

SPAR PÅ ENERGIEN I DINE BYGNINGER

- status og forbedringer

Energimærkningsrapport
A/B Svendborghus
Løgstørgade 23
2100 København Ø



Bygningernes energimærke:



Gyldig fra 12. marts 2015
Til den 12. marts 2025.

Energimærkningsnummer 311100269

ENERGI
STYRELSEN

ENERGIKONSULENTENS BEDSTE ANBEFALINGER

I denne rapport gennemgås både bygningernes energimærkning, status for bygningerne og en række forslag til forbedringer. Mine bedste anbefalinger til at nedsætte energiforbruget i bygningerne er vist her.

Med venlig hilsen

Christian Strarup

Topdahl ApS

Marielundvej 48, 2730 Herlev

chs@topdahl.dk

tlf. 33313313

Mulighederne for Løgstørgade 23, 2100 København Ø

Vinduer, døre ovenlys mv.

	Investering*	Årlig besparelse
VINDUER Vinduer og ovenlys er generelt med "almindelige" termoruder. Altandøre mod gade er generelt med "almindelige" termoruder. Massive yderdøre mod gade og gård i trappeopgange betragtes som uisolerede.		
FORBEDRING VED RENOVERING Udskiftning af alle vinduer, ovenlys og altandøre mod gade til nye typer med 3-lags lavenergiruder og udskiftning af massive yderdøre til isolerede yderdøre.		122.900 kr. 23,59 ton CO ₂

* Hvis investeringen er rentabel, er investeringen også anført. Rentabilitet betyder, at energibesparelsen kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsen, skal udskiftes igen. Hvis dette ikke er tilfældet, anses investeringen ikke at være rentabel, og investeringen er ikke anført. Energibesparelser, der ikke er rentable, kan normalt gennemføres i forbindelse med en renovering eller vedligeholdelse.

ENERGIMÆRKET

FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN

Energimærkning af bygninger har to formål:

1. Mærkningen synliggør bygningens energiforbrug og er derfor en form for varedeklaration, når en bygning eller lejlighed sælges eller udlejes.
2. Mærkningen giver et overblik over de energimæssige forbedringer, som er rentable at gennemføre – hvad de går ud på, hvad de koster at gennemføre, hvor meget energi og CO₂ man sparer, og hvor stor besparelse der kan opnås på el- og varmeregninger.

Mærkningen udføres af en energikonsulent, som måler bygningen op og undersøger kvaliteten af isolering, vinduer og døre, varmeinstallation m.v. På det grundlag beregnes bygningens energiforbrug under standardbetingelser for vejr, familiestørrelse, driftstider, forbrugsvaner m.v.

Det beregnede forbrug er en ret præcis indikator for bygningens energimæssige kvalitet – i modsætning til det faktiske forbrug, som naturligvis er stærkt afhængigt både af vejret og af de vaner, som bygningens brugere har. Nogle sparer på varmen, mens andre fyrer for åbne vinduer eller har huset fuldt af teenagere, som bruger store mængder varmt vand. Mærket fortæller altså om bygningens kvalitet – ikke om måden den bruges på, eller om vinteren var kold eller mild.



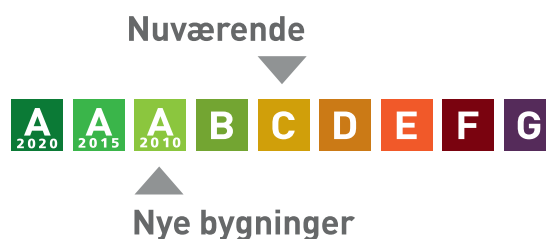
BYGNINGERNES ENERGIMÆRKE

På energimærkningskalaen vises bygningernes nuværende energimærke.

Nye bygninger skal i dag som minimum leve op til energikravene for A2010.

Hvis de rentable energibesparelsesforslag gennemføres, vil bygningerne få energimærke C

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



Årligt varmeforbrug

655,65 MWh fjernvarme	594.418 kr
Samlet energiudgift	594.418 kr
Samlet CO ₂ udledning	92,45 ton

BYGNINGERNE

Her ses beskrivelsen af bygningerne og energibesparelserne, som energikonsulenten har fundet. For de bygningsdele, hvor der er fundet energibesparelser, er der en beskrivelse af hvordan bygningerne er i dag, og så selve besparelsesforslaget. For hvert besparelsesforslag er anført den årlige besparelse i kroner og i CO₂-udledningen, som forslaget vil medføre.

