Energistyrelsen

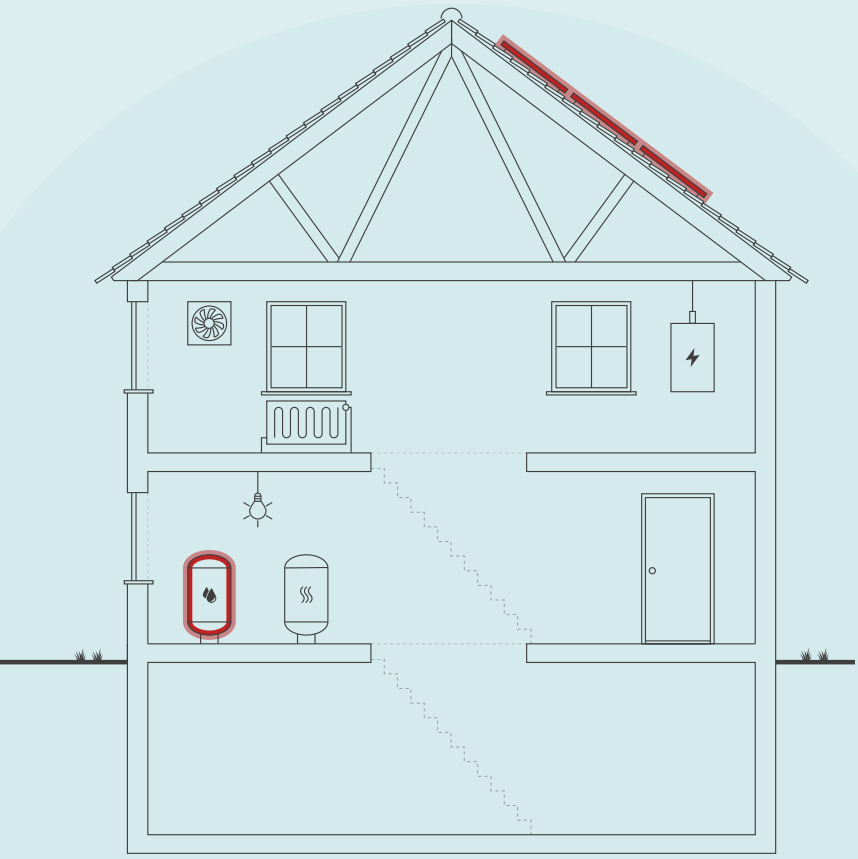
ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT

ENERGIMÆRKE OG FORSLAG TIL ENERGIFORBEDRINGER

vedr. A/B Eltham
Ved Eltham 1
2900 Hellerup

DIN BYGNING HAR ENERGIMÆRKE **C**

Du betaler hvert år 14.000 kr. mere, end du behøver i energiudgifter*



Skitsen illustrerer en generisk bygning, baseret på bygningens karaktertræk. Ikonforklaring kan ses under afsnittet IKONFORKLARING.

ENERGIKONSULENTENS BEDSTE ANBEFALINGER

1 **Mulighed for montage af nye solceller.**

Årlig besparelse:	9.700 kr.
Investering:	67.000 kr.

2 **Isolering af brugsvandsrør (lodrette stigstrenge) med op til 40-50 mm isolering.**

Årlig besparelse:	4.300 kr.
Investering:	94.500 kr.

BYGNINGENS ENERGIFORBRUG*

	I DAG	EFTER RENTABLE TILTAG	DU SPARER ÅRLIGT
Fjernvarme	346.700 kr.	342.300 kr.	4.400 kr.
El til andet	505.000 kr.	495.400 kr.	9.600 kr.
Overskud fra solceller	0 kr.	0 kr.	0 kr.
Samlet energiudgift	851.700 kr.	837.700 kr.	14.000 kr.
Samlet CO2-udledning	143,70 ton	140,75 ton	2,94 ton

* Tallene er baseret på en standardiseret brug af bygningen. Se siden: FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN.

BYGNINGENS PLACERING PÅ ENERGIMÆRKNINGSSKALAEN

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

Adresse
Ved Eltham 1
2900 Hellerup

Energimærkningsnummer
311912387

Gyldighedsperiode
2. juli 2026 - 2. juli 2036

Udarbejdet af
Bang & Beenfeldt A/S
CVR-nr.: 26618622

På denne side får du hjælp til at igangsætte de energiforbedringer, som energikonsulenten har fremhævet. Du kan sammenligne tiltagene på tværs af økonomi, klima og praktiske forhold, ligesom der til hvert forslag er en trinvis guide til at komme i gang med energiforbedringerne.

