SPAR PÅ ENERGIEN I DIN BYGNING

- status og forbedringer

Energimærkningsrapport
Ejendom nr. 32852
Bjergegade 10A
3000 Helsingør



Bygningens energimærke:

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

Gyldig fra 2. marts 2017
Til den 2. marts 2024.

Energimærkningsnummer 311231602

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.

Energistyrelsen

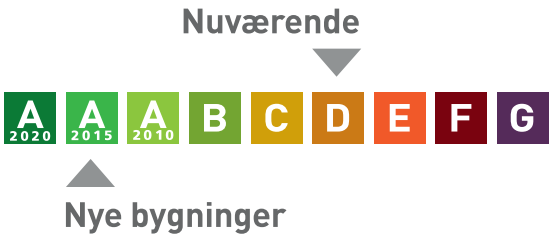
BYGNINGENS ENERGIMÆRKE

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 C



Årligt varmeforbrug

14.657,3 m³ naturgas	95.272 kr
Samlet energiudgift	95.272 kr
Samlet CO_2 udledning	32,89 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 Tagkonstruktionen på bygningen er tegltag med en ca. 45 grader hældning. Der er monteret flere skråvinduer i tagkonstruktionen ind mod det uopvarmede tagrum. Tagrummet anvendes til opbevaring primært for beboelse. Etageadskillelse mod mellem 2. sal og uopvarmet loftsrum er udført som et bræddedæk. Der er ikke fundet tegn på om der skulle være udført efterisolering, eksempelvis ved indblæsning af granulat.		
FORBEDRING Under forudsætning af at loftet er uisoleret, er der stillet forslag om efterisolering ved indblæsning af mineraluldsgranulat. Dette er som et alternativ til bats udlagt oven på bræddedækket. Ved at foretage en efterisolering af hulrummet med mineraluldsgranulat, vil man kunne opnå ikke blot en energibesparelse, men også et forbedret indeklima for de nedenunder beliggende beboelser.	118.800 kr.	12.100 kr. 4,17 ton CO_2

Ydervægge

	Investering	Årlig besparelse
MASSIVE YDERVÆGGE Facadeydervægge er udført af tegsten og af varierende tykkelse, 1½ - 2 sten, afhængigt af niveau over terræn. Den nederste del af facaden mod gade er pudset. Alle ydervægge er vurderet at være massive. Ydervægge i stueplan er indvendigt efterisoleret med skønsmæssigt 150 mm.		

KÆLDER YDERVÆGGE Kælderydervægge er udført at teglsten. Vægge er noget fugtbelastede, hvilket har medført en del afskalninger. Vægtykkelse er antaget ud fra tegning og heraf vurderet til ca. 60 cm. Efterisolering er ikke vurderet at være relevant.		

Vinduer, døre ovenlys mv.

	Investering	Årlig besparelse
VINDUER Vinduer er af Dannebrogstypen med ældre termoruder. Det kan ikke udelukkes, at der kan være enkelte ruder, der udskiftet til energiruder, men generelt er der tale om ældre termoruder.		
FORBEDRING Der er stillet et forslag om generel udskiftning af alm. termoruder til energiruder med varmkant. Herved vil varmetabet gennem vinduet kunne reduceres med ca. 60 %. Forslaget er rentabelt, dvs. investeringen er tilbagebetalt inden for den nye rudes levetid. Forudsætningen for investeringsoverslaget er dog, at vinduesrammer genanvendes.	333.200 kr.	13.200 kr. 4,54 ton CO_2

Gulve

	Investering	Årlig besparelse
ETAGEADSKILLELSE Etageadskillelse mod kælder, som samtidigt er "tag" i den del af kælder, der er under terræn, er udført som et betondæk understøttet af stålbjælker. Dæktykkelse på 150 mm er antaget ud fra tegningsmateriale. Isolering er vurderet ikke at være relevant, da der blot er tale om kælder uden personophold, og der ikke er varmetab op mod bygning.		

KÆLDERGULV Kældergulv er udført af beton. Tykkelse er antaget ud fra tegningsmateriale og er vurderet at være uisoleret.		

Ventilation

	Investering	Årlig besparelse
VENTILATION Bygnjngen er ventileret ved naturlig ventilation, dvs. via tilfældigt åbentstående vinduer. Der er registreret mekanisk udsugning af de enkelte toiletter i erhvervslejemål. Det har ikke været muligt at få adgang til boligdelen og derfor har det ikke kunne konstateres hvorvidt der er mekanisk udsugning på wc/bad eller emhætte i køkken.		

VARMEANLÆG

Varmeanlæg	Investering	Årlig besparelse
KEDLER Ejendommen opvarmes med en 60,7 kW Weishaupt kondenserende gaskedel, type WTC 60 PEA. Gaskedlen er væghægt og placeret i kælder. Kedlen er tilsluttet bygningens centralvarmesystem, og opvarmer til både brugsvand og rumopvarmning. Kedlen er med fabriksmonteret kappe - det har ikke været muligt at kontrollere isoleringstilstandende da kappen ikke umiddelbart kunne demonteres.		
VARMEPUMPER Der er ingen varmepumpe i bygningen.		
SOLVARME Der er intet solvarmeanlæg på bygningen.		