Hvis investeringen er rentabel, er investeringen også anført. Rentabilitet betyder, at energibesparelsen kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsen, skal udskiftes igen. Hvis dette ikke er tilfældet, anses investeringen ikke at være rentabel, og investeringen er ikke anført.

Man skal være opmærksom på, at der er en række besparelsesforslag, der i følge bygningsreglementet BR10, skal gennemføres i forbindelse med reovering eller udskiftninger af bygningsdele eller bygningskomponenter.

Investering er med moms. Besparelser er med moms og energiafgifter.

Tag og loft

	Investering	Årlig besparelse
<p>LOFT Tagkonstruktionen er udført med hanebåndspær og er belagt med tegl.</p> <p>Skunke og skråvægge i tagboliger er ifølge tegning udført med 200 mm isolering.</p> <p>Vandrette lofter mod uopvarmede loftsrums (hvor der ikke er indrettet tagboliger) er udført som traditionelt bjælkelag, som er efterisoleret ved indblæsning.</p> <p>Der er monteret kviste i taget. Kvisttage og kvistflunker skønnes udført med ca. 200 mm isolering.</p>		

Ydervægge

	Investering	Årlig besparelse
<p>MASSIVE YDERVÆGGE Ydervæggene består af massive teglsten og er i følge snittegning:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 60 cm (2½ sten) i stueetage og 1. sal. - 48 cm (2 sten) på 2. og 3. sal. - 36 cm (1½ sten) på 4. sal. <p>Vinduesbrystningerne i boligerne er 1 sten massiv teglsten (24 cm), som skønnes at være isoleret med i gennemsnit 100 mm isolering afsluttet med træplade.</p>		

Vinduer, døre ovenlys mv.

	Investering	Årlig besparelse
VINDUER Vinduer og ovenlys er generelt med "almindelige" termoruder. Altandøre mod gade er generelt med "almindelige" termoruder. Massive yderdøre mod gade og gård i trappeopgange betragtes som uisolerede.		
FORBEDRING VED RENOVERING Udskiftning af alle vinduer, ovenlys og altandøre mod gade til nye typer med 3-lags lavenergiruder og udskiftning af massive yderdøre til isolerede yderdøre.		122.900 kr. 23,59 ton CO ₂
YDERDØRE Nyere altandøre mod gård er med lavenergiruder.		

Gulve

	Investering	Årlig besparelse
ETAGEADSKILLELSE Etageadskillelse mod kælder er udført som traditionelt bjælkelag, som er efterisoleret ved opsætning af ca. 75 mm mineraluld nedefra.		

Ventilation

	Investering	Årlig besparelse
VENTILATION Luftsiftet i ejendommen betragtes som naturlig ventilation og sker gennem lodrette aftrækskanaler utætheder i klimaskærmen m.m.. Det skønnes at flere boliger har individuel udsugningsventilator på badeværelse og emhætte i køkken.		

VARMEFORDELINGSPUMPER

Centralvarmevandet til ejendommen cirkuleres ved hjælp af 1 stk. modulerende sparepumpe, fabrikat Grundfos type Magna med en modulerende effekt mellem 25-450 W.

AUTOMATIK

Fjernvarmeveksler styres af automatik, fabrikat Danfoss med udekompensering, som regulerer fremløbstemperaturen til varmeanlægget efter udetemperaturen.

Alle radiatorer skønnes at være forsynet med termostater.

VARMT VAND

Varmt vand

Investering Årlig
besparelse

VARMTVANDSPUMPER

Det varme brugsvand cirkuleres rundt i ejendommen ved hjælp af 1 stk. modulerende sparepumpe, fabrikat Grundfos type UPE med en modulerende effekt mellem 40-100 W.

VARMTVANDSBEHOLDER

Det varme brugsvand produceres i 1 stk. varmtvandsbeholder på 2.500 liter, fabrikat Reci, som er renoveret i 2009.
Beholder er velisoleret og er placeret i varmecentralen.

EL

EL	Investering	Årlig besparelse
BELYSNING Trappebelysning skønnes generelt at være med sparepærer, som tændes på trappeautomater der slukker automatisk.		
SOLCELLER Der er ikke installeret solceller i ejendommen.		

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

Energimærkningen omfatter ejendommen Løgstørgade 23-25 & Svendborggade 2-12, 2100 København Ø.

Ejendommen består af 2 bygninger.

Ejendommen er i følge BBR-meddelelsen opført i 1915-1916.

BBR-anvendelseskode er etageboligbebyggelse (anvendelseskode 140).

Bygningsgennemgangen blev foretaget med assistance af Ole, Foreningens formand.

