

SPAR PÅ ENERGIE I DIN BYGNING

- status og forbedringer

Energimærkningsrapport

Skansevej 38

4880 Nysted



Bygningens energimærke:



Gyldig fra 23. maj 2019

Til den 23. maj 2029.

Energimærkningsnummer 311378615



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 C



Årligt varmeforbrug

31.335 kWh elektricitet	65.804 kr
Samlet energjudgift	65.804 kr
Samlet CO ₂ udledning	6,17 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 Loftet, og skråvægge er isoleret med 150 mm isolering i hele bygningen. Konstruktions- og isoleringsforhold er baseret på ejers oplysninger. I det flade tag over den lille karnap i shoppen er der 100 mm isolering. Konstruktionen er målt ved vinduet og isoleringsforholdet er skønnet ud fra det.		
FLADT TAG Det flade tag over tagterrasserne samt over toilet/værelser er isoleret med 200 mm mineraluld. Konstruktions- og isoleringsforhold er baseret på ejers oplysninger.		

Ydervægge

	Investering	Årlig besparelse
MASSIVE YDERVÆGGE Ydervægge i shoppen, samt ved ferielejlighederne omkring hovedindgangen, består af 16 cm massiv og uisolert letklinkerbeton med udvendig pladebeklædning. Isoleringsforholdet i konstruktionen er målt i forbindelse med besigtigelsen.		
FORBEDRING Ferielejligheder: Indvendig efterisolering af massiv ydervæg, ved hovedindgangen, med 200 mm isolering. Arbejdet udføres iht. gældende regler på området, hvad angår materialekrav samt placering og udførelse af dampspærre. Den nuværende overfladebehandling/beklædning fjernes før arbejdet igangsættes.	10.900 kr.	900 kr. 0,08 ton CO ₂

FORBEDRING Shoppen: Indvendig efterisolering af massiv ydervæg med 200 mm isolering. Arbejdet udføres iht. gældende regler på området, hvad angår materialekrav samt placering og udførelse af dampspærre. Den nuværende overfladebehandling/beklædning fjernes før arbejdet igangsættes.	66.600 kr.	3.300 kr. 0,30 ton CO ₂
MASSIVE VÆGGE MOD UOPVARMEDE RUM Vægge mod det uopvarmet område, der tidligere har været fællesbad, består af 10 cm massiv væg af letklinkerbeton isoleret med 100 mm isolering. Konstruktions- og isoleringsforhold er baseret på ejers oplysninger. Vægge mod det uopvarmede område, der tidligere har været fællesbad, består af 10 cm massiv og uisolert væg af letklinkerbeton. Konstruktionstykkelse er målt ved dør. Isoleringsforholdet er skønnet ud fra dette. Konstruktionen støder både op mod shoppen og zonen "ferielejligheder".		
FORBEDRING Shoppen: Udvendig efterisolering med 200 mm isolering på væggen mod det uopvarmet rum. Arbejdet udføres iht. gældende regler på området, hvad angår materialekrav samt placering og udførelse af dampspærre. Den nuværende overfladebehandling/beklædning fjernes før arbejdet igangsættes.	33.100 kr.	2.400 kr. 0,22 ton CO ₂
LETTE YDERVÆGGE Ferielejligheder: Ydervægge er udført som let konstruktion med beklædning ud- og indvendig. Hulrum mellem beklædninger er isoleret med 150 mm mineraluld. Konstruktions- og isoleringsforhold er baseret på ejers oplysninger.		
Vinduer, døre ovenlys mv.		
VINDUER Ferielejligheder: Alle vinduerne i ydervægge er nye med 3-lags energiruder. Tagvinduer er 2-lags energiruder Shoppen: Vinduerne i karnappen er nye 2-lags energiruder De resterende vinduer er ældre med 1-lags glas	Investering	Årlig besparelse
FORBEDRING Shoppen: De ældre vinduer med 1-lags glas udskiftes til nye vinduer med energiruder, energiklasse B	19.100 kr.	1.600 kr. 0,14 ton CO ₂

YDERDØRE

Ferielejligheder:

Alle yderdøre er nye med 3-lags energiruder.

Shoppen:

Yderdørene er uisolerede og glasset er 1-lags glas

FORBEDRING

Shoppen:

De ældre yderdøre udskiftes til nye døre med energiruder, energiklasse B

25.200 kr.

2.100 kr.
0,19 ton CO₂

Gulve

Investering

Årlig
besparelse

TERRÆNDÆK

Ferielejligheder:

Terrændæk er udført i beton med strøgulve og isoleret med 200 mm mineraluld mellem strøer. Under betonen er isoleret med 250 mm mineraluld/polystyren.

Konstruktions- og isoleringsforhold er baseret på ejers oplysninger.

Shoppen:

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

Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ud fra opførelsestidspunktet.

Økonomisk set er det ikke rentabelt at foretage en efterisolering af gulvet, da dette kræver ophugning af eksisterende terrændæk, og renoveringsomkostningerne overstiger derfor besparelsen.

Ventilation

Investering

Årlig
besparelse

VENTILATION

Der er naturlig ventilation i hele bygningen. Bygningen er normal tæt, da konstruktionssamlinger og fuger ved vindues- og døråbninger, samt tætningslister i vinduer og udvendige døre fremstår i god stand.

VARMEANLÆG

Varmeanlæg

Investering Årlig
besparelse

VARMEANLÆG

Ferielejligheder:

Bygningen opvarmes med el. Det er monteret elradiatorer i alle opvarmede rum og elgulvvarme i badeværelserne.

Shoppen:

Bygningen opvarmes med el. Det er monteret elradiatorer i alle opvarmede rum. Butikslokalet er desuden opvarmet af en varmepumpe.

VARMEPUMPER

Ferielejligheder:

Der er ingen varmepumpe.

Shoppen:

Der er monteret en luft/luft varmepumpe fra 2017, som producerer luftvarme til rumopvarmning. Luftvarmepumpen forsyner butikslokalet med varme.

FORBEDRING

Ferielejligheder:

Der foreslås installation af en luft/luft varmepumpe i hver af de tre ferielejligheder. Anlæggene består af en inde- og udedel, som veksler energi i luften om til varm luft, der indblæses i det rum hvor indedelen placeres.

Selve indedelen får bedste udnyttelse og dækningsareal, ved placering i køkken/alrummet.

Beregningsmæssigt kan varmepumpen forsyne dette rum (inkl. den åbne forbindelse på 1. salen) med varme. I praksis vil varmepumpen kunne opvarme stort set hele ferielejligheden ved at holde dørene til hvert rum åbent.

Det anbefales altid at få udført en konkret beregning ud fra en leverandørs- eller producents specifikke beregningsdata, inden arbejdet igangsættes. Ligeledes er det altid en god ide at indhente et samlet tilbud fra en leverandør/montør. Begge dele vil ofte kunne medvirke til en endnu bedre rentabilitet.

45.000 kr.

11.900 kr.
1,11 ton CO₂

SOLVARME

Ferielejligheder:

Der er ikke stillet forslag til solvarmeanlæg.

Brugsmønstret vurderes ikke at være optimale for opsætning af solvarmeanlæg ide ferielejlighederne kun benyttes i på deltid.

Shoppen:

Der er ikke stillet forslag til solvarmeanlæg.

Mængden af varmt brugsvand der benyttes i denne zone vurderes at være begrænset, og det vurderes ikke at være rentabelt med et solvarmeanlæg.

Varmefordeling

Investering Årlig
besparelse

AUTOMATIK

Der er monteret automatiske rumfølere i alle opvarmede rum til styring af rumtemperaturen i hele bygningen.

VARMT VAND

Varmt vand

	Investering	Årlig besparelse
VARMT VAND I beregningen er der indregnet et varmtvandsforbrug på 250 liter pr. m ² opvarmet etageareal pr. år.		
VARMTVANDSBEHOLDER Ferielejligheder: Varmt brugsvand produceres i en 160 liters præisoleret vandvarmer i hver ferielejlighed. Shoppen: Varmt brugsvand produceres i 30 l præisoleret vandvarmer.		

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

Butikszonen (shoppen) udgør 17% af det samlede areal, og bygningen bliver derfor i sin helhed beregnet som bolig.

Bygningen er under renovering, og renoveringsarbejdet forventes afsluttet kort herefter.

Der stilles ikke forslag til optimering af klimaskærmen i ferielejlighederne, da denne del er nyrenoveret. Dog er det rentabelt at opsætte en varmepumpe, til opvarmning, såfremt disse lejes ud i vinterhalvåret. Beregningen er baseret på at bygningen er i brug hele året.

Til shoppen er der flere rentable forbedringsforslag, i form af optimering af klimaskærm (nye vinduer og efterisolering af vægge).

Energimærket er beregningsmæssigt opdelt i to zoner, én for ferielejlighederne og én for shoppen. De nyrenoverede ferielejligheder ligger i "energiklasse C", med potentiale for økonomisk besparelse, hvis der opsættes varmepumper i hver af ferielejlighederne. Shoppen ligger i "energiklasse E" med potentiale til til "energiklasse C" hvis alle rentable forbedringer i denne zone udføres.

Beregning af energiforbrug og besparelser ved forbedringsforslagene er baseret på et brugsmønster, hvor bygningen er i brug hele året. Såfremt bygningen ikke er i brug i vinterhalvåret, vil rentabiliteten for forslagene forringes. Varmepumper kan dog også levere en komfortmæssig køling om sommeren og kan derfor give en komfortmæssig gevinst.

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 af 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	Ferielejligheder: Indvendig efterisolering af massiv ydervæg ved hovedindgang med 200 mm isolering	10.900 kr.	391 kWh Elektricitet	900 kr.
Massive ydervægge	Shoppen: Indvendig efterisolering af massiv ydervæg med 200 mm isolering	66.600 kr.	1.533 kWh Elektricitet	3.300 kr.
Massive vægge mod uopvarmede rum	Shoppen: Udvendig efterisolering af væg mod uopvarmet rum med 200 mm isolering (Isoleringsarbejdet foretages i det uopvarmede rum)	33.100 kr.	1.101 kWh Elektricitet	2.400 kr.
Vinduer	Shoppen: Udskiftning af ældre vinduer med 1-lags glas	19.100 kr.	728 kWh Elektricitet	1.600 kr.
Yderdøre	Shoppen: Udskiftning af ældre yderdøre	25.200 kr.	954 kWh Elektricitet	2.100 kr.

Varmeanlæg

Varmepumper	Ferielejligheder: Installation af ny luft/luft varmepumpe	45.000 kr.	5.646 kWh Elektricitet	11.900 kr.
-------------	---	------------	---------------------------	------------

BAGGRUNDSINFORMATION

BYGNINGSBESKRIVELSE

Skansevej 38, 4880 Nysted

Adresse	Skansevej 38, 4880 Nysted
BBR nr.....	376-12782-100
Bygningens anvendelse i følge BBR.....	Bygning med ferielejligheder til erhvervsmæssig
Opførelsesår	1895
År for væsentlig renovering.....	Ikke angivet
Varmeforsyning.....	El og Varmepumpe
Supplerende varme.....	Ingen
Boligareal i følge BBR	330 m ²
Erhvervsareal i følge BBR	0 m ²
Opvarmet bygningsareal.....	496,5 m ²
Heraf tagetage opvarmet.....	99,1 m ²
Heraf kælderetage opvarmet	0 m ²
Uopvarmet kælderetage.....	0 m ²
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.

Det har ikke været muligt at indhente oplysninger om det faktiske forbrug ved energimærkningen.

KOMMENTARER TIL BYGNINGSBESKRIVELSEN

Det opmålte areal matcher ikke oplysningerne i BBR-meddelelsen.

Den nuværende BBR-meddelelse indeholder 392 m² erhverv. Herunder er nævnt at der er 58 m² til købmænds- og kontorlokaler.

Stueplanet for ferieboligerne er opmålt til 313,4 m². Summeres dette med de 58 m² (371,4 m²) matcher det næsten BBR arealet.

Der er lavet en byggesag i forbindelse med renoveringen. Her angives der 330 m² bolig.

Der er opmålt 412,5 m² bolig (ferielejligheder) samt 84 m² erhverv (shoppen).

Samlet opvarmet etageareal er derfor opmålt til i alt 496,5 m².

KOMMENTARER TIL DET OPLYSTE OG BEREGNEDE FORBRUG

SHOPPEN:

I energimærket er der indregnet et varmtvandsforbrug på 250 l/m² pr. år, hvilket svare til 21 m³ varmt brugsvand om året for denne zone.

Det vurderes at være et urealistisk højt forbrug for shoppen alene, og der vurderes derfor at være en stor afvigelse i forhold til det reelle forbrug pga. dette.

Der er i beregningen brugt ca. 2.500 kr årligt på opvarmning af varmt brugsvand. Dette tal vurderes reelt at være meget lavere, da der er et lille forbrug af varmt brugsvand i forbindelse med de brugsmønstre

der er i shoppen.

FERIELEJLIGHEDER:

Der er ikke noget opgivet forbrug, da lejlighederne er nyrenoverede ville et oplyst forbrug ikke være retvisende.

ANVENDTE PRISER INKL. AFGIFTER VED BEREKNING AF BESPARELSER

Ved beregning af energibesparelser anvendes nedenstående energipriser:

Elektricitet til opvarmning2,10 kr. per kWh

Elektricitet til andet end opvarmning2,10 kr. per kWh

Til beregning af rapportens forbedringsforslag er der anvendt estimerede priser, der kan variere en del fra aktuelle tilbudspriser, afhængig af både regionale forhold og valg af leverandør. Der kan desuden ofte opnås rabat ved at flere opgaver udføres samtidig.

Det anbefales derfor at der indhentes præcise tilbud på alle relevante opgaver inden der laves nærmere beslutning om at udføre eller ikke udføre de enkelte forbedringsforslag. Med en konkret tilbudspris kan den reelle rentabilitet beregnes.

Overslagspriserne i beregningerne indeholder både materialepris, timeløn, moms og afgifter. Eventuelle udgifter til løbende drift og vedligehold er ikke indeholdt.

Ved udførelse af energibesparende forslag, kan der være mulighed for at opnå et energitilskud. Dette tilskud skal søges INDEN arbejdet igangsættes.

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 600519

CVR-nummer 38978039

CB Group af 2017 ApS

Havnegade 76, 5000 Odense C

www.cbgroup.dk

Info@cbgroup.dk

tlf. +45 29821362

Ved energikonsulent

Kasper Rudolfsen

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

Skansevej 38
4880 Nysted



Energistyrelsen

Gyldig fra den 23. maj 2019 til den 23. maj 2029

Energimærkningsnummer 311378615