Varmefordeling	Investering	Årlig besparelse
VARMEFORDELING Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Varmefordelingsrør er udført som to-strengs anlæg.		
VARMEFORDELINGSPUMPER Til forsyning af centralvarme til radiatorer er monteret en modulerende pumpe, Grundfos MAGNA 3, 50-60F 240. Pumpen er indstillet til "konstant-tryksregulering" med en løftehøjde på 5 mVS. Maks. optagen el-effekt er 249 W.		
AUTOMATIK Varmeanlægget er uden vejrkompenseret regulering af fremløbstemperaturen til radiatorer. Radiatorer er dog med termostater.		
FORBEDRING Kedlen er forberedt for montering med vejrkompenseret fremløbsregulering, hvilket foreslås udført.	10.000 kr.	7.600 kr. 2,60 ton CO_2

VARMT VAND

Varmt vand	Investering	Årlig besparelse
VARMT VAND I beregningen er der for boligdelen indregnet et standard-varmtvandsforbrug på 250 liter pr. m² opvarmet etageareal pr. år. For erhvervsdelen er der regnet med 100 liter pr. m².		
VARMTVANDSRØR Tilslutningsrør til varmtvandsbeholder er udført som 3/4" stålrør. Rørene er isoleret med 20 mm isolering.		
VARMTVANDSPUMPER Pumpe til cirkulation af varmt brugsvand er en Grundfos UPS 25-40, maks. el-effekt er 60 W. Pumpeomdrejninger kan indstilles i tre trin, pt. i driftstrin 1 med en maks. optagen el-effekt på 30 W. Ladekredspumpen - til varmeforsyning til varmtvandsbeholder - er en Wilo type Star RS 25/6, med en maks. optagen el-effekt på 93 W. Pumpen kan indstilles i tre trin, er pt. indstillet på driftstrin 3.		
VARMTVANDSBEHOLDER Varmtvandsbeholder er på 120 liter, fabr. Vaillant VIH CR 120/4. Beholder er opstillet i 2002.		

EL

El	Investering	Årlig besparelse
BELYSNING Belysning i butikker er en blanding af spots, type og wattage har ikke kunnet bestemmes. Der har ikke været adgang til erhverv på 1. og 2. sal. Der er derfor regnet med en gennemsnitlig installeret effekt på 8 W/m2 og ingen styring. Belysning i erhvervslejemål er et lejeranliggende og dermed uden for udlejers indflydelse. Der er derfor ikke stillet forslag om optimering. Belysningen i trappeopgangen består af armaturer med kompaktlysrør. Lyset styres med trappeautomat. Belysningen i kælder består af 1-rørs 18 W lysstofarmaturer samt et enkelte kompaktlysrør (spareærer). Der er manuel tænding.		

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

GENERELLE KOMMENTARER

Energimærkningen omfatter Alm. Brands ejendom beliggende Bjergegade 10 A, 3000 Helsingør.

Bygningen har Alm. Brand nr. 32852. Bygningen er i BBR benævnt som 217-008697.

Bygningen på Bjergegade 10 B er en sammenbygget bygning, der primært anvendes til butikker i stueetage samt kontor på 1. og 2. sal. Arealfordelingen mellem erhverv/beboelse er ca. 70/30. Bygningen er fordelt på 3 etager (stue - 2. sal), opvarmet kælder under hele bygningen samt loftsrum.

Bygningen er opført i 1906. Og ombygget og renoveret i flere omgange.

KONKLUSION
Det samlede specifikke energiforbrug (varme og el) relateret til bygningsdriften er beregnet til: ca. 133 kWh/m² for varme og ca. 11 kWh/m² for el til bygningsdrift. El bliver beregningsmæssigt belastet med en faktor 2,5, dermed bliver det resulterende beregnede energibehov ca. 160 kWh/m².

Ejendommen har fået tildelt energimærket "D".
Gennemføres alle besparelsesforslag vil energimærket ændres til "C".

GENERELLE KOMMENTARER

Energimærkningen er udført iht. følgende retningslinier:
- Håndbog for Energikonsulenter, seneste revision.
- Beregnings- og indberetningsprogram Energy10, seneste version.

Bygningen er energimærket som erhverv, da bygningens opvarmede erhvervsareal udgør mere end 80%

af det samlede opvarmede areal . Som den primære anvendelse er anvendt Kontor, handel, lager, herunder offentlig administration (anvendelseskode 320). Drifttiden for hele bygningen er sat til 6 dage, fra 8-17.

Energimærket omfatter ejendommens konstruktioner og basis-installationer, dvs. de installationer der er nødvendige for bygningens drift.

I besparelsesforslagene kan der optræde et - (minus) foran nogle forbrug. Dette betyder at der finder et merforbrug sted. Som eksempel kan nævnes, at fjernvarmeforbruget vil stige, når elforbruget til den varmeproducerende belysning falder.

Energimærkningen (energibehovsberegningen) er udført på baggrund af en gennemgang af bygningskonstruktioner og -installationer november 2016 samt en opfølgende gennemgang i slutningen af februar 2017. I forbindelse med bygningsgennemgangen har der været områder, som har været utilgængelige, men det vurderes, at disse rum ikke har en nævneværdig indflydelse på energimærket.

Der er ikke udført destruktive undersøgelser. Ved vurdering af konstruktioners isoleringsevne er der taget udgangspunkt i tegningsmateriale og anden dokumentation, dels udleveret af Alm. Brand og dels fra Alectia´s egne arkiver og hvad der i øvrigt har kunnet klarlægges ved bygningsgennemgangen. Hvor en konstruktions isoleringsevne ikke kunne klarlægges visuelt eller ved tegninger, er der taget udgangspunkt i bygningsreglementets krav på opførelsestidspunktet.

Ved estimering af investering er der taget udgangspunkt i erfaringstal, leverandøroplysninger samt V&S Prisbog, Husbygning - Renovering og Drift - seneste udgave.

Der har i bygningen været flere utilgængelige rum, som dog ikke vurderes at have væsentlig indflydelse på det færdige energimærke. Det har tillige ikke været muligt at få adgang til beboelseslejemål.

ALTERNATIV ENERGIFORSYNING

Alternativ energiforsyning i form af solvarme eller solceller er ikke vurderet at være relevant, Derudover er der tilslutningspligt til fjernvarme, som der under alle omstændigheder skal betales en fast årligt afgift for.

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	Isolering af etageadskillelse mod uopvarmet loftsrum	118.800 kr.	1.853,6 m³ Naturgas 21 kWh Elektricitet	12.100 kr.
Vinduer	Udskiftning til energiruder	333.200 kr.	2.018,2 m³ Naturgas 23 kWh Elektricitet	13.200 kr.
Varmeanlæg				
Automatik	Etablering af automatik for vejrkompenseret regulering af fremløbstemperaturen	10.000 kr.	1.153,6 m³ Naturgas 13 kWh Elektricitet	7.600 kr.

BAGGRUNDSINFORMATION

BYGNINGSBESKRIVELSE

Hovedbygning

Adresse	Bjergegade 10A, 3000 Helsingør
BBR nr	217-8697-1
Bygningens anvendelse i følge BBR	Kontor, handel, lager, herunder offentlig
Opførelsesår	1906
År for væsentlig renovering	1996
Varmeforsyning	Kedel
Supplerende varme	Ingen
Boligareal i følge BBR	439 m²
Erhvervsareal i følge BBR	910 m²
Opvarmet bygningsareal	1215 m²
Heraf tagetage opvarmet	0 m²
Heraf kælderetage opvarmet	328 m²
Uopvarmet kælderetage	0 m²

Energimærke	D
Energimærke efter rentable besparelsesforslag	C
Energimærke efter alle besparelsesforslag	C

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Naturgas

Varmeudgifter	82.000 kr. i afregningsperioden
Fast afgift	0 kr. pr. år
Varmeforbrug	12.500,0 m³ Naturgas
Aflæst periode	01-01-2016 til 01-01-2017

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	84.440 kr. pr. år
Fast afgift	0 kr. pr. år
Varmeudgift i alt	84.440 kr. pr. år
Varmeforbrug	12.872,1 m³ Naturgas
CO2 udledning	28,88 ton CO_2 pr. år

KOMMENTARER TIL BYGNINGSBESKRIVELSEN

Der er registreret en forskel på ca. 10 % mellem det opmålte/beregnede areal på 1215 m2 og det i BBR angivede areal på 1349 m2. Forskellen kan muligvis ligge i unøjagtigheden af det udleverede tegningsmateriale.

KOMMENTARER TIL DET OPLYSTE OG BEREGNEDE FORBRUG

Det beregnede varmeforbrug i energimærket, afviger fra Alm. Brand's oplyste varmeforbrug, dvs. er ca. 12 % lavere end det beregnede. Dette kan skyldes, at brugsmønster afviger fra Energistyrelsens standardiserede betragtninger, som eksempelvis antal af brugere/beboere i bygningen eller usikkerhed ved antagelse af bygningskonstruktioners isolerende egenskaber. Afvigelsen er dog inden for den accepterede usikkerhed.

Det oplyste varmeforbrug har generelt ikke indflydelse på energimærkets resultat og indplacering af bogstav, men er blot en indikation på hvordan brugsmønstret er/har været for den nuværende/tidligere ejer.

Bygningens beregningsmæssige resultat skal, iht. Energistyrelsens regler, afspejle bygningens energiforbrug, ud fra en standardiseret betragtning, og dermed ikke ud fra brugeres energivaner.

ANVENDTE PRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Ved beregning af energibesparelser anvendes nedenstående energipriser:

Naturgas .....6,50 kr. per m³
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 600222
CVR-nummer 22278916

Alectia A/S
Teknikerbyen 34, 2830 Virum
www.alectia.com
soo@alectia.com
tlf. 88191000

Ved energikonsulent
Søren Ostenfeldt

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

Ejendom nr. 32852
Bjergegade 10A
3000 Helsingør



Energistyrelsen

Gyldig fra den 2. marts 2017 til den 2. marts 2024

Energimærkningsnummer 311231602