Fjernvarme leveret af HOFOR (tidligere Københavns Energi) afregnes dels ud fra en variabel udgift (MWh) og dels ud fra en fast afgift (pr. m²). Endvidere afregnes ud fra en middel årsafkøling af fjernvarmevandet. Såfremt afkølingen ligger indenfor normalområdet (33 °C +/- 5 °C - anno 2015) afregnes forbrug med normaltarif. Ligger afkølingen under 28 °C betales en "strafafgift" og ligger afkølingen over 38 °C opnår forbrugeren en godtgørelse.

Ejendommens gennemsnitlige årsafkøling var 39,51 °C i 2013-2014, så der er opnået en godtgørelse på ca. 15.300 kr. (meget fint).

Der bør altid tilstræbes at afkølingen (temperaturforskellen på det fjernvarmevand der løber ind i systemet, og det, der løber retur) er så stor som mulig.

Den samlede varmeregning fordeles mellem beboerne.

Varmefordelingsregnskabet blev i 2014 udarbejdet af firmaet Clorius Ista.

Fordelingen af varmeudgifterne skete som:

- Fast andel (ca. 21 % af udgiften) fordeles efter varmefordelingstal.
- Fast andel, varmt vand (ca. 30 % af udgiften) fordeles efter værelsehaneandele.
- Variabel udgift, rumopvarmning (ca. 49 % af udgiften) fordeles i h.t. registreringer på radiatormålere.

På tidspunktet for energimærkets udførelse var "Håndbog for energikonsulenter, version 2014" gældende.

Dette energimærke er udarbejdet ud fra nævnte håndbogs standardforudsætninger, samt tilgængelige

tegninger og egne notater fra besigtigelsen. Hvor tegningsmaterialet har været mangelfuldt, er der foretaget skøn.

De anførte besparelsesforslag er ligeledes beregnet ud fra håndbogens standardforudsætninger.

Med hensyn til besparelsesforslagene, er der ikke taget højde for eventuelle tilskud i de skønnede investeringer.

Det opvarmede areal svarer til det samlede boligareal. Kældere betragtes som uopvarmet.

Ved besparelsesforslag på klimaskærmen (vinduer) er der udover en varmebesparelse også en mindre besparelse på el (kWh). Dette skyldes, at energimærkeprogrammet regner med at der kommer en mindre pumpeydelse (og dermed en mindre el-besparelse).

-

Bygningernes lejligheder

LEJLIGHEDSTYPER OG DERES GENNEMSNITLIGE VARMEUDGIFTER

Type 1: 58-59 m²				
Bygning	Adresse	m²	Antal	Kr./år
Bygning 1 og 2	Løgstørgade 23-25 & Svendborggade 2-12	59	8	4.551
Type 2: 60-67 m²				
Bygning	Adresse	m²	Antal	Kr./år
Bygning 1 og 2	Løgstørgade 23-25 & Svendborggade 2-12	64	31	4.940
Type 3: 74-79 m²				
Bygning	Adresse	m²	Antal	Kr./år
Bygning 1 og 2	Løgstørgade 23-25 & Svendborggade 2-12	77	8	5.951
Type 4: 81-85 m²				
Bygning	Adresse	m²	Antal	Kr./år
Bygning 1 og 2	Løgstørgade 23-25 & Svendborggade 2-12	83	7	6.457
Type 5: 94-99 m²				
Bygning	Adresse	m²	Antal	Kr./år
Bygning 1 og 2	Løgstørgade 23-25 & Svendborggade 2-12	97	10	7.507
Type 6: 102-108 m²				
Bygning	Adresse	m²	Antal	Kr./år
Bygning 1 og 2	Løgstørgade 23-25 & Svendborggade 2-12	105	9	8.168
Type 7: 123-128 m²				
Bygning	Adresse	m²	Antal	Kr./år
Bygning 1 og 2	Løgstørgade 23-25 & Svendborggade 2-12	126	4	9.763
Type 8: 195 m²				
Bygning	Adresse	m²	Antal	Kr./år
Bygning 1	Løgstørgade 23-25 & Svendborggade 2-12	195	1	15.170

Kommentar

Gennemsnitlige varmeudgifter er baseret på de oplyste varmeudgifter, ikke de i energimærket beregnede, samlede teoretiske varmeudgifter.

BESPARELSESFORSLAG VED RENOVERING ELLER REPARATIONER

Her vises besparelsesforslag hvor energibesparelsen ikke kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsesforslaget, skal udskiftes igen. Det vil dog ofte være fordelagtigt at overveje disse besparelsesforslag hvis bygningen skal renoveres eller hvis der er bygningskomponenter, der alligevel skal udskiftes.