På de følgende sider i rapporten finder du detaljeret information om energikonsulentens forbedringsforslag.

MULIGHED FOR MONTAGE AF NYE SOLCELLER.

1. Find en håndværker eller anden relevant fagperson som kan hjælpe dig med planlægning og udførelse af din energiforbedring.
2. På Sparenergi.dk kan du få inspiration til energiforbedringen om "Solcelleanlæg"
3. Læs mere om den konkrete energiforbedring på www.sparenergi.dk/solcelleanlaeg
4. Indhent et eller flere tilbud på energiforbedringen, udvælg den løsning, der passer dig bedst, og begynd din energiforbedring.

Besparelse
9.700 kr./årligt

CO2-reduktion
2.111 kg./årligt

Investering
67.000 kr.

Renoveringstid
Mere end 2 uger

ISOLERING AF BRUGSVANDSRØR (LODRETTE STIGSTRENGE) MED OP TIL 40-50 MM ISOLERING.

1. Find en håndværker eller anden relevant fagperson som kan hjælpe dig med planlægning og udførelse af din energiforbedring.
2. På Sparenergi.dk kan du få inspiration til energiforbedringen om "Isolering af rør til varmt vand"
3. Læs mere om den konkrete energiforbedring på www.sparenergi.dk/isolering-af-roer-til-varmt-vand
4. Indhent et eller flere tilbud på energiforbedringen, udvælg den løsning, der passer dig bedst, og begynd din energiforbedring.

Besparelse
4.300 kr./årligt

CO2-reduktion
833 kg./årligt

Investering
94.500 kr.

Renoveringstid
Mere end 2 uger

RÅD OM FINANSIERING

Der eksisterer flere offentlige tilskudspuljer, hvorfra det er muligt at ansøge om tilskud til energirenoveringer. Hold dig opdateret om eksisterende tilskudspuljer på www.sparenergi.dk.

Flere banker tilbyder klima- og energieffektiviseringslån med lav rente. Ring til din bank og hør, hvad de kan tilbyde.

HJÆLP TIL GENNEMFØRELSE AF ENERGIBESPARELSER

Energikonsulenten kan fortælle dig, hvilke forudsætninger der ligger til grund for de enkelte forbedringsforslag.

På sparenergi.dk kan du læse mere om energirenoveringer og finde inspiration og hjælp til at igangsætte en energirenovering. Find f.eks. Bygningsguiden, hvor vi har samlet viden om de mest almindelige hustyper i Danmark – så du kan få overblik over, hvordan man opnår en bedre bolig, der både er energieffektiv, har et godt indeklima og er tidssvarende.

ALLE RAPPORTENS ANBEFALINGER

På denne side kan du sammenligne økonomi og klimaeffekt for alle rapportens forbedringsforslag.

RENTABLE RENOVERINGSFORSLAG			
RENOVERINGSFORSLAG	**ÅRLIG BESPARELSE***	**INVESTERING**	**REDUKTION I ÅRLIGT UDLEDT CO2**
VARMTVANDSRØR Isolering af brugsvandsrør (lodrette stigstrenge) med op til 40-50 mm isolering.	4.300 kr.	94.500 kr.	833 kg CO_2
SOLCELLER Mulighed for montage af nye solceller.	9.700 kr.	67.000 kr.	2.111 kg CO_2
ANDRE FORSLAG DER KAN VÆRE RENTABLE, HVIS DE UDFØRES SAMMEN MED ANDRE RENOVERINGER			
MASSIVE YDERVÆGGE Udv. Isolering af gavl mod nord med 200 mm isolering.	6.500 kr.		1.242 kg CO_2
FACADEVINDUER Udskiftning af eksisterende gl. trappevinduer mod gård til nye energivinduer.	4.600 kr.		888 kg CO_2
FACADEVINDUER Udskiftning af eksisterende vinduer (i boligerne) til bedre energivinduer.	27.700 kr.		5.356 kg CO_2
YDERDØRE Udskiftning af ældre trappedøre mod gård til nye energidøre.	700 kr.		120 kg CO_2
YDERDØRE Udskiftning af eksisterende altandøre til bedre energidøre.	5.300 kr.		1.021 kg CO_2

* Tallene er baseret på en standardiseret brug af bygningen. Se siden: FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN.

FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN

Energimærkning af bygninger har to formål: Mærkningen synliggør bygningens beregnede energibehov og er derfor en form for varedeklaration, når en bygning sælges eller udlejes. På baggrund af det beregnede energibehov tildeles boligen en karakter på energimærkningsskalaen fra A2020 til G.

Rapporten giver et overblik over de energimæssige forbedringer af bygningen, som er rentable at gennemføre eller kan være rentable, hvis de udføres sammen med andre renoveringer. Rapporten beskriver hvad forbedringerne 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 ud fra det beregnede energibehov.

DERFOR SKAL DU GENNEMFØRE ENERGIFORBEDRINGER:

BEDRE INDEKLIMA
Energiforbedringer kan have en positiv betydning for indeklimaet.

VARMERE OVERFLADER
Bygningen bliver bedre til at holde på varmen, så det er muligt at udnytte flere områder i bygningen, der før var for kolde.

ØGET KOMFORT
Det bliver nemmere at opretholde den rette temperatur i bygning, så den bliver rarere at være i.

MINDRE TRÆK
Bygningen bliver tættere, så det ikke længere trækker fra de steder, hvor brugerne før var generet af kulde og træk.

Det beregnede energibehov 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 bruger store mængder varmt vand.

For at kunne sammenligne bygningers energimæssige kvalitet, beregnes bygningens beregnede energibehov ud fra en række standardantagelser for vejr, familiestørrelse, indendørstemperatur, adfærd m.v. Nedenfor ses de mest centrale antagelser for det beregnede energibehov.

FIRE ÅRSAGER TIL AT BYGNINGENS FAKTISKE VARMEREGNING KAN AFVIGE FRA DET BEREGNEDE ENERGIBEHOV I RAPPORTEN:

BRUG AF BYGNINGEN
Der antages en gennemsnitlig anvendelse af bygningen ift. brugere, drift og apparater. Det faktiske varmeforbrug kan afvige, hvis bygningen har et andet brugsmønster.

INDENDØRSTEMPERATUR
Der antages en konstant opvarmning af bygningen til 20°C. Den faktiske varmeregning kan afvige hvis brugerne ønsker en højere eller lavere temperatur.

VARMTVANDSFORBRUG
Der antages et gennemsnitligt forbrug af varmt vand relativt til bygningens størrelse. Den faktiske varmeregning kan afvige, hvis brugerne bruger mere eller mindre varmt vand.

VEJRFORHOLD
Der antages gennemsnitlige vejrforhold. Den faktiske varmeregning kan afvige, hvis vinteren er særlig varm eller kold.

BAGGRUNDSINFORMATION



BYGNINGSBESKRIVELSE / Ved Eltham 1-17 m.fl., 2900 Hellerup

ADRESSE
Ved Eltham 1, 2900 Hellerup

BYGNINGENS ANVENDELSE I FØLGE BBR
Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus (140)

KOMMUNE NR.	BFE NR.	BYGNINGS NR.	BOLIGAREAL I BBR	ERHVERVSAREAL I BBR
157	8847410	1	10256 m²	783 m²
OPFØRELSESÅR	**OPVARMET BYGNINGSAREAL**	**HERAF TAGETAGE OPVARMET**	**HERAF KÆLDERETAGE OPVARMET**	**UOPVARMET KÆLDERETAGE**
1937	11039 m²	0 m²	0 m²	2169 m²
ÅR FOR VÆSENTLIG RENOVERING	**VARMEFORSYNING**		**SUPPLERENDE VARME**	
1998	Fjernvarme		Ingen	

C	C	B
ENERGIMÆRKE	ENERGIMÆRKE EFTER RENTABLE BESPARELSESFORSLAG	ENERGIMÆRKE EFTER ALLE BESPARELSESFORSLAG

BYGNINGENS BEREGNEDE ENERGIBEHOV

Opvarmning

FORSYNINGSFORM	VARMEBEHOV I kWh	OMREGNET TIL ENERGIENHED FOR FORSYNINGSFORM
Fjernvarme	1.033.450	1.033,45 MWh fjernvarme

Andre energibehov

EL TIL ANDET*	kWh
El til bygningsdrift	6.869
El til forbrug	381.571

*El til bygningsdrift er det elforbrug, der i beregningen går til installationer, f.eks. varmefordelingspumper, ventilation mv. El til forbrug dækker over et standardiseret, gennemsnitligt elforbrug til f.eks. hvidevarer, tv mv. El til forbrug påvirker ikke energimærkekarakteren, men den varme der afgives fra elforbrugende udstyr reducerer bygningens beregnede varmebehov.

ANVENDTE ENERGIPRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Anvendte energipriser ved beregning af energibesparelserne i denne rapport:

Fjernvarme
334 kr. pr. MWh
Fast afgift: 1.143 kr. pr. år

Elektricitet til andet end opvarmning
1,30 kr. pr. kWh

Alle anvendte priser i rapporten er vejledende og er inkl. moms.

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Denne rapport indeholder oplysninger omkring det faktiske forbrug, som energikonsulenten har indhentet ved udførelsen af energimærket. Oplysningerne om det faktiske forbrug kan ses under afsnittet OPLYST ENERGIFORBRUG.

FORBEHOLD FOR PRISER PÅ INVESTERING I ENERGIBESPARELSE

Energimærkets besparelsesforslag er baseret på energikonsulentens erfaring og vurdering. Før energibesparelsesforslagene iværksættes, bør der altid indhentes tilbud fra flere leverandører, da de angivne priser alene skal betragtes som vejledende. Desuden bør det undersøges om energiforbedringen kræver myndighedsgodkendelse.

Årligt abonnement for salg af el bør undersøges nærmere, da dette varierer meget på det frie el marked.

For en konkret vurdering af ejendommens isoleringsmæssige tilstand, skal der udføres destruktive indgreb i klimaskærmen.

DESTRUKTIVE UNDERSØGELSER

Der er i forbindelse med bygningsgennemgang ikke givet tilladelse til at foretage destruktive undersøgelser. Oplysning om isolering beror derfor på energikonsulentens skøn, tegningsmateriale og byggeskik.

FIRMA

Firmanummer: 600272
CVR-nummer: 26618622

Bang & Beenfeldt A/S
Langebrogade 3H, 3. sal
1411 København K

www.bangbeen.dk
sb@bangbeen.dk
tlf. 3257 8250

Ved energikonsulent
Steffen Brund

RAPPORTENS GYLDIGHED

Gyldig fra 2. juli 2026 til den 2. juli 2036

KLAGEMULIGHEDER

Tror du, der er fejl i rapporten, eller ønsker du at klage over energimærkningen, skal du rette henvendelse til det certificerede energimærkningsfirma, der har udarbejdet mærkningen.
Ejeren af bygningen eller enheden kan klage. Klagen skal være modtaget hos det certificerede energimærkningsfirma, senest:

- 1 år efter energimærkningsrapportens dato, eller
- 1 år efter bygningens 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.

Reglerne om klageadgang står i gældende bekendtgørelse om energimærkning af bygninger. Klik ind på linket og læs mere om, hvordan du indgiver en klage.

https://ens.dk/analyser-og-statistik/klagevejledning

Det certificerede energimærkningsfirma behandler klagen og bør meddele sin skriftlige afgørelse af klagen inden for 4 uger.

BEHANDLING AF OPLYSNINGER

Energistyrelsen er ansvarlig for behandlingen af oplysninger om bygningen, herunder offentliggørelse af energimærkningsrapporten. Du kan læse mere om reglerne, samt hvordan vi behandler oplysninger på vores hjemmeside.

https://ens.dk/analyser-og-statistik/lovgivning-om-energimaerkning

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

Overordnet:
Ejendommen består én bygning og fordeler sig over følgende adresser: Ved Eltham 1-17 og Strandvejen 34-36 A, 2900 Hellerup, og tilhører en privat andelsboligforening, A/B Eltham.

Ejendomsbeskrivelse:
Bygningen er opført i 1937 og består af 5-6 etager med i alt 110 boligenheder samt erhvervslokaler (butikker) i stueetagen mod Strandvejen. Under ejendommen er der en uopvarmet kælder, som blandt andet indeholder pulterrum, cykelkælder, skralderum samt ejendommens fælles varmecentral.

Tag/tagbeklædning/loft:
Ejendommens tag er udført som et lavhældende sadeltag belagt med tagpap. Den lukkede etageadskillelse mod det uopvarmede tagrum (loftet) er isoleret med ca. 250 mm isolering.

Facader/gavl:
Ejendommens ydervægge er overvejende opført som massive, uisolerede teglstensmure med vægtykkelser på henholdsvis 60, 48 og 36 cm, varierende fra stueetagen og op til 5. sal.

Etageadskillelse mod uopvarmet kælder:
Gulvkonstruktionen mod den uopvarmede kælder er udført som trægulv på betondæk. Etageadskillelsen vurderes overvejende at være uisoleret. Der er dog enkelte steder, herunder ved skralderum og cykelkælder, udført efterisolering på undersiden af konstruktionen med cirka 50 mm isolering.

Det bemærkes, at den monterede isolering ikke vurderes at være et brandgodkendt isoleringsprodukt. Konstruktions- og isoleringsforholdene er fastlagt på baggrund af tilgængeligt tegningsmateriale samt opmålinger og observationer foretaget i forbindelse med besigtigelsen.

Vinduer/yderdøre:
Ejendommens vinduer er hovedsageligt forsynet med tolags energiruder. Der forekommer dog enkelte vinduer med etlags glas, herunder trappevinduerne mod gårdsiden.

Hoveddøre, altandøre og døre til erhvervslokaler er overvejende udført med tolags energiruder. Trappedørene mod gården består derimod af massive trædøre uden glaspartier.

Varmeforbrug:
Det oplyste fjernvarmeforbrug for ejendommen i perioden 31-12-2024 til 31-12 2025 udgør i alt 960,1 MWh. Korrigeret til et klimamæssigt normalår svarer dette til 1.016,8 MWh. Der er god overensstemmelse mellem det teoretisk beregnede varmetab og det faktisk oplyste energiforbrug for ejendommen.

Fjernvarmeafkøling i perioden er knap så god. Man kan sikre sig en god afkøling ved at sørge for,

- at alle termostatventiler virker efter hensigten,
- at varmekurven på klimastaten sænkes mest muligt,
- at få tjekket både klimastat, motorventiler og følere for korrekt funktion hvert 5. år,
- at der ikke nedtages radiatorer uden de erstattes af nye,
- at nye radiatorer ikke har mindre ydelse end de gamle,
- at brugsvandsvekslerne renses årligt, og
- at centralvarmeveksleren renses mindst hvert 4-5. år

Forhold ved besøget i ejendommen den: 26.05.2026 kl. 09:00
Deltagere fra ejendommen: Nøgle udleveret af vicevært
Vejrforholdene ved besøget: 18°C, sol og lidt vind
Tegninger: Planer og snittegninger m.fl. er fremskaffet af rådgiver.
Besøgte områder: Trapper, kælderarealer, gårdarealer samt ejendommens varmecentral.
Andet: Det har ikke været nødvendigt at foretage destruktive indgreb i bygningens klimaskærm, da tegningsmateriale samt oplysninger fra ejer var fyldestgørende. Murtykkelser på ydervægge er desuden målt ifm. besigtigelsen og holdt op imod/sammenlignet med mål på originale tegninger, som stemmer overens.

Software/ program: Energy10, Be18 version 10.19.7.22 - HB2023
Årsregninger: Foreligger for både vand og fjernvarme.
Beregninger: Isoleringsmængder i utilgængelige konstruktioner er enten oplyst af ejer, aflæst på tegninger eller skønnet af konsulenten ud fra byggeteknisk erfaring. Nogle konstruktioner kan være skjulte, og tegningsmaterialet beskriver ikke konstruktionernes isolering fuldt ud. Derfor kan enkelte af de eksisterende konstruktioner være anslået (skønnet).
Formål: Energimærkningsrapporten har til formål at give et retvisende billede af bygningens energimæssige tilstand og er udarbejdet i overensstemmelse med retningslinjerne i den gældende Håndbog for Energikonsulenter.

Gyldighed af rapporten:
Det er vigtigt at være opmærksom på, at energimærkets gyldighed kan påvirkes, hvis der foretages større energimæssige forbedringer på bygningen. I sådanne tilfælde skal energimærkningsrapporten som udgangspunkt opdateres herefter. I visse situationer kan den eksisterende rapport helt miste sin gyldighed. Det anbefales derfor at søge rådgivning hos en certificeret energikonsulent, både før og efter større ændringer gennemføres. Bemærk, at en forældet eller misvisende energimærkningsrapport kan have økonomiske konsekvenser – eksempelvis i forbindelse med boligsalg.

Energiforbedringer og prisangivelser:
De energiforbedringer og tilhørende prisoverslag, der fremgår af rapporten, er vejledende. Prisgrundlaget kan variere betydeligt over tid på grund af ændringer i markedet og den teknologiske udvikling. Det er derfor vigtigt løbende at vurdere informationen i forhold til den aktuelle situation.

KOMMENTARER TIL BYGNINGSBESKRIVELSEN

Det registrerede opvarmede etageareal stemmer overens med oplysningerne i BBR-ejermeddelelsen.

GENNEMGANG AF BYGNINGENS ENERGITILSTAND

På de følgende sider kan du se en detaljeret beskrivelse af energitilstanden af din bygning, energikonsulentens forslag til energiforbedringer og tilhørende energiløsninger.

Nogle forbedringsforslag er rentable. Det betyder, at du sparer mere på dit energiforbrug inden for energiforbedringens levetid, end energiforbedringen koster at gennemføre.

De rentable forslag fremgår med en investeringspris.

Nogle forbedringsforslag kan med fordel overvejes ved renoveringer, eller hvis der er bygningsdele, der alligevel skal udskiftes. Investeringsprisen til forbedringsforslag ved renovering, er ikke angivet da investeringen vil afhænge af den konkrete renovering, som skal ske i forbindelse med besparelsesforslaget.

TAG OG LOFT

LOFTRUM

STATUS

Lukket etageadskillelse mod uopvarmet tagrum (loft) er isoleret med ca. 250 mm isolering. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale og er baseret på ejers oplysninger ifm. bygningsgennemgangen.

YDERVÆGGE

MASSIVE YDERVÆGGE

STATUS

Ejendommens ydervægge er overvejende opført som massive, uisolerede teglstensmure med vægtykkelser på henholdsvis 60, 48 og 36 cm, varierende fra stueetagen og op til 5. sal. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale og ifm. bygningsgennemgangen.

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Man kan undersøge muligheden for at fortage en udvendig efterisolering af gavl mod nord med op til 200 mm isolering på den massive ydervæg. Den udvendige efterisolering kan afsluttes med en facadepudsløsning eller anden godkendt facadeløsning. En udvendig isoleringsløsning sikrer 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.	6.500 kr.	

VINDUER, OVENLYS OG DØRE

FACADEVINDUER

STATUS

Ejendommens vinduer er hovedsageligt forsynet med tolags energiruder. Der forekommer dog enkelte vinduer med etlags glas, herunder trappevinduerne mod gårdsiden.

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Eksisterende ældre trappevinduer mod gård med kun etlags glas kan evt. udskiftes til nye energivinduer med 3-lags energiruder, energiklasse A.	4.600 kr.	

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
I forbindelse med en fremtidig energirenovering af ejendommen kan de eksisterende vinduer i boligerne eventuelt udskiftes til endnu mere energieffektive vinduer udstyret med 3-lags lavenergiruder (Energiklasse A).	27.700 kr.	

YDERDØRE

STATUS

Hoveddøre, altandøre og døre til erhvervslokaler er overvejende udført med tolags energiruder. Trappedørene mod gården består derimod af massive trædøre uden glaspartier.

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Eksisterende ældre trappedøre mod gård kan evt. udskiftes til nye energidøre.	700 kr.	

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
I forbindelse med en fremtidig energirenovering af ejendommen kan de eksisterende altandøre eventuelt udskiftes til endnu mere energieffektive døre monteret med 3-lags lavenergiruder (Energiklasse A).	5.300 kr.	

GULVE

ETAGEADSKILLELSE

STATUS

Gulvkonstruktionen mod den uopvarmede kælder er udført som trægulv på betondæk. Etageadskillelsen vurderes overvejende at være uisoleret. Der er dog enkelte steder, herunder ved skralderum og cykelkælder, udført efterisolering på undersiden af konstruktionen med cirka 50 mm isolering.

Det bemærkes, at den monterede isolering ikke vurderes at være et brandgodkendt isoleringsprodukt. Konstruktions- og isoleringsforholdene er fastlagt på baggrund af tilgængeligt tegningsmateriale samt opmålinger og observationer foretaget i forbindelse med besigtigelsen

VENTILATION

VENTILATION

STATUS

Der er naturlig ventilation i hele bygningen. Bygningen vurderes at have en normal lufttæthed, idet konstruktionssamlinger, fuger omkring vindues- og døråbninger samt tætningslister i vinduer og yderdøre generelt fremstår i tilfredsstillende stand

VARMEANLÆG

FJERNVARME

STATUS

Ejendommen er forsynet med fjernvarme. Anlægget er placeret i varmecentralen i kælderen (Eltham nr. 5), og er udført med isoleret rørvarmeveksler af fabrikat Armatec, type HCV-106 fra 2006. Varmeanlægget distribuerer varme som indirekte centralvarmevand i fordelingsnettet.

VARMEPUMPER

STATUS

Der er ingen varmepumper på bygningen, og vi mener ikke, at det er relevant at foreslå pga. den forholdsvis billige fjernvarme m.v.

SOLVARME

STATUS

Der er intet solvarmeanlæg på bygningen, og vi mener ikke, at det er relevant at foreslå pga. den forholdsvis billige fjernvarme.

VARMEFORDELING

VARMEFORDELING

STATUS

Den primære opvarmning af ejendommen (boligerne) sker via radiatorer i opvarmede rum. Varmefordelingsrør er udført som ældre et-strengs anlæg.

Bemærkning:
Det anbefales at undersøge mulighederne for at optimere det eksisterende varmeanlæg, herunder eventuelt at udskifte det nuværende fordelingsanlæg til et nyt og mere energieffektivt 2-strengs radiatorsystem. Investeringen vurderes umiddelbart ikke at være rentabel og er derfor ikke medtaget som et forbedringsforslag i denne rapport.

Det er dog vigtigt at forholde sig til anlæggets fremtidige egnethed. Flere forsyningsselskaber arbejder i disse år på at sænke fremløbstemperaturen i fjernvarmenettet for at øge energieffektiviteten. Dette kan på sigt medføre udfordringer for ældre fordelingsanlæg, som ofte ikke er dimensioneret til drift ved lavere temperaturniveauer. En modernisering af anlægget kan derfor være relevant af hensyn til både fremtidssikring, komfort og energieffektiv drift.

VARMERØR

STATUS

Varmerør (hovedledning + sidegrene) i kælder samt på loft er udført som 1 1/4" stålrør (gennemsnits- rørdimension). Varmerørene er isoleret med ca. 30-50 mm isolering.

VARMEFORDELINGSPUMPER

STATUS

Centralvarmepumperne i ejendommens varmecentral er af nyere dato. Pumperne er af fabrikat Grundfos, type Magna3 80-120 F 360, med en maksimal optagen effekt på 1.496 Watt.

AUTOMATIK

STATUS

Til regulering af fremløbstemperaturen til radiatorerne i ejendommen er der installeret en nyere klimastat af fabrikat Danfoss, type ECL 310.

Alle radiatorer i bygningen (boligerne) er forsynet med termostatventiler til individuel regulering af rumtemperaturen.

Udenfor fyringssæsonen forudsættes det i beregningerne, at varmeanlægget kan afbrydes – enten automatisk via udeføler eller manuelt ved lukning af ventiler og slukning af varmefordelingspumpen.

VARMT BRUGSVAND

VARMT BRUGSVAND

STATUS

Ejendommen brugte i alt 3.836 m3 vand i perioden 01.01.2025 til 31.12.2025, hvilket udgør ca.96 liter pr. lejlighed pr. døgn. Varmtvandsforbruget udgør erfaringsmæssigt 1/3 heraf 32 liter, hvilket svarer til et mindre vandforbrug.

VARMTVANDSRØR

STATUS

Tilslutningsrør til de to brugsvandsvekslere er udført i 2" stålrør. Rørene er isoleret med ca. 60 mm isolering.

Brugsvandsrør (hovedledning + sidegrene) i kælder er udført som 1 1/4" stålrør (gennemsnits rør-dimension). Rørene er isoleret med 40 mm isolering.

Brugsvandsrørene (lodrette stigstrenge i badeværelser og køkkener) er udført som 1" stålrør. Rørene vurderes overvejende at være uisolerede eller kun sparsomt isolerede.

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Man kan overveje at fortage en efterisolering af de lodrette brugsvandsrør (stigstrenge) i boligerne med op til ca. 40-50 mm isolering, udført enten med rørskåle eller lamelmåtter. Prisen er angivet uden eventuelle udgifter til demontering og genmontering af inventar, rørkasser, malerarbejde i boligerne m.v.	4.300 kr.	94.500 kr.

VARMTVANDSPUMPