



Energimærkning for følgende ejendom:

Adresse: Klosterparks Alle 2
Postnr./by: 4100 Ringsted
BBR-nr.: 329-122158
Energimærkning nr.: 200045931
Gyldigt 7 år fra: 22-02-2011
Energikonsulent: Ole Søndergaard
Programversion: EK-Pro, Be06 version 4 Firma: RIOS A/S



Energimærkning oplyser om bygningens energiforbrug og om muligheder for at reducere forbruget. Mærkningen er lovpligtig og skal udføres af et certificeret firma eller en beskikket energikonsulent, som har godkendelse til at energimærke bygninger til handel og service samt offentlige bygninger.

Oplyst varmeforbrug

- Udgift inkl. moms og afgifter: 648695 kr./år
- Forbrug: 673 MWh fjernvarme
- Oplyst for perioden: MWh fjernvarme: 01/12/09 - 30/11/10

Ejendommens oplyste forbrug og udgifter er klimakorrigerede af energikonsulenterne, så det udtrykker forbrug og udgifter for et gennemsnitligt år, rent temperaturmæssigt.

Energimærke

Lavt forbrug



Højt forbrug

Besparelsesforslag

Bygningens energiforbrug er moderat og/eller der benyttes en billig form for energi.

Ved det nuværende pris- og renteniveau kan det ikke betale sig at gennemføre energiforbedringer.

Energikonsulentens konklusion og kommentarer

Der er udført én samlet energimærkning for centeret (Klosterparks Alle 2) og de 2 fastfood-restauranter (Klosterparks Alle 6 og 8). Disse 3 bygninger er beliggende på samme matrikel, har samme ejer, opvarmningsform og BBR-anvendelseskode. Centret er opført i 2006 og de 2 restauranter er opført i 2010 jf. BBR.

Bygningerne anvendes til handel og er derfor energimærket efter reglerne vedr. handel, service og offentlige bygninger. Retningslinjerne i håndbog for Energikonsulenter 2008 af 01.10.2009 er anvendt. Der var ved besigtigelsen adgang til varmecentral i kældere, udvendige arealer inkl. tag, centerarkade samt et repræsentativt udsnit af forretninger.

Ejendommen er gennemgået sammen med Michael Frederiksen og Svend Frederiksen, begge fra Jeudan.

I beregningen forudsættes bygningerne opvarmet til 20 °C, undtagen kælderen under centeret, som regnes som uopvarmet.

Baggrunden for energimærkningen er en besigtigelse af ejendommen, de fremskaffede tegninger, kontrolmål foretaget på stedet samt byggeskik på tidspunktet for bygningens opførelse.

De benyttede tegninger er:

- Principsnit ved 3 etager, tegn. nr. H132, seneste dato 01.09.2005.



Energimærkning nr.: 200045931
Gyldigt 7 år fra: 22-02-2011
Energikonsulent: Ole Søndergaard Firma: RIOS A/S

- Principsnit ved rampe, tegn. nr. H135, seneste dato 01.09.2005.
- Principsnit ved indgang, tegn. nr. H140, seneste dato 07.09.2005.
- Kælderplan, tegn. nr. M053, seneste dato 07.06.2005.
- Stueplan "nederste plan, tegn. nr. H094, seneste dato 10.10.2006.
- 1. sal "øverste plan, tegn. nr. H095, seneste dato 08.06.2006.
- Tagplan, tegn. nr. M096, seneste dato 13.06.2005.
- Belægnings- og planteplan, tegn. nr. 8.000-100F, seneste dato 02.05.2006.
- Sydvestfacade, tegn. nr. H150, seneste dato 12.06.2006.
- Syddøstfacade, tegn. nr. H151, seneste dato 22.06.2006.
- Nordfacade, tegn. nr. H152, seneste dato 22.06.2006.
- Facader mod varegård, H154, seneste dato 03.03.2006.

Der er desuden fremskaffet beskrivelse af konstruktioner samt energirammer for de 3 bygninger.

Placering af målere:

Varmemåler (målernr. 4941896) er placeret i varmecentral i kælder under centeret.

Vandmåler (31883591) er ligeledes placeret i varmecentral.

Der er flere el-målere på ejendommen. Hovedmålere vurderes at have målernr. 184347 og 189496. Disse er placeret i teknikrum i kælder under centeret.

Energikonsulentens bygningsgennemgang

Bygningsdele

• Tag og loft

Status: Iflg. konstruktionsbeskrivelse og tegninger er det flade tag opbygget af et betondæk med gennemsnitlig 250 mm isolering. Etageadskillelse mod P-dæk er isoleret med 180-280 mm isolering iflg. beskrivelse.