Investeringen til forslagene er ikke angivet, da investeringen vil afhænge af den konkrete renovering, som skal ske i forbindelse med besparelsesforslaget.

Besparelse er med moms og energiafgifter.

Emne	Forslag	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Bygning			
Vinduer	<p>Udskiftning af alle vinduer, ovenlys og altandøre mod gade til nye typer med 3-lags lavenergiruder og udskiftning af massive yderdøre til isolerede yderdøre.</p> <p>Ud over at lavenergivinduer giver en varmebesparelse, bliver komforten forbedret p.g.a. mindre kuldnefald fra vinduerne og derved mindre fodbulde.</p>	<p>166,89 MWh Fjernvarme</p> <p>86 kWh Elektricitet</p>	122.900 kr.

BAGGRUNDSINFORMATION

BYGNINGSBESKRIVELSE

Løgstørgade 23-25 & Svendborggade 2-6 på BBR-hovedadressen:

Adresse	Løgstørgade 23
BBR nr	101-359441-1
Bygningens anvendelse	Etageboligbebyggelse (140)
Opførelses år	1915
År for væsentlig renovering	1988
Varmeforsyning	Fjernvarme
Supplerende varme	Ingen
Boligareal i følge BBR	4122 m ²
Erhvervsareal i følge BBR	67 m ²
Opvarmet bygningsareal	4186 m ²
Heraf tagetage opvarmet	308 m ²
Heraf kælderetage opvarmet	0 m ²
Uopvarmet kælderetage	700 m ²
Energimærke	C
Energimærke efter rentable besparelsesforslag	C
Energimærke efter alle besparelsesforslag	C

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Fjernvarme

Varmeudgifter	220.621 kr. i afregningsperioden
Fast afgift	74.592 kr. pr. år
Varmeforbrug	319,00 MWh Fjernvarme
Aflæst periode	01-10-2013 til 30-09-2014

OPLYST FORBRUG OMREGNET TIL NORMALÅRS FORBRUG

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

Varmeudgifter	247.713 kr. pr. år
Fast afgift	74.592 kr. pr. år
Varmeudgift i alt	322.305 kr. pr. år
Varmeforbrug	358,17 MWh Fjernvarme
CO ₂ udledning	50,50 ton CO ₂ pr. år

BYGNINGSBESKRIVELSE

Svendborggade 8-12 på BBR-hovedadressen:

Adresse	Svendborggade 8
BBR nr	101-359441-2
Bygningens anvendelse	Etageboligbebyggelse (140)

Opførelses år.....	1916
År for væsentlig renovering.....	1988
Varmeforsyning.....	Fjernvarme
Supplerende varme.....	Ingen
Boligareal i følge BBR	2083 m ²
Erhvervsareal i følge BBR	0 m ²
Opvarmet bygningsareal.....	2083 m ²
Heraf tagetage opvarmet.....	185 m ²
Heraf kælderetage opvarmet	0 m ²
Uopvarmet kælderetage.....	432 m ²
Energimærke	C
Energimærke efter rentable besparelsesforslag	C
Energimærke efter alle besparelsesforslag.....	C

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Fjernvarme

Varmeudgifter	111.488 kr. i afregningsperioden
Fast afgift	37.694 kr. pr. år
Varmeforbrug.....	161,00 MWh Fjernvarme
Aflæst periode.....	01-10-2013 til 30-09-2014

OPLYST FORBRUG OMREGNET TIL NORMALÅRS FORBRUG

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

Varmeudgifter	125.179 kr. pr. år
Fast afgift	37.694 kr. pr. år
Varmeudgift i alt.....	162.873 kr. pr. år
Varmeforbrug.....	180,77 MWh Fjernvarme
CO ₂ udledning.....	25,49 ton CO ₂ pr. år

KOMMENTARER TIL BYGNINGSBESKRIVELSERNE

Oplysningerne i BBR-meddelelsen af 02-03-2015 anses med hensyn til bygningernes størrelse og anvendelse at være i god overensstemmelse med de faktiske forhold.

KOMMENTARER TIL DET OPLYSTE OG BEREGNEDE FORBRUG

Det oplyste samlede varmeforbrug er fordelt ud på de 2 bygninger efter arealforhold.

Det i energimærket beregnede, samlede teoretiske varmeforbrug (655 MWh fjernvarme/år) ligger over det samlede oplyste klimakorrigerede varmeforbrug (538 MWh fjernvarme/år).

Årsager til forskellen mellem beregnet og oplyst forbrug kan være:

- Rum i bygningen opvarmes til mindre end 20 °C, som antaget i beregningerne.
- Klimaskærmen er lidt bedre isoleret end antaget i beregningerne.
- Ventilationen medfører mindre varmetab end antaget i beregningerne.
- At intern varmelastning fra personer og apparatur er større end standardværdierne.
- At årligt forbrug af varmt brugsvand er mindre end standardværdierne.

ANVENDTE PRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Ved beregning af energibesparelser anvendes nedenstående energipriser:

Fjernvarme.....	735,35 kr. per MWh
	112.286 kr. i fast afgift per år
Elektricitet til andet end opvarmning.....	2,00 kr. per kWh

FORBEHOLD FOR PRISER PÅ INVESTERING I ENERGIBESPARELSER

Energimærkets besparelsesforslag er baseret på energikonsulentens erfaring og vurdering. Før energispareforslagene iværksættes, bør der altid indhentes tilbud fra flere leverandører. Desuden bør det undersøges, om der kræves en myndighedsgodkendelse.

HJÆLP TIL GENNEMFØRELSE AF ENERGIBESPARELSER

Energikonsulenten kan fortælle dig hvilke forudsætninger der er lagt til grund for de enkelte besparelsesforslag. På www.byggeriogenergi.dk kan du og din håndværker finde vejledninger til hvordan man energiforbedrer de forskellige dele af din bygning. På www.energistyrelsen.dk/forbruger finder du, under forbruger, råd og værktøjer til energibesparelser i bygninger. Dit energiselskab kan i mange tilfælde være behjælpelig med gennemførelse af energibesparelser.

FIRMA

Topdahl ApS

Marielundvej 48, 2730 Herlev

chs@topdahl.dk
tlf. 33313313

Ved energikonsulent
Christian Strarup

KLAGEMULIGHEDER

Du kan som ejer eller køber af ejendommen klage over faglige og kvalitetsmæssige forhold vedrørende energimærkningen. Klagen skal i første omgang rettes til det certificerede energimærkningsfirma der har udarbejdet mærkningen, senest 1 år efter energimærkningsrapportens dato. Hvis bygningen efter indberetningen af energimærkningsrapporten har fået ny ejer, skal klagen være modtaget i det certificerede firma senest 1 år efter den overtagelsesdag, som er aftalt mellem sælger og køber, dog senest 6 år efter energimærkningsrapportens datering. Klagen skal indgives på et skema, som er udarbejdet af Energistyrelsen. Dette skema finder du på www.maerkdinbygning.dk. Det certificerede energimærkningsfirma behandler klagen og meddeler skriftligt sin afgørelse af klagen til dig som klager. Det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse af en klage kan herefter påklages til Energistyrelsen. Dette skal ske inden 4 uger efter modtagelsen af det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse af sagen.

Klagen kan i alle tilfælde indbringes af bygningens ejer, herunder i givet fald en ejerforening, en andelsforening, anpartsforening eller et boligselskab, ejere af ejerlejligheder, andelshavere, anpartshavere og aktionærer i et boligselskab, samt købere eller erhververe af energimærkede bygninger eller lejligheder.

Reglerne fremgår af §§ 37 og 38 i bekendtgørelse nr. 673 af 25. juni 2012.

Energistyrelsen fører tilsyn med energimærkningsordningen. Til brug for stikprøvekontrol af om energimærkningspligten er overholdt, kan Energistyrelsen indhente oplysninger i elektronisk form fra andre offentlige myndigheder om bygninger og ejerforhold mv. med henblik på at kunne foretage samkøring af registre i kontroløjemed.

Energistyrelsens adresse er:

Energistyrelsen
Amaliegade 44
1256 København K
E-mail: ens@ens.dk

Energimærke

A/B Svendborghus
Løgstørgade 23
2100 København Ø



Energistyrelsens Energimærkning



Gyldig fra den 12. marts 2015 til den 12. marts 2025

Energimærkningsnummer 311100269

Energimærke

A/B Svendborghus - Løgstørgade 23-25 & Svendborggade 2-6 på BBR-
hovedadressen:
Løgstørgade 23
2100 København Ø



Energistyrelsens Energimærkning



Gyldig fra den 12. marts 2015 til den 12. marts 2025

Energimærkningsnummer 311100269

Energimærke

A/B Svendborghus - Svendborggade 8-12 på BBR-hovedadressen:
Svendborggade 8
2100 København Ø



Energistyrelsens Energimærkning



Gyldig fra den 12. marts 2015 til den 12. marts 2025

Energimærkningsnummer 311100269