

SPAR PÅ ENERGIE I DIN BYGNING

- status og forbedringer

Energimærkningsrapport
Hotel Copenhagen Strand
Havnegade 37
1058 København K



Bygningens energimærke:



Gyldig fra 26. august 2016
Til den 26. august 2026.

Energimærkningsnummer 311196805



Energistyrelsen

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.



BYGNINGENS ENERGIMÆRKE

På energimærkningsskalaen vises bygningens nuværende energimærke.

Nye bygninger skal i dag som minimum leve op til energikravene for A2015.

Hvis de rentable energibesparelsesforslag gennemføres, vil bygningen få energimærke C

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



Årligt varmekonsum

669,90 MWh fjernvarme 540.839 kr

Samlet energiudgift 540.839 kr

Samlet CO₂ udledning 94,46 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 BR15, 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 Der har ikke været adgang til tagkonstruktionen på forhuset, idet der ikke har været adgang til de udlejede lejligheder på 3, 4 og 5 sal i forhuset. Etageadskillelsen mod loft vurderes at være med bjælkelag med lerindskud. Den øvrige tagkonstruktion på forhuset vurderes generelt at være med ringe eller ingen isolering. Det flade tag over baghuset vurderes at være isoleret med 100 mm mineraluld i en built up konstruktion.		
FORBEDRING Forhus: Efterisolering af tagkonstruktionen på forhuset med 300 mm isolering. Det foreslåes at isolere udefra, i forbindelse med tagrenovering. Eksisterende tag nedtages og eksisterende isolering fjernes. Der udføres den nødvendige justering af spær, så der gøres plads til den nye isoleringstykkelse. Isolering og tæthed skal sikres iht. gældende regler.	238.600 kr.	10.900 kr. 2,31 ton CO ₂
FLADT TAG Tagkonstruktionen på baghuset vurderes isoleret med 100 mm mineraluld.		
FORBEDRING VED RENOVERING Udvendig efterisolering af tagkonstruktionen på baghuset med 200 mm isolering, så den samlede isoleringstykkelse opnår 400 mm. Det foreslåes at isolere udefra, i forbindelse med tagrenovering. Eksisterende tag nedtages, og der udføres den nødvendige justering af spær, så der gøres plads til den nye isoleringstykkelse. Isolering og tæthed skal sikres iht. gældende regler.		13.700 kr. 2,90 ton CO ₂

Ydervægge

Investering Årlig
besparelse

MASSIVE YDERVÆGGE

Ydervægge består af massive teglstensmure med en tykkelse varierende fra 70 cm i stueetagen til 36 cm på 5 sal. Af hensyn til æstetik er der ikke forslag til isolering af ydermure.

Vinduer, døre ovenlys mv.

Investering Årlig
besparelse

VINDUER

Vinduer er en blanding af vinduer med energiruder, termoruder, to lags ruder og vinduer med et lag glas. Vinduer med et lag glas findes blandt vinduer i trappeopgange og sekundære rum. På 4 sal er der skiftet vinduer i 18 værelser og der pågår stadig udskiftninger.

FORBEDRING

Det anbefales at udskifte vinduerne og glasdøre med et lag glas til nye vinduer med energiruder, energiklasse A.

56.100 kr.

2.400 kr.
0,51 ton CO₂**FORBEDRING VED RENOVERING**

Det anbefales generelt at udskifte vinduer og glasdøre med termoruder eller to lag glas til nye med energiruder. Foruden en besparelse på varmeregningen må der forventes en besparelse på vedligeholdelse og en bedre komfort.

33.100 kr.
7,04 ton CO₂**Gulve**

Investering Årlig
besparelse

TERRÆNDÆK

Terrændæk er udført af beton med slidlagsgulv. Gulvet er uisoleret.

Ventilation

Investering Årlig
besparelse

VENTILATION

Der er central udsugning fra badeværelser med tagventilatorer af typen DTV, 160 til 250.

I restaurant er der indsugningsventilator med varmekilde og udsugningsventilator. I køkken er der poseindblæsning med ventilationsanlæg med væskekoblede batterier.

VARMEANLÆG

Varmeanlæg

	Investering	Årlig besparelse
FJERNVARME Bygningen opvarmes med fjernvarme. Anlægget er udført med isoleret varmeveksler og indirekte centralvarmevand i fordelingsnettet. Anlægget som er anbragt i fyrrum i kælderetagen, med adgang fra gård og er udført med isoleret veksler fra Cederval & Jan ApS. Veksleren er isoleret med 50 m mineraluld, som delvist er afmonteret på side og top. Veksleren er type JL 140 TL I 100 C og er fra år 2000.		
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 rentabelt. Desuden har fjernvarme overskudsvarme i sommerhalvåret.		