• Ydervægge

Status: Ydervægge er betonbagmur, 125-150 mm isolering og formur af røde teglsten. Lette facadepartier skønnes isoleret med ca. 200 mm isolering.

• Vinduer, døre, ovenlys mv.

Status: Vinduer og døre er med 2 lags lavenergigruder fra 2006. En stor del af vinduerne er med farvet glas.

• Gulve og terrændæk

Status: Etageadskillelse mod uopvarmet kælder skønnes isoleret iht. BR95. Terrændæk skønnes isoleret med 150 mm isolering jf. tegninger.

• Kælder



Energimærkning nr.: 200045931
Gyldigt 7 år fra: 22-02-2011
Energikonsulent: Ole Søndergaard Firma: RIOS A/S



Status: Der er 1.212 m² kælder i centeret (opmålt på tegninger). Denne regnes som uopvarmet. Der er ingen kælder under fastfood-restauranterne.

Ventilation

• Ventilation

Status: Bygningen er generelt naturligt ventileret, som til dels styres via ovenlysvinduer.

Derudover er der registreret mekanisk ventilation med både indblæsning og udsugning i følgende lejemål: Føtex, H&M, restaurant La Rustica, Sunset Boulevard og Burger King. De 5 ventilationsanlæg har køle- og varmeklader. Til det store anlæg placeret på taget sker kølingen via frikøling. Til beregningen er der benyttet standardværdier for anlæggene, da anlæggene ejes af de enkelte lejere og der derfor ikke foreligger ventilationsmateriale.

Varme

• Køling

Status: Der er køling via ventilationsanlæg i de mekanisk ventilerede arealer. Derudover har en del forretninger individuel køling via fancoils.

• Varmeanlæg

Status: Ejendommen opvarmes med fjernvarme. Der er 2 stk. isolerede pladevekslere, som forefindes i varmecentralen i kælderen under centeret (den ene tilhører Føtex).

Oplyst forbrug er givet via årsafregning fra Ringsted Forsyning. Det oplyste varmeforbrug er klimakorrigeret af energikonsulenten, og både det oplyste og det beregnede forbrug er lavere end gennemsnittet i henhold til erfaringsnøgletal for butikcentre, da bygningerne er i god energimæssig stand.

Det beregnede forbrug (715 MWh) stemmer nogenlunde overens med det korrigerede oplyste forbrug (673 MWh).

Ringsted Forsyning har en målsætning om at fjernvarmevandet afkøles med 35 °C. I afregningsperioden 01.12.2009-30.11.2010 havde ejendommen en lav afkøling på 23,18 °C. Året forinden var afkølingen kun 8,63 °C. Dvs. at afkølingen er blevet væsentlig forbedret, men er dog stadig for lav. Det anbefales derfor at eftergå teknik med henblik på at forbedre afkølingen.

• Varmt vand

Status: Det varme brugsvand opvarmes i en varmtvandsbeholder placeret i varmecentralen. Beholderen har et volumen på 3000 liter og er isoleret med 150 mm isolering. Beholderen er fra 2006 og af fabrikat Reflex.

Mandedækslet på varmtvandsbeholderen er uisolert. Det anbefales at montere en isoleringskappe på mandedækslet. Investeringen anslås til kr. 2.500,- og det vurderes at give en årlig besparelse på ca. kr. 500,-.

Varmtvandsrør er gennemsnitlig regnet som 1½" rør med 50 mm isolering. Tilslutningsrør til varmtvandsbeholder er udført som 2" rør med 60 mm isolering.



Energimærkning nr.: 200045931
Gyldigt 7 år fra: 22-02-2011
Energikonsulent: Ole Søndergaard Firma: RIOS A/S



Der er registreret 2 stk. pumper til fordeling af det varme brugsvand:

- En trinløs pumpe af typen Grundfos Magna med en max. effekt på 185 W.
- En manuelt styret 3-trins pumpe af typen Grundfos UPS 25-40 med en max. effekt på 45 W.

Det anbefales at udskifte den manuelt styrede pumpe til en elektronisk styret trinløs pumpe.

• Fordelingssystem

Status: Fordelingssystemet til centralvarmen er et 2-strengsanlæg. Varmerør i kælderen er gennemsnitlig regnet som 3" rør med 50 mm isolering.

Der er 2 stk. pumper til fordeling af varme, begge trinløse pumper af fabrikat Grundfos. Den ene af typen UPE 80-120 med en max. effekt på 1550 W og den anden af typen Grundfos Magna 32-120 med en max. effekt på 435 W.

• Automatik

Status: Der er termostatventiler på alle de besete radiatorer til regulering af korrekt rumtemperatur.

Der er automatik til central styring af varmeanlægget af typen Danfoss ECL.

