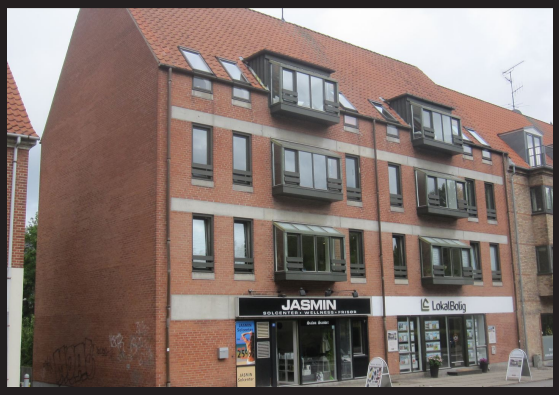
SPAR PÅ ENERGIEN I DIN BYGNING

- status og forbedringer

Energimærkningsrapport
Øverødvej 9A
2840 Holte



Bygningens energimærke:

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

Gyldig fra 15. juli 2015
Til den 15. juli 2025.

Energimærkningsnummer 311125169

ENERGI STYRELSEN

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.

ENERGI STYRELSEN

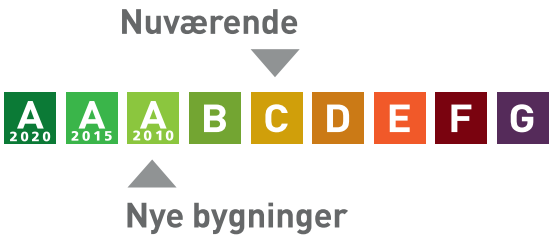
BYGNINGENS ENERGIMÆRKE

På energimærkningsskalaen vises bygningens nuværende energimærke.

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

Hvis de rentable energibesparelsesforslag gennemføres, vil bygningen få energimærke B

Hvis de energibesparelser, der kan overvejes i forbindelse med en renovering eller vedligeholdelse også gennemføres, vil bygningen få energimærke A2010



Årligt varmeforbrug

59,28 MWh fjernvarme	70.292 kr
Samlet energiudgift	70.292 kr
Samlet CO_2 udledning	8,36 ton

BYGNINGEN

Her ses beskrivelsen af bygningen og energibesparelserne, som energikonsulenten har fundet. For de bygningsdele, hvor der er fundet energibesparelser, er der en beskrivelse af hvordan bygningen 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 renovering eller udskiftninger af bygningsdele eller bygningskomponenter.

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

Tag og loft

	Investering	Årlig besparelse
LOFT Tagkonstruktionen vurderes isoleret med 200 mm mineralulds. Der er målt isoleringstykkelse på loftrum til 200 mm mineralulds batts.		
FORBEDRING VED RENOVERING Efterisolering af hanebåndslofter med 250 mm isolering. Eksisterende isolering bevares, så der efter fremtidige forhold er isoleret med 450 mm Der etableres ny gangbro i tagrummet, eller hvis der findes en eksisterende, skal denne hæves til de nye isoleringsforhold.		1.000 kr. 0,15 ton CO_2

Ydervægge

	Investering	Årlig besparelse
HULE YDERVÆGGE Ydervægge vurderes isoleret i henhold til bygningsreglementet BR85.		
FORBEDRING VED RENOVERING Udvendig efterisolering af gavl ydervægge af tegl med 150 mm isolering. Den udvendige efterisolering afsluttes med en facadepudsløsning eller en hertil godkendt pladebeklædning. Vinduerne skal muligvis flyttes med ud i facaderne eller alternativt udskiftes helt i forbindelse hermed. En udvendig isoleringsløsning sikrer en tæt dampspærre, samt optimal kuldebroafbrydelse. Facadernes udseende ændres dog markant, og det skal forinden arbejdet igangsættes undersøges, om lokale bestemmelser evt. hindrer en sådan ændring i bygningens udseende.		1.300 kr. 0,19 ton CO_2

Vinduer, døre ovenlys mv.

	Investering	Årlig besparelse
VINDUER Ejendommens vinduer er med termoruder. Enkelte ruder er udskiftet til energiruder.		
FORBEDRING VED RENOVERING Det anbefales at udskifte vinduer og glasdøre til nye med lavenergiruder. Foruden en besparelse på varmeregningen må der forventes en bedre komfort og besparelser på vedligeholdelse.		12.100 kr. 1,90 ton CO_2

Gulve

	Investering	Årlig besparelse
ETAGEADSKILLELSE Mod uopvarmet kælder vurderes etageadskillelsen at være beton, der er isoleret nedefra med 100 mm mineraluld.		

Ventilation

	Investering	Årlig besparelse
VENTILATION Bygningen ventileres ved naturlig ventilation ved åbning af vinduer. Der er central udsugning fra badeværelser og gennem emhætte, med en boksventilator anbragt på loft. Ventilatoren er af fabrikat Exhausto, type BE-S 225 A. Ventilatoren kan trinløst reguleres fra regulator anbragt i varmcentral. Rudersdalklinikken er med aircondition.		

VARMEANLÆG

Varmeanlæg

	Investering	Årlig besparelse
FJERNVARME Ejendommen er forsynet med fjernvarme fra offentlig ledning. Varmeanlægget er anbragt i varmecentral i kælder. Varmeanlægget er rørveksler fra CTC, type SK2 42-1, fra 1985. Cirkulationspumpen er af fabrikat Smedegård, type Vario 75-5, uden isolering.		
VARMEPUMPER Der er ingen varmepumpe i bygningen. Da ejendommen forsynes med fjernvarme er der ikke forslag til varmepumpe. Den lave energipris på fjernvarme betyder at varmepumper ikke er rentable.		
SOLVARME Der er intet solvarmeanlæg på bygningen. Da ejendommen forsynes med fjernvarme er der ikke forslag til solvarme. Den lave energipris på fjernvarme betyder at solvarme ikke er rentable.		

Varmefordeling

	Investering	Årlig besparelse
VARMEFORDELING Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Varmefordelingsrør er udført som to-strengs anlæg.		
VARMERØR Der er mangler ved den tekniske isolering i varmecentral, idet cirkulationspumper er uden isolering og der mangler isolering på flangetilslutninger til veksler og varmtvandsbeholder, samt Saunders ventiler på hovedstrengene.		
FORBEDRING Det anbefales at udbedre mangler ved den tekniske isolering.	2.300 kr.	1.600 kr. 0,24 ton CO_2

VARMEFORDELINGSPUMPER Cirkulationspumper er af ældre dato.		
FORBEDRING Montering af ny cirkulationspumpe til brugsvandsanlægget. Det vurderes at den eksisterende pumpe kan udskiftes til en ny pumpe med lavere effekt, som denne af fabrikat Grundfos, Type Alpha2, 18 W Montering af ny varmefordelingspumpe på centralvarmeanlægget. Det vurderes at den eksisterende pumpe kan udskiftes til en ny pumpe med lavere effekt, som denne af fabrikat Grundfos, Type Alpha2.	14.800 kr.	1.500 kr. 0,49 ton CO_2

AUTOMATIK Varmeanlægget er styret med automatik fra Sauter, type Equitherm. Automatikken styrer fremløbstemperaturen afhængigt af udetemperaturen. Varmetilførsel til varmtvandsbeholder styres af en temperaturreguleringsventil af fabrikat Danfoss, type AVTB. Der er termostatiske ventiler på alle radiatorer.		

VARMT VAND

Varmt vand	Investering	Årlig besparelse
VARMTVANDSBEHOLDER Varmtvandsbeholder er placeret sammen med varmeinstallationen i varmecentral i kælderen. Varmtvandsbeholderen er af fabrikat CT Contherm Engineering, type GE, på 640 liter, fra 1985. Beholderne er isolerede med 80 mm mineraluld, inspektionsluge er uden isolering. Cirkulationspumpen til det varme vand er af fabrikat Grundfos, type UPS 25 40, uden isolering.		

EL

El	Investering	Årlig besparelse
BELYSNING Belysning i Rudersdalklinikken er med fast monterede loftsarmaturer med lysstofrør. I nogle konsultationer er der nedhængte loftsarmaturer. Kundetoilet er med bevægelsesmelder til styring af lyset. Solcentret Jasmin er med fastmonterede loftsarmaturer med lysstofrør og downlights og nedhængte spots med halogen. Ejendomsmægleren Lokal Bolig er med loftslamper med kompaktlysstofrør og glødepærer samt fastmonterede loftsarmaturer med lysstofrør i kælderen. I stueetagen er der indbyggede armaturer med lysstofrør samt downlights med LED lyskilder.		
FORBEDRING Jasmin solcenter: Det anbefales at udskifte lyskilder i spots fra halogen til LED.	1.300 kr.	500 kr. 0,19 ton CO_2
FORBEDRING VED RENOVERING Ejendomsmægler Lokal Bolig kælder: Det anbefales at udskifte loftsarmaturer med konventionel forkobling til nye med elektronisk forkobling samt opsætte bevægelsesmeldere til styring af lyset.		200 kr. 0,06 ton CO_2
FORBEDRING VED RENOVERING Jasmin solcenter toilet: det anbefales at montere bevægelses meldere på kundetoilet.		100 kr. 0,00 ton CO_2
SOLCELLER Der er ingen solceller på bygningen.		
FORBEDRING Montering af solceller på sydvendt tagflade. Det anbefales at der monteres solceller af typen Monokrystallinske silicium med et areal på ca. 40 m². 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.	108.000 kr.	9.600 kr. 4,20 ton CO_2

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

Energimærkningen vedrører bygningen Røjelskær 3, 2840 Holte og er bygning 1, i BBR-meddelelsen, fra Bygge- og Boligregistret.
Energimærkningen er udført efter "Håndbog for Energikonsulenter" 2014, beregnet forbrug.
Bekendtgørelse af lov om fremme af energibesparelser i bygninger nr. 636 af 19. juni 2012 og Bekendtgørelse om energimærkning af bygninger nr. 673 af 25. juni 2012

Beskrivelse af bygningen:
Bebyggelsen består af et etagebyggeri i 3 etager, med 4 lejligheder fordelt på 2 etage og tagetagen. I

stueetagen er der butikker, Jasmin solcenter og ejendomsmægler Lokal Bolig. På 1. sal er der et Rudersdalklinikken med læger. Huset er sammenbygget til en side med naboejendomme.
Bygningen er opført i 1986 og har ifølge BBR-meddelelsen et boligareal på 360 m² og et erhvervsareal på 455 m². Ejendommen er med fuld kælder.

Utilgængelige rum
Ved besigtigelsen var der adgang til lejligheden 2. th., Rudersdalklinikken på 1. sal, butikker i stueetagen og trappeopgang, loft og kælder med varmecentral.

BBR oplysninger
Ejendommens BBR-meddelelse anses for retvisende for så vidt angår bygningsarealer, konstruktion, anvendelse og opvarmningsform.

Opvarmet areal:
Overslagsmæssig kontrolopmåling er udført. Det opvarmede areal er opmålt ud fra tegninger og Kontrolopmåling ved besigtigelsen. Erhvervsareal i kælder er ikke medregnet som opvarmet areal.

Bygningens anvendelse
Bygningerne har anvendelseskoden 320 kontor, handel, lager, herunder offentlig administration i BBR-meddelelsen.

Konsulent kommentar
Energibesparelserne er opgjort i forhold til ejendommens beregnede varmeforbrug baseret på en række standardbetingelser, primært omkring brugervaner og indetemperaturer

Der er to forslag til energimæssige forbedringer i ejendommen med god rentabilitet og med en tilbagebetalingstid under 10 år.

To forslag er med tilbagebetalingstid længere end 10 år, men vil være rentable at udføre. Selv om investeringen er langsigtet, kan forbedringen have betydning og interesse for fremtidige købere og højne gensalgsværdien. Ligeledes vil man være bedre "klædt på" til at kunne imødegå de stigende energipriser og evt. fremtidige miljø- og energiafgifter. Under alle omstændigheder vil en realisering af forslaget her og nu medføre en energibesparelse og en komfortforbedring af ejendommen.
Herudover er udarbejdet forslag, der bør overvejes i forbindelse med en evt. renovering eller ombygning af ejendommen.

Beregningerne baserer sig på visuel gennemgang. Hvor oplysninger ikke har kunnet fremskaffes er beregningerne baseret på bedste skøn. Ved utilgængelige konstruktioner, baseres et skøn i energimærkningen sig på, tidstypiske byggeskikke og krav samt den aktuelle bygnings isoleringsniveau i øvrigt. Samme skøn gør sig gældende for varmeanlæg m.v. Der tages i den forbindelse forbehold for afvigelser fra faktiske forhold, der kan have betydning for energimærkningens besparelsesforslag.

Ved udarbejdelsen af energimærket er der indhentet tegninger fra kommunen, plan.- og snittegninger samt diagrammer for vand og årsopgørelse vedrørende fjernvarme.

Bygningens lejligheder

LEJLIGHEDSTYPER OG DERES GENNEMSNITLIGE VARMEUDGIFTER

Røjelskær 3				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
Røjelskær 3	Røjelskær 3, Etage: 1, Side/Dør: TV	93	4	8.937

Røjelskær 3				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
Røjelskær 3	Røjelskær 3,Etage: 3, Side/Dør: TV	87	2	8.361

Øverødvej 9A				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
Øverødvej 9A	Øverødvej 9A	91	2	8.745

RENTABLE BESPARELSESFORSLAG

Herunder vises forslag til energibesparelser der skønnes at være rentable at gennemføre. At være rentabel betyder her, at besparelsen kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsesforslaget, skal udskiftes igen.

F.eks. hvis forslaget er udskiftning af en cirkulationspumpe, forventes pumpen at leve i 10 år, og besparelsesforslaget anses at være rentabel hvis besparelsen kan tilbagebetale investeringen over 10 år. Hvis besparelsesforslaget er efterisolering af en hulmur ved indblæsning af granulat, er levetiden 40 år, og besparelsesforslaget er rentabelt hvis investeringen kan tilbagebetales over 40 år.

For hvert besparelsesforslag vises investeringen, besparelsen i energi og besparelsen i kr. ved nedsættelsen af energiregningen.

Hvis besparelsesforslaget medfører, at forbruget af en given energiform stiger, så vil stigningen være anført med et minus foran. Det vil f.eks. typisk tilfældet ved udskiftning et oliefyr med en varmepumpe, hvor forbruget af olie erstattes med et elforbrug til varmepumpen.

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

Emne	Forslag	Investering	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Varmeanlæg				
Varmerør	Udbedring af mangler ved den tekniske isolering.	2.300 kr.	1,71 MWh Fjernvarme -1 kWh Elektricitet	1.600 kr.
Varmefordelings pumper	Ny cirkulationspumpe til brugsvandet, som Alpha2 25-40. og Ny varmefordelingspumpe til centralvarmeanlægget, som Grundfos Alpha2, 25-60, 34 W	14.800 kr.	738 kWh Elektricitet	1.500 kr.
El				
Belysning	Jasmin solcenter: udskifte lyskilder i spots fra halogen til LED.	1.300 kr.	-0,26 MWh Fjernvarme 348 kWh Elektricitet	500 kr.
Solceller	Montage af nye solceller, Monokrystallinske silicium.	108.000 kr.	4.118 kWh Elektricitet 2.217 kWh Elektricitet overskud fra solceller	9.600 kr.

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			
Loft	Efterisolering af hanebåndsloft med 250 mm isolering	1,07 MWh Fjernvarme 5 kWh Elektricitet	1.000 kr.
Hule ydervægge	Fri gavl: Udvendig efterisolering med 150 mm isolering og afsluttende facadepuds	1,36 MWh Fjernvarme 3 kWh Elektricitet	1.300 kr.
Vinduer	Udskiftning af vindue og glasdøre til nye med lavenergiruder.	13,32 MWh Fjernvarme 36 kWh Elektricitet	12.100 kr.
El			
Belysning	Ejendomsmægler Lokal Bolig kælder: udskifte loftsbelysning i kælder og opsætte bevægelses meldere.	83 kWh Elektricitet	200 kr.
Belysning	Jasmin solcenter toilet: Opsætning af bevægelsesmelder til styring af lyset på kundetoilet.	-0,01 MWh Fjernvarme 9 kWh Elektricitet	100 kr.

BAGGRUNDSINFORMATION

BYGNINGSBESKRIVELSE

Øverødvej 9A, 2840 Holte

Adresse	Øverødvej 9A
BBR nr	230-8880-1
Bygningens anvendelse	Kontor, handel, lager, herunder offentlig
Opførelses år	1986
År for væsentlig renovering	Ikke angivet
Varmeforsyning	Fjernvarme
Supplerende varme	Ingen
Boligareal i følge BBR	360 m²
Erhvervsareal i følge BBR	455 m²
Opvarmet bygningsareal	732 m²
Heraf tagetage opvarmet	174 m²
Heraf kælderetage opvarmet	0 m²
Uopvarmet kælderetage	186 m²

Energimærke	C
Energimærke efter rentable besparelsesforslag	B
Energimærke efter alle besparelsesforslag	A2010

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Fjernvarme

Varmeudgifter	52.004 kr. i afregningsperioden
Fast afgift	12.311 kr. pr. år
Varmeforbrug	54.212,00 MWh Fjernvarme
Aflæst periode	01-06-2014 til 31-05-2015

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	57.653 kr. pr. år
Fast afgift	12.311 kr. pr. år
Varmeudgift i alt	69.964 kr. pr. år
Varmeforbrug	60.100,42 MWh Fjernvarme
CO2 udledning	8.474,16 ton CO_2 pr. år

KOMMENTARER TIL DET OPLYSTE OG BEREGNEDE FORBRUG

Det beregnede varmeforbrug er i god overensstemmelse med ejers oplyste forbrug. Klima korrektioner og adfærdsbetingede variationer, har en væsentlig indflydelse på forbruget.

ANVENDTE PRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Ved beregning af energibesparelser anvendes nedenstående energipriser:

Fjernvarme	897,04 kr. per MWh 17.115 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

Energihuset Danmark ApS
Vestre Teglgade 10, 4, 2650 Hvidovre

info@energihuset-danmark.dk
tlf. 82303222

Ved energikonsulent
Ole Holck

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.

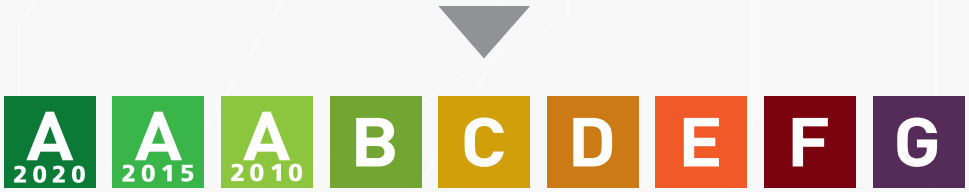
Energistyrelsen fører tilsyn med energimærkningsordningen. Til brug for stikprøvekontrol af om energimærkningspligten er overholdt, kan Energistyrelsen indhente oplysninger i elektronisk form fra andre offentlige myndigheder om bygninger og ejerforhold mv. med henblik på at kunne foretage samkøring af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

Energistyrelsens adresse er:

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

Energimærke

Øverødvej 9A
2840 Holte



Energistyrelsens Energimærkning

ENERGI STYRELSEN

Gyldig fra den 15. juli 2015 til den 15. juli 2025

Energimærkningsnummer 311125169