boligformål.

- Kælder

Status: 77 m2 af kælderen er beregnet opvarmet og her skønnes det, at gulvet er støbt direkte på jord uden isolering, vægge er 40 cm tykke med indvendig pladebekklædning og skønnet 50 mm isolering.

Ventilation

- Ventilation

Status: Naturlig ventilation gennem klimaskærmen og mekanisk aftræk fra vådrum og køkken, baderum og køkken i kælder er med friskluftventiler.

Varme

- Varmeanlæg

Status: Gasfyret kedelanlæg type saunier Duval med åben forbrænding og urstyring skønnes at være ca. 10 år gammelt.
Åben pejs i stue og i øverste loftetage som kun benyttes til hygge og ikke som supplement til husets opvarmning.

Forslag 5: Det gamle varmeanlæg kasseres og erstattes med nyt kondenserende gasfyr med urstyring, varmtvandsbeholder kan eventuelt bevares.
Der kan eventuelt suppleres med solvarmeanlæg eller luft til luft varmepumpe, men det vil ikke umiddelbart være en rentabel investering.

- Varmt vand

Status: Ca. 10 år gammel varmtvandsbeholder type Vølund Quattro 110 liter placeret ved siden af gasfyret i kælder.

- Fordelingssystem

Status: Varmerør ført frem under kælderloft med delvis ældre 3/4" - 1½" rør både med og uden isolering, i beboelig del af kælder er der nyere varmerør i kobber, som føres videre op i beboelsen.

Forslag 6: Varmerør i fyrrum isoleres med 30 mm rørskåle, eventuelt også rør i resten af kælder, hvis der ikke opvarmes her fremover.

Energimærkning



Energimærkning nr.: 100106098
Gyldigt 5 år fra: 04-12-2008
Energikonsulent: Finn Stange Firma: BOLIUS Boligejernes Videncenter A/S

- Automatik

Status: Urstying på varmeanlæg og termostatventiler på radiatorer, en enkelt radiator i værelse øverst oppe er dog med ældre manuel ventil.
Gulvvarme i baderum.

Bygningsbeskrivelse

• Opførelsesår:	1906
• År for væsentlig renovering:	2000
• Varme:	Naturgas (m³)
• Supplerende opvarmning:	Ingen
• Boligareal i følge BBR:	179 m²
• Erhvervsareal ifølge BBR:	0 m²
• Opvarmet areal:	292 m²
• Anvendelse ifølge BBR:	120 | Enfamiliehus

- Kommentar til BBR-oplysninger:

Opvarmede boligareal er væsentlig større end det fremgår af BBR, da både 77 m2 kælder og 36 m2 tagetage øverst oppe er indrettet og benyttes til boligformål.

Forudsætninger

- Anvendt energipris inkl. moms og afgifter:

Varme:	8.3 kr./m³
Fast afgift på varme:	0 kr./år
El:	2 kr./kWh
Vand:	35 kr./m³

Energimærkning



Energimærkning nr.: 100106098
Gyldigt 5 år fra: 04-12-2008
Energikonsulent: Finn Stange Firma: BOLIUS Boligejernes Videncenter A/S

Hvad er energimærkning?

Formålet med energimærkningen er at fremme energibesparelser og synliggøre mulighederne for at spare energi til gavn for privatøkonomien, miljøet og samfundet.

Ved salg eller udlejning af lejligheder skal sælger eller udlejer fremlægge en energimærkning, der ikke må være over 5 år gammel. Reglerne gælder også ved salg af andelsboliger. Ejendomme, som er større end 1000 m2, skal energimærkes hvert 5. år.

Energimærkningen gennemføres af beskikkede energikonsulenter. Energistyrelsen står for uddannelse, beskikkelse og kvalitetssikring af energikonsulenterne og deres arbejde. Den daglige administration af ordningen varetages af Fællessekretariatet for Eftersyns- og Mærkningsordningerne, FEM-sekretariatet, på vegne af Energistyrelsen.

ENERGI STYRELSEN

Yderligere oplysninger

Forbehold for priser
Energimærkets besparelsesforslag er baseret på energikonsulentens erfaring og vurdering. Før energispareforslagene iværksættes, bør der altid indhentes tilbud fra flere leverandører og foretages en faglig vurdering af løsningerne og produktvalg. Desuden bør det undersøges, om der kræves en myndighedsgodkendelse.

Hvordan læses mærkningen?
Ønskes yderligere oplysninger om, hvordan energimærkningen læses eller er udarbejdet, henvises til hjemmesiden www.sparenergi.dk

Klagemulighed
Såfremt ejer eller køber formoder, at der er fejl/mangler i energimærkningen, skal man i første omgang rette henvendelse til den konsulent, som har udarbejdet energimærkningen. Hvis dette ikke fører til en afklaring, kan man sende en skriftlig klage til Energistyrelsen. Klagen vedrørende energimærkningen kan indbringes af ejere af ejendomme, ejerlejligheder er andelslejligheder herunder ejerforeneninger og andelsforeninger samt købere af ejendomme, ejerlejligheder og andelslejligheder.

Inspiration til energibesparelser
Inspiration til energibesparelser kan findes på www.sparenergi.dk

Energikonsulent og gyldighed

Energikonsulent:	Finn Stange	Firma:	BOLIUS Boligejernes Videncenter A/S
Adresse:	Lautrupvang 2 2750 Ballerup	Telefon:	70 23 63 13
E-mail:	feo@bolius.dk	Dato for bygningsgennemgang:	02-12-2008

Energikonsulent nr.: 100655

Se evt. www.femsek.dk for opdateret kontaktinformation om energikonsulenten.