SPAR PÅ ENERGIEN I DIN BYGNING

- status og forbedringer

Energimærkningsrapport
Gentoftegade 54
2820 Gentofte



Bygningens energimærke:

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

Gyldig fra 13. januar 2021
Til den 13. januar 2031.

Energimærkningsnummer 311487366

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 CO_2 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

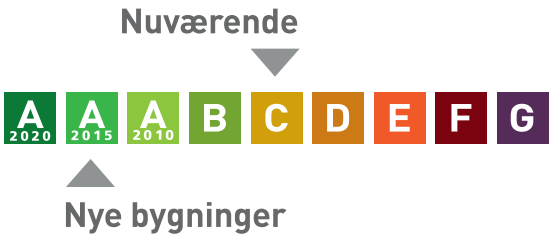
BYGNINGENS ENERGIMÆRKE

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

468,02 GJ fjernvarme	89.986 kr
Samlet energiudgift	89.986 kr
Samlet CO_2 udledning	8,46 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 CO_2-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 Det er oplyst, at vandret loft mod det uopvarmede tagrum er efterisoleret med ca. 330 mm papiruld. Det er oplyst, at manzardvægge er isoleret med ca. 100 mm rockwool.		
FORBEDRING VED RENOVERING Efterisolering af manzardvægge til i alt ca. 300 mm. Forslaget kan udføres i forbindelse med en eventuel tagudskiftning.		1.400 kr. 0,12 ton CO_2

Ydervægge

	Investering	Årlig besparelse
MASSIVE YDERVÆGGE Ydervæggene består ifølge tegning af massive teglsten: - 48 cm i stueetagen. - 36 cm på 1. og 2. sal. Gavle består ifølge tegning af 36 cm massive teglsten. Facader i port består ifølge tegning af 36 cm massive teglsten. Vinduesbrystningerne i lejlighederne består ifølge tegning af 24 cm massive teglsten, som skønnes generelt at være uisolerede.		
FORBEDRING Udvendig efterisolering af facader i port med 100 mm isolering og afsluttet med beklædning.	40.000 kr.	1.700 kr. 0,16 ton CO_2

FORBEDRING Udvendig efterisolering af gavle med 100 mm isolering og afsluttet med beklædning. 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. Fugtforhold skal undersøges grundigt inden eventuel igangsætning.	280.000 kr.	9.700 kr. 0,92 ton CO_2
FORBEDRING VED RENOVERING Efterisolering af vinduesbrystninger med 100 mm isolering afsluttet med dampspærre og beklædning. Forslaget kan eventuelt udføres løbende i forbindelse med eventuel udskiftning af radiatorer.		2.500 kr. 0,23 ton CO_2

KÆLDER YDERVÆGGE Kælderydervægge består ifølge tegning af 60 cm massive teglsten.		

Vinduer, døre ovenlys mv.

	Investering	Årlig besparelse
VINDUER Vinduer er med 3 lags lavenergiruder. Butiksvinduer og yderdøre i stueetage mod gade er dels med 1 lag ruder og dels med 2 lags lavenergiruder.		
FORBEDRING Udskiftning af butiksvinduer og yderdør med 1 lag ruder til nye typer med 3-lags lavenergiruder.	70.000 kr.	2.400 kr. 0,23 ton CO_2

YDERDØRE Yderdøre i port og på bagtrapper betragtes som isolerede typer.		

Gulve

	Investering	Årlig besparelse
ETAGEADSKILLELSE Etageadskillelse mod uopvarmet kælder skønnes udført som traditionel bjælkelagskonstruktion med hulrum. I et mindre område (ca. 10 m²) er der isoleret nedefra med ca. 50 mm. Del af loft i port er isoleret og den anden del er uisoleret (skøn).		
FORBEDRING Efterisolering af etageadskillelse mod uopvarmet kælder ved indblæsning af ca. 100 mm isolering i hulrum i bjælkelaget. Hvor der eventuelt er betondæk kan isoleringen opsættes nedefra. Inden evt. igangsætning skal isolatør udføre boreprøver for at undersøge mulighed for indblæsning af granulat.	40.000 kr.	4.600 kr. 0,43 ton CO_2
FORBEDRING Isolering af uisoleret loft i port med 100 mm og afsluttet med beklædning.	15.000 kr.	800 kr. 0,07 ton CO_2

KÆLDERGULV Kældergulv skønnes udført som afrettet beton på jord.		

Ventilation

	Investering	Årlig besparelse
VENTILATION Udsugning fra boliger og erhverv sker med nyere udsugningsventilator (oplyst), der betragtes som spareventilator med moderat strømforbrug. Der var ikke adgang til udsugningsanlægget ved besigtigelsen.		

VARMEANLÆG

Varmeanlæg

	Investering	Årlig besparelse
FJERNVARME Ejendommen opvarmes med fjernvarme fra Gentofte Fjernvarme. Varmecentralen er placeret i kælder og forsyner også Gentoftegade 54A. Til opvarmning af radiatorerne er der 1 stk. varmeveksler, fabrikat Ajva. Veksler er forsynet med isoleringskappe.		
VARMEPUMPER Der er ikke installeret varmepumpe til opvarmning af ejendommen. Da ejendommen har fjernvarme er det ikke hensigtsmæssigt at installere varmepumper.		
SOLVARME Der er ikke installeret solvarme i ejendommen. 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.		

Varmefordeling

	Investering	Årlig besparelse
VARMEFORDELING Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer. Centralvarmeanlægget er ifølge tegning udført som et-strengs anlæg.		
VARMERØR Synlige varmerør og rør for varmt brugsvand er velisolerede i kælder og varmecentral. Dog er enkelte rør og ventiler uisolerede i varmecentralen.		
FORBEDRING Varmecentralen: Isolering af uisolerede varmerør samt isolering af uisolerede ventiler med aftagelige isoleringspuder eller isoleringskapper.	6.000 kr.	3.400 kr. 0,32 ton CO_2

VARMEFORDELINGSPUMPER Cirkulering af centralvarmevarme sker med 1 stk. modulerende sparepumpe, fabrikat Grundfos type Magna med en modulerende effekt mellem 25-400 W. Pumpe er monteret i varmecentralen.		

AUTOMATIK Fjernvarmeveksler styres af automatik, fabrikat Sauter med udekompensering, som regulerer fremløbstemperaturen til varmeanlægget efter udetemperaturen. Alle radiatorer skønnes at være forsynet med termostater.		

VARMT VAND

Varmt vand	Investering	Årlig besparelse
VARMTVANDSRØR Synlige varmerør og rør for varmt brugsvand er velisolerede i kælder og varmecentral. Dog er enkelte rør og bøjninger uisolerede i varmecentralen.		
VARMTVANDSPUMPER Det varme brugsvand cirkuleres rundt i ejendommen ved hjælp af 1 stk. modulerende sparepumpe, fabrikat Grundfos type Alpha2 med en effekt op til ca. 22 W. Pumpe er monteret i varmecentralen.		
VARMTVANDSBEHOLDER Det varme brugsvand produceres i 1 stk. varmtvandsbeholder på 1.500 liter, fabrikat Ajva fra 1980. Beholder er velisoleret og er placeret i kælderen i varmecentralen. Dog er beholderens mandedæksler uisolerede.		
FORBEDRING Etablering af aftagelige isoleringskapper på beholderens mandedæksler.	4.000 kr.	900 kr. 0,08 ton CO_2

EL

El	Investering	Årlig besparelse
BELYSNING Almenbelysning i erhverv er af varierende type og alder (stikprøver). En del er med LED energisparebelysning.		
FORBEDRING Udskiftning af lyskilder i erhverv (som ikke har LED) til nye typer med LED. Alternativt må der udskiftes armaturer, hvilket dog øger investeringen. Det anbefales, at en LED ekspert gennemgår ejendommen og udfører en detaljeret beregning på investering og besparelse.	25.000 kr.	4.900 kr. 0,46 ton CO_2
SOLCELLER Der er ikke installeret solceller i ejendommen. Da ejendommens fælles el-forbrug til belysning m.m. skønnes at være minimalt i dagtimerne i sommerhalvåret, vurderes ejendommen ikke at være egnet til solceller.		

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

Energimærkningen omfatter ejendommen Gentoftegade 54, 2820 Gentofte.

Ejendommen består af 1 bygning med i alt 4 boliger samt erhverv.

På tidspunktet for energimærkets udførelse var "Håndbog for energikonsulenter, version 2019" gældende.

Dette energimærke er udarbejdet udfra 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 udfra 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 bolig- og erhvervsareal samt en del af kælder.

Der var ikke adgang til boliger under bygningsgennemgangen.
-

Bygningens lejligheder

LEJLIGHEDSTYPER OG DERES GENNEMSNITLIGE VARMEUDGIFTER

Type 1: 153-159 m²				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
Bygning 1	Gentoftegade 54	156	4	15.395

Type 2: Erhverv				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
Bygning 1	Gentoftegade 54	386	1	38.093

Kommentar
Gennemsnitlige varmeudgifter er baseret på de oplyste varmeudgifter, ikke de i energimærket beregnede, samlede teoretiske varmeudgifter.

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 facader i port med 100 mm isolering. Den udvendige efterisolering afsluttes med en facadepudsløsning eller en hertil godkendt pladebeklædning.	40.000 kr.	8,81 GJ Fjernvarme 3 kWh Elektricitet	1.700 kr.
Massive ydervægge	Udvendig efterisolering af gavle med 100 mm isolering.	280.000 kr.	50,36 GJ Fjernvarme 32 kWh Elektricitet	9.700 kr.
Vinduer	Udskiftning af butiksvinduer og yderdør med 1 lag ruder til nye typer med 3-lags lavenergiruder.	70.000 kr.	12,45 GJ Fjernvarme 3 kWh Elektricitet	2.400 kr.
Etageadskillelse	Efterisolering af etageadskillelse mod uopvarmet kælder ved indblæsning af ca. 100 mm isolering i hulrum i bjælkelaget. Hvor der eventuelt er betondæk kan isoleringen opsættes nedefra.	40.000 kr.	23,78 GJ Fjernvarme 11 kWh Elektricitet	4.600 kr.

Etageadskillelse	Isolering af uisoleret loft i port med 100 mm og afsluttet med beklædning.	15.000 kr.	3,74 GJ Fjernvarme 1 kWh Elektricitet	800 kr.

Varmeanlæg

Varmerør	Varmecentralen: Isolering af uisolerede varmerør samt isolering af uisolerede ventiler med aftagelige isoleringspuder eller isoleringskapper.	6.000 kr.	17,70 GJ Fjernvarme -3 kWh Elektricitet	3.400 kr.

Varmt og koldt vand

Varmtvandsbeholder	Etablering af aftagelige isoleringskapper på beholderens mandedæksler.	4.000 kr.	4,32 GJ Fjernvarme -1 kWh Elektricitet	900 kr.

El

Belysning	Udskiftning af lyskilder i erhverv (som ikke har LED) til nye typer med LED.	25.000 kr.	-4,03 GJ Fjernvarme 2.696 kWh Elektricitet	4.900 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			
Loft	Efterisolering af manzardvægge til i alt ca. 300 mm. Forslaget kan udføres i forbindelse med en eventuel tagudskiftning.	6,83 GJ Fjernvarme 5 kWh Elektricitet	1.400 kr.
Massive ydervægge	Efterisolering af vinduesbrystninger med 100 mm isolering afsluttet med dampspærre og beklædning.	12,81 GJ Fjernvarme 8 kWh Elektricitet	2.500 kr.

BAGGRUNDSINFORMATION

BYGNINGSBESKRIVELSE

Gentoftegade 54

Adresse	Gentoftegade 54, 2820 Gentofte
BBR nr	157-72048-1
Bygningens anvendelse i følge BBR	Etagebolig-bygning, flerfamilehus eller to-familiehus
Opførelsesår	1894
År for væsentlig renovering	1961
Varmeforsyning	Fjernvarme
Supplerende varme	Ingen
Boligareal i følge BBR	623 m²
Erhvervsareal i følge BBR	499 m²
Opvarmet bygningsareal	1122 m²
Heraf tagetage opvarmet	0 m²
Heraf kælderetage opvarmet	100 m²
Uopvarmet kælderetage	214 m²

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

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Fjernvarme

Varmeudgifter	94.548 kr. i afregningsperioden
Fast afgift	500 kr. pr. år
Varmeforbrug	473,00 GJ Fjernvarme
Aflæst periode	01-01-2019 til 31-12-2019

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	99.175 kr. pr. år
Fast afgift	500 kr. pr. år
Varmeudgift i alt	99.675 kr. pr. år
Varmeforbrug	496,15 GJ Fjernvarme
CO_2 udledning	8,97 ton CO_2 pr. år

KOMMENTARER TIL BYGNINGSBESKRIVELSEN

Oplysningerne i BBR-meddelelsen af 22-12-2020 anses med hensyn til bygningens størrelse og anvendelse at være i god overensstemmelse med de faktiske forhold.

KOMMENTARER TIL DET OPLYSTE OG BEREGNEDE FORBRUG

Det i energimærket beregnede, teoretiske varmebehov (468 GJ fjernvarme/år) ligger tæt på det oplyste klimakorrigerede varmeforbrug (496 GJ fjernvarme/år).

Der er dog en vis usikkerhed i oplyst forbrug, da dette også omfatter Gentoftegade 54A. Det oplyste forbrug er fordelt ud på de 2 bygninger efter arealforhold.

ANVENDTE PRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Ved beregning af energibesparelser anvendes nedenstående energipriser:

Fjernvarme	191,20 kr. per GJ 500 kr. i fast afgift per år
Elektricitet til andet end opvarmning	2,10 kr. per kWh

Gentofte Fjernvarme:
Der betales 77,6 kr./GJ i variabelt forbrug. Herudover 113,5 kr./GJ i fast bidrag. Dette giver sammenlagt 191,1 kr /MWh.
Derudover betales et årligt administrationsbidrag på 1.000 kr. pr. måler.
Alle priser er inkl. moms.

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

chs@topdahl.dk
tlf. 33313313

Ved energikonsulent
Christian Strarup

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. 793 af 7. juli 2019 med senere ændringer.

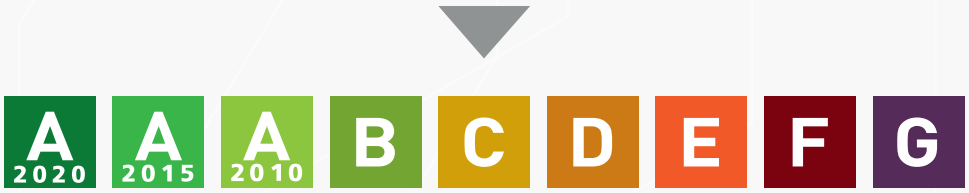
Energistyrelsen fører tilsyn med energimærkningsordningen. Til brug for stikprøvekontrol af om energimærkningspligten er overholdt, kan Energistyrelsen indhente oplysninger i elektronisk form fra andre offentlige myndigheder om bygninger og ejerforhold mv. med henblik på at kunne foretage samkøring af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

Energistyrelsens adresse er:

Energistyrelsen
Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V
E-mail: ens@ens.dk

Energimærke

Gentoftegade 54
2820 Gentofte



Energistyrelsen

Gyldig fra den 13. januar 2021 til den 13. januar 2031

Energimærkningsnummer 311487366