

SPAR PÅ ENERGIEN I DIN BYGNING

- status og forbedringer

Energimærkningsrapport
Vimmelskiftet 42, 42A, 42B, 42C, 44
og Jorcks Passage 1A, 1B, 1C og
Skindergade 31, 33, 35
med BBR-hovedadresse
Vimmelskiftet 42
1161 København K



Bygningens energimærke:



Gyldig fra 13. december 2018
Til den 13. december 2028.

Energimærkningsnummer 311351337



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.



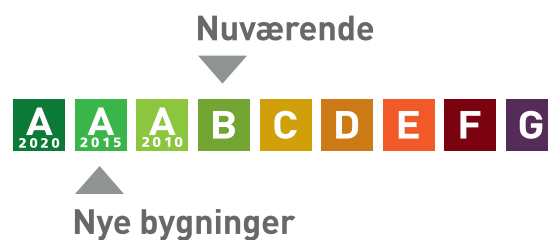
BYGNINGENS ENERGIMÆRKE

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 B

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



Årligt varmeforbrug

567,11 MWh fjernvarme	505.825 kr
34.882 kWh elektricitet	69.764 kr

Årlig overproduktion af el

-2.046 kWh fra solceller	-728 kr
--------------------------	---------

Samlet energiudgift	574.861 kr
Samlet CO ₂ udledning	43,33 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, 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 Taget er blevet skiftet omkring 2015 og er generelt isoleret med 250 mm mineraluld. Skråvægge og skunke skønnes ligeledes isoleret med ca. 250 mm. Kviste er skønnet isoleret med ca. 100 mm isolering i tag og flunker.		

Ydervægge

	Investering	Årlig besparelse
MASSIVE YDERVÆGGE Ydervæggene består ifølge tegning af massive teglsten og skønnes at være gennemsnitlig 60 cm. Vinduesbrystningerne er 1 sten massiv teglsten (24 cm) som generelt er efterisoleret med 200 mm mineraluld afsluttet med en plade. Kælderydervægge er udført med 72 cm massiv uisolert mur. Den frie gavl nord nordøst består ifølge tegning af massive teglsten og vurderes til at være gennemsnitlig 36 cm.		
FORBEDRING Udvendig efterisolering af nordøstlig gavl med 100 mm isolering. Den udvendige efterisolering afsluttes med en facadepudsløsning.	229.400 kr.	7.700 kr. 0,74 ton CO ₂
LETTE YDERVÆGGE Lette ydervægge ved taghuset skønnes isoleret med 100 mm mineraluld.		

Vinduer, døre ovenlys mv.

Investering Årlig
besparelse

VINDUER

Vinduerne og yderdøre i bygningen er generelt nyere lavenergivinduer med 2-lag glas. Dog er vinduer og døre i butikkerne i stueetagen generelt ældre med termoruder eller med 1-lag glas.

FORBEDRING VED RENOVERING

Udskiftning af ældre termovinduer/døre samt ældre vinduer/døre med 1-lag glas i butikker i stueetagen til nye vinduer med 3-lags lavenergiruder.

57.800 kr.
5,56 ton CO₂

Gulve

Investering Årlig
besparelse

ETAGEADSKILLELSE

Etageadskillelse mod det fri (i Jorcks Passage) skønnes at være af flisebelægning, afretningsmateriale og betondæk med udmuring. Det skønnes ikke muligt at efterisolere etageadskillelsen nedefra i sin nuværende form pga. fugtproblemer.

Loft over port i Jorcks Passage skønnes udført som bjælkelag med lerindskud efterisoleret med ca. 200 mm mineraluld afsluttet med en plade.

KÆLDERGULV

Kældergulv skønnes udført som afrettet beton på jord.

Ventilation

Investering Årlig
besparelse

VENTILATION

Butikslejemål i stueetagen med tilhørende kælderareal ventileres af 2 stk. ventilationsanlæg fabr. Nilan type VPN120. Anlæggene er placeret på taget.

Lejemål Skindergade 31, 2. sal ventileres af 1 stk. ventilationsanlæg fabr. Exhausto type V330HE. Anlægget er placeret på taget.

I den øvrige del af ejendommen betragtes luftskiftet som naturlig ventilation og sker gennem eventuelle lodrette aftrækskanaler, oplukkelige vinduer og utætheder i klimaskærmen.

Flere erhvervslejemål kan have individuel udsugningsventilator på badeværelse og/eller emhætte i køkken. Luftskiftet betragtes dog stadig som naturlig ventilation.

VARMEANLÆG

Varmeanlæg

	Investering	Årlig besparelse
FJERNVARME Ejendommen opvarmes med fjernvarme vand fra HOFOR. Ejendommen varmforsynes af 1 stk. pladeveksler placeret i varmecentralen i kælderen.		
VARMEPUMPER Da ejendommen har fjernvarme er det ikke hensigtsmæssigt at installere varmepumper.		
SOLVARME Der er ikke installeret solvarmeanlæg på bygningen. Der er normalt ikke så store fordele ved at installere solvarme i forbindelse med fjernvarme. Prisen på fjernvarmen er forholdsvis lav, og den faste afgift skal betales uanset forbruget. Endvidere giver solvarme til varmt brugsvand og opvarmning i fjernvarmeområder typisk en dårligere afkøling af fjernvarmevandet.		

Varmedfordeling

	Investering	Årlig besparelse
VARMEFORDELING Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Varmeanlægget er udført som et-strengs anlæg. Varmedfordelingsrør i kælder er velisoleret.		
VARMEFORDELINGSPUMPER Cirkulationspumpen til 1-strengs varmeanlægget er en energisparepumpe i fabrikat Grundfos type Magna 3, 80-120.		
AUTOMATIK Alle radiatorer i ejendommen er forsynet med radiatortermostatventiler. Automatikanlægget til regulering af fremløbstemperaturen til radiatoranlæggene efter udetemperaturen er i fabrikat Danfoss type ECL 310.		

VARMT VAND

Varmt vand

	Investering	Årlig besparelse
VARMTVANDSRØR Tilslutningsrør til Metro varmtvandsbeholder til butiksljemål i stueetagen med tilhørende kælderareal er udført som 22 mm uisoleret kobberør i kælder.		
FORBEDRING Isolering af uisoleret tilslutningsrør til Metro varmtvandsbeholder i kælder op til 50 mm.	4.200 kr.	1.900 kr. 0,17 ton CO ₂
VARMTVANDSBEHOLDER Varmt brugsvand til butiksljemål i stueetagen med tilhørende kælderareal produceres i 2 stk. 300 liter Metro varmtvandsbeholdere. Den øvrige del af bygningen forsynes med varmtvand fra ca. 30 stk. mindre (15-30 liter) Metro el-vandvarmere. Der er ikke brugsvandscirkulation på det varme vand.		

EL

EL	Investering	Årlig besparelse
BELYSNING Kontorlokaler: Belysning i kontorer er generelt med lavenergibelysning. Belysningen er primært manuelt styret. Butikker: Belysningen i butikker er generelt nyere installationer. Fællesarealer: Belysningen i fællesarealerne består generelt af armaturer med lavenergi lyskilder. Lyset styres primært med bevægelsesmeldere eller trappeautomat.		
SOLCELLER Der er monteret solceller på taget til produktion af strøm. Solcellearealet er ca. 40 m ² .		

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

Energimærkningen omfatter adresserne Vimmelskaftet 42, 42A, 42B, 42C, 44 og Jorcks Passage 1A, 1B, 1C og Skindergade 31, 33, 35, 1161 København K.

Energimærket skal indberettes med en BBR-hovedadresse. I dette energimærke er Vimmelskaftet 42 valgt som hovedadresse og står derfor på forsiden.

Ejendommen består ifølge BBR-meddelelsen af 1 stk. bygning.

BBR-anvendelseskode er for bygningen "Bygning til kontor" (anvendelseskode 321).

Fjernvarme leveres 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) afregnes forbrug med normaltarif. Ligger afkølingen under 28 °C betales en "strafafgift" og ligger afkølingen over 38 °C opnår forbrugeren en godtgørelse.

Ejendommens aktuelle afkøling er 30,4°C, hvilket er ligger inden normalområdet (se ovenstående).

Baggrunden for energimærkningen er en besigtigelse af ejendommen og opmålinger på tegninger.

På tidspunktet for energimærkets udførelse var 'Håndbog for Energikonsulenter, version 2016' 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 erhvervsareal inkl. hele kældere. Arealerne er taget ud fra Landinspektørens opmålinger.

Der er ikke foretaget destruktive undersøgelser af klimaskærmen i forbindelse med bygningsgennemgangen.

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				
Massive ydervægge	Udvendig efterisolering af nordøstlig gavl med 100 mm isolering. Den udvendige efterisolering afsluttes med en facadepudsløsning. 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. Hvis isoleringen overskrider nabomatriklen, skal en nabo-høring godkende udførelsen.	229.400 kr.	11,38 MWh Fjernvarme 3 kWh Elektricitet 0 kWh Elektricitet overskud fra solceller	7.700 kr.

Varmt og koldt vand

Varmtvandsrør	Isolering af uisolaret tilslutningsrør til varmtvandsbeholder i kælder op til 50 mm.	4.200 kr.	2,68 MWh Fjernvarme -2 kWh Elektricitet 0 kWh Elektricitet overskud fra solceller	1.900 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			
Vinduer	Udskiftning af ældre termovinduer/døre samt ældre vinduer/døre med 1-lag glas i butikker i stueetagen til nye vinduer med 3-lags lavenergiruder, ca. 425 m². Ud over at lavenergivinduer giver en varmebesparelse, bliver komforten forbedret p.g.a. mindre kuldnefald fra vinduerne og derved mindre fodkulde. Skønnet investering ca. kr. 2.000.000,-.	85,54 MWh Fjernvarme 18 kWh Elektricitet	57.800 kr.

BAGGRUNDSINFORMATION

BYGNINGSBESKRIVELSE

Vimmelskiftet 42

Adresse	Vimmelskiftet 42, 1161 København K
BBR nr.....	101-643638-1
Bygningens anvendelse i følge BBR.....	Bygning til kontor (321)
Opførelsesår	1894
År for væsentlig renovering.....	2015
Varmeforsyning.....	Fjernvarme
Supplerende varme.....	Ingen
Boligareal i følge BBR	0 m ²
Erhvervsareal i følge BBR	7040 m ²
Opvarmet bygningsareal.....	9819 m ²
Heraf tagetage opvarmet.....	1486 m ²
Heraf kælderetage opvarmet	1782 m ²
Uopvarmet kælderetage.....	0 m ²
Energimærke	B
Energimærke efter rentable besparelsesforslag	B
Energimærke efter alle besparelsesforslag.....	B

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Fjernvarme

Varmeudgifter	308.811 kr. i afregningsperioden
Fast afgift	122.997 kr. pr. år
Varmeforbrug.....	466,00 MWh Fjernvarme
Aflæst periode.....	01-11-2017 til 01-11-2018

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	319.786 kr. pr. år
Fast afgift	122.997 kr. pr. år
Varmeudgift i alt.....	442.783 kr. pr. år
Varmeforbrug.....	482,56 MWh Fjernvarme
CO ₂ udledning.....	31,37 ton CO ₂ pr. år

KOMMENTARER TIL BYGNINGSBESKRIVELSEN

Oplysningerne i BBR-meddelelsen af 05-12-2018 anses med hensyn til bygningens anvendelse at være i god overensstemmelse med de faktiske forhold. Arealerne svarer dog ikke overens med landinspektørens opmålinger og bør derfor rettes i BBR-meddelelsen.

KOMMENTARER TIL DET OPLYSTE OG BEREKNEDNE FORBRUG

Det i energimærket beregnede, teoretiske varmekonsum (567 MWh/år) ligger over det oplyste klimakorrigerede varmekonsum (482 MWh/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 bedre end antaget i beregningerne.
- Ventilationen medfører mindre varmetab end antaget i beregningerne.
- At intern varmebelastning fra personer og apparatur er højere end standardværdierne.

ANVENDTE PRISER INKL. AFGIFTER VED BEREKNING AF BESPARELSER

Ved beregning af energibesparelser anvendes nedenstående energipriser:

Fjernvarme.....	675,05 kr. per MWh
	122.997 kr. i fast afgift per år
Elektricitet til opvarmning	2,00 kr. per kWh
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.sparenergi.dk 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 600535
CVR-nummer 37892696

Topdahl Energirådgivere ApS

Marielundvej 48, 2730 Herlev

mdt@topdahl.dk
tlf. 33313313

Ved energikonsulent
Martin Dahl Thomsen

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.

Klagen skal være modtaget hos det certificerede energimærkningsfirma, senest:

- 1 år efter energimærkningsrapportens dato, eller

- 1 år efter den overtagelsesdag, som er aftalt mellem sælger og køber, hvis bygningen efter indberetningen af energimærkningsrapporten har fået ny ejer, dog senest 6 år efter energimærkningsrapportens datering.

Klagen skal indgives på et skema, som er udarbejdet af Energistyrelsen. Dette skema finder du på <https://ens.dk/ansvarsomraader/energimaerkning-af-bygninger/klagevejledning>

Det certificerede energimærkningsfirma behandler klagen og meddeler skriftligt sin afgørelse af klagen til dig som klager. Det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse 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 §§ 38 og 39 i bekendtgørelse nr. 1027 af 29. august 2017 med senere ændringer.

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.

Energistirelsens adresse er:

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

Energimærke

Vimmelskiftet 42, 42A, 42B, 42C, 44 og Jorcks Passage 1A, 1B, 1C og
Skindergade 31, 33, 35
med BBR-hovedadresse
Vimmelskiftet 42
1161 København K



Energistyrelsen

Gyldig fra den 13. december 2018 til den 13. december 2028

Energimærkningsnummer 311351337