EI

• Belysning

Status: Forretningerne har individuel belysning med en blanding af energisparepærer, lysstofrør og halogenspots. Der er foretaget registrering af belastningen flere steder, denne varierer mellem 2 W/m² til 20 W/m². I Føtex er belysningen med lysstofrør og en belastning beregnet til 7 W/m². I gangareal er belastningen beregnet til 2 W/m² og i 2 stk. forretninger er den beregnet til 20 W/m². Generelt er der regnet med en gennemsnitsbelastning på 10 W/m² for hovedparten af arealerne.

Der er store potentielle energibesparelser vedr. belysning. Der er dog ikke regnet på besparelsesforslag, da det er meget individuelt for de enkelte lejermål og derfor vil det kræve et større projekt at foretage en realistisk beregning.

Eksempelvis kan halogenspots med fordel udskiftes til nye LED-armaturer med en effekt på 13-14 W (svarende til 50 W halogen). Dermed kan der opnås en energibesparelse på 70% med en tilbagebetalingstid på nogle få år.

Ligeledes kan lysstofrør med konventionel forkobling (glimtænder) let udskiftes til nye energibesparende rør. Besparelsen pr. rør vil være ca. 10%.

Vand

• Vand

Status: De besete toiletter var med 2 skyl og besete armaturer med 1 greb.

Det kan anbefales at armaturerne udskiftes til vandbesparende armaturer løbende efter behov. Ved udskiftning anbefales det at vælge en vandbesparende model med keramisk tætning.

Der anbefales generelt en periodevis kontrol af vandmåleren for at hindre unødvendig spild fra



Energimærkning nr.: 200045931
Gyldigt 7 år fra: 22-02-2011
Energikonsulent: Ole Søndergaard Firma: RIOS A/S



f.eks. dryppende vandhaner, løbende cisterner, utætte rør m.m.

Vedvarende energi

- Solvarme

Status: Der er ikke installeret solvarmeanlæg og det skønnes ikke rentabelt at montere et anlæg på ejendommen. Der er derfor ikke medtaget noget forslag.

- Varmepumpe

Status: Der er ikke installeret varmepumpe og det skønnes ikke rentabelt at montere en på ejendommen. Der er derfor ikke medtaget noget forslag.

- Solceller

Status: Der er ikke installeret solvarmeanlæg, og det skønnes ikke rentabelt at montere et anlæg på ejendommen. Der er derfor ikke medtaget noget forslag.

Bygningsbeskrivelse

- Opførelsesår: 2006
- År for væsentlig renovering:
- Varme: Fjernvarme (MWh)
- Supplerende opvarmning: Ingen
- Boligareal i følge BBR: 0 m²
- Erhvervsareal ifølge BBR: 16165 m²
- Opvarmet areal: 17867 m²
- Anvendelse ifølge BBR: 320 | Kontor
- Kommentar til BBR-oplysninger:

BBR oplysninger stemmer ikke helt overens med de opmålte arealer. Det opvarmede areal for centeret er opmålt til 17.316 m², og for de 2 fastfood-restauranter er det opvarmede areal hhv. 300 m² og 251 m².

Energipriser

- Anvendt energipris inkl. afgifter:
Varme: 564.7 kr./MWh
Fast afgift på varme: 216946 kr./år
El: 2 kr./kWh



Energimærkning nr.: 200045931
Gyldigt 7 år fra: 22-02-2011
Energikonsulent: Ole Søndergaard

Firma: RIOS A/S



Vand: 35 kr./m³



Energimærkning nr.: 200045931
Gyldigt 7 år fra: 22-02-2011
Energikonsulent: Ole Søndergaard Firma: RIOS 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 bygninger skal sælger eller udlejer fremlægge en ikke over 5 år gammel energimærkning. Ejendomme, som er større end 1000 m², samt alle offentlige ejendomme skal energimærkes hvert 5. år.

Energimærkning foretages af et certificeret firma eller en beskikket konsulent. Ordningen administreres af Fællessekretariatet for Eftersyns- og Mærkningsordningerne (FEM-sekretariatet, www.femsek.dk) på vegne af Energistyrelsen.



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.

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. Klager vedrørende energimærkninger kan indbringes af ejere af ejendomme, ejerlejligheder og andelslejligheder herunder ejerforeninger og andelsforeninger samt købere af ejendomme, ejerlejligheder og andelslejligheder.

Læs mere
www.spareenergi.dk

Energikonsulent

Energikonsulent:	Ole Søndergaard	Firma:	RIOS A/S
Adresse:	Willemoesgade 47 2100 København Ø	Telefon:	35 38 79 88
E-mail:	energi@rios.dk	Dato for bygningsgennemgang:	10-12-2010

Energikonsulent nr.: 100068

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