Varmefordeling

	Investering	Årlig besparelse
VARMEFORDELING Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Varmefordelingsrør er udført som to-strengs anlæg.		
VARMEFORDELINGSPUMPER På varmfordelingsanlægget er monteret en pumpe med trinregulering, med en max-effekt på 550 W. Pumpen er af fabrikat Grundfos, type UPE 65 60 F.		
FORBEDRING Montering af ny varmfordelingspumpe. Det vurderes at den eksisterende pumpe kan udskiftes til en ny pumpe med lavere effekt, som denne af fabrikat Grundfos, type Magna 3.	21.000 kr.	3.900 kr. 1,28 ton CO ₂
AUTOMATIK Der er termostater på alle radiatorventiler. Varmeanlægget styres med automatik anbragt i andet rum.		

VARMT VAND

Varmt vand

Investering Årlig
besparelse

VARMT VAND

Varmt brugsvand er fra to varmtvandsbeholder anbragt i fyrrum. Beholderne er af fabrikat Reci på hver 4000 liter og isoleret med 100 mm mineraluld. Beholderne er fra 2000, type GE 4x18RAB 11.

VARMTVANDSPUMPER

På varmtvandsrør og cirkulationsledning er monteret en pumpe med trinregulering, med en max-effekt på 90 W. Pumpen er af fabrikat Grundfos, type UPS 25 60.

FORBEDRING VED RENOVERING

Der foreslåes montage af ny on/off-styret pumpe til cirkulation af det varme brugsvand. Det vurderes at den eksisterende pumpe kan udskiftes til en ny pumpe med lavere effekt, som denne af fabrikat Grundfos, type Alpha 2, 34 W

-2.300 kr.
-0,42 ton CO₂

EL

EL	Investering	Årlig besparelse
BELYSNING Belysning er en blanding af lysstofrørsarmaturer, downlights og nedhængte spots. Der benyttes både halogen, sparepærer og Led lyskilder. På værelserne er der en udskiftning i gang med ændring fra halogen til LED lyskilder.		
FORBEDRING Udskiftning fra halogen til LED lyskilder i lobby, restaurant, reception og gangarealer.	100.000 kr.	16.700 kr. 6,27 ton CO ₂
SOLCELLER Der er ingen solceller på bygningen.		
FORBEDRING Montering af solceller på mod syd på tagflade af baghus. Det anbefales at der monteres solceller af typen Monokrystallinske silicium med et areal på ca. 200 m ² . Det bør undersøges om den eksisterende tagkonstruktion er egnet til den ekstra vægt fra solcellerne. En eventuel udgift til dette er ikke medtaget i forslaget økonomi. Det er op til husejeren selv at undersøge om der er eventuelle restriktioner mod opsætning af solcelleanlæg, herunder lokalplaner.	540.000 kr.	50.100 kr. 22,18 ton CO ₂

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

Energimærkningen vedrører bygningen Havnegade 37, 1058 København K, som er bygning 1, i BBR-meddelelsen, fra Bygge- og Boligregistret.

Energimærkningen er udført efter "Håndbog for Energikonsulenter" 2016, beregnet forbrug.

Bekendtgørelse af lov om fremme af energibesparelser i bygninger nr. 636 af 25. juni 2012 med efterfølgende ændring ved lov nr. 1876 af 29. december 2015 (§ 3) og bekendtgørelse om energimærkning af bygninger nr. 824 af 24. juni 2016.

Beskrivelse af bygningen:

Bygningen som er en af de oprindelige pakhuse ved Københavns havnefront, består af en ejendom med 4 etager, tagetage og med fuld kælder. En gavl støder op mod naboejendomme i forhuset, med port gennemgang i stueetagen. Forhusets modsatte gavl er fri. Baghuset er en længebygning med fri gavl. Bygningen huser Hotel Copenhagen Strand som har 174 værelser, restaurant, hall og møderum. Bygningen er opført i 1869. Bygningen har ifølge BBR-meddelelsen et boligareal på 420 m² og et erhvervsareal på 4492 m². I forhuset er der på 3., 4. og 5. sal lejligheder til privat udlejning.

Utilgængelige rum

Ved besigtigelsen var der adgang til værelse 1101, 1108, 1128, 2229, 4418 og 5512. Der har været adgang til møderum, lobby og reception, restaurant, kontorer gangarealer, sekundære rum, linnedrum samt fyrrum.

BBR oplysninger

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

Det samlede bolig og erhvervsareal i BBR-oversigt er angivet til 4.912 m². I henhold til min opmåling er det opvarmede areal ca. 6400 m². Det er ejers pligt, at BBR-oversigt er korrekt og det anbefales at rette henvendelse til kommunens BBR-register. Det er kun et landinspektørfirma eller kommunen selv, der kan udføre en gyldig opmåling.

.

Opvarmet areal:

Overslagsmæssig kontrolopmåling er udført. Det opvarmede areal er opmålt ud fra tegninger og kontrolopmåling ved besigtigelsen.

Bygningens anvendelse

Bygningerne har anvendelseskoden 330, Bygning til hotel, restaurant, vaskeri, frisør og anden servicevirksomhed.

Konsulent kommentar

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

Tre 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 oplyst forbrug af varme, ved en årsopgørelse fra Hofo, samt opgørelser for el og vand. Der har været tegninger til gennemsyn vedrørende VVS og EL.

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 15 år, og besparelsesforslaget anses at være rentabel hvis besparelsen kan tilbagebetale investeringen over 15 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
Bygning				
Loft	Efterisolering af tagkonstruktionen på forhuset	238.600 kr.	16,35 MWh Fjernvarme 7 kWh Elektricitet	10.900 kr.
Vinduer	Udskiftning af vinduer og glasdøre med et lag glas til nye med energiruder, energiklasse A.	56.100 kr.	3,60 MWh Fjernvarme 1 kWh Elektricitet	2.400 kr.
Varmeanlæg				
Varmefordelings pumper	Ny varmfeddelingspumpe, som Grundfos Magna 3 pumpe, 65-60 F, 350 W	21.000 kr.	1.929 kWh Elektricitet	3.900 kr.
El				
Belysning	Udskiftning fra halogen til LED lyskilder i lobby, restaurant, reception og gangarealer.	100.000 kr.	-9,69 MWh Fjernvarme 11.525 kWh Elektricitet	16.700 kr.

Solceller	Montage af nye solceller, Monokrystallinske silicium.	540.000 kr.	21.743 kWh Elektricitet 11.708 kWh Elektricitet overskud fra solceller	50.100 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			
Fladt tag	Efterisolering af tagkonstruktionen på baghuset.	20,56 MWh Fjernvarme 9 kWh Elektricitet	13.700 kr.
Vinduer	Generel udskiftning af vinduer og glasdøre med termoruder eller to lag glas til nye med energiruder, energiklasse A.	49,88 MWh Fjernvarme 7 kWh Elektricitet	33.100 kr.
Varmt og koldt vand			
Varmtvandspumpe er	Montage af ny on/off-styret cirkulationspumpe, som Alpha 2, 25-60N, 34 W	-4,58 MWh Fjernvarme 343 kWh Elektricitet	-2.300 kr.

BAGGRUNDSINFORMATION

BYGNINGSBESKRIVELSE

Havnegade 37, 1058 København K

Adresse	Havnegade 37, 1058 København K
BBR nr.....	101-214400-1
Bygningens anvendelse i følge BBR.....	Hotel, restaurant, vaskeri, frisør og anden
Opførelsesår	1869
År for væsentlig renovering.....	1973
Varmeforsyning.....	Fjernvarme
Supplerende varme.....	Ingen
Boligareal i følge BBR	420 m ²
Erhvervsareal i følge BBR	4492 m ²
Opvarmet bygningsareal.....	6400 m ²
Heraf tagetage opvarmet.....	820 m ²
Heraf kælderetage opvarmet	950 m ²
Uopvarmet kælderetage.....	0 m ²
Energimærke	C
Energimærke efter rentable besparelsesforslag	C
Energimærke efter alle besparelsesforslag.....	B

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Fjernvarme

Varmeudgifter	448.278 kr. i afregningsperioden
Fast afgift	44.359 kr. pr. år
Varmeforbrug.....	677,35 MWh Fjernvarme
Aflæst periode.....	02-03-2014 til 01-03-2015

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	502.243 kr. pr. år
Fast afgift	44.359 kr. pr. år
Varmeudgift i alt.....	546.602 kr. pr. år
Varmeforbrug.....	758,89 MWh Fjernvarme
CO ₂ udledning	107,00 ton CO ₂ pr. år

KOMMENTARER TIL DET OPLYSTE OG BEREGNED E FORBRUG

Det beregnede varmeforbrug er mindre end ejers oplyste forbrug. Afvigelsen kan skyldes en forceret ventilation gennem ventilationsanlæg. 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.....	661,81 kr. per MWh
	97.492 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

Firmanummer 600054
CVR-nummer 83175419

EKJ Rådgivende Ingeniører A/S

Blegdamsvej 58, 2100 København Ø
www.ekj.dk
info@ekj.dk
tlf. 33111414

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 <http://www.ens.dk/forbrug-besparelser/byggeriets-energiforbrug/energimaerkning/klage>. 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 §§ 36 og 37 i bekendtgørelse nr. 1701 af 15. december 2015.

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

Hotel Copenhagen Strand
Havnegade 37
1058 København K



Energistyrelsen

Gyldig fra den 26. august 2016 til den 26. august 2026

Energimærkningsnummer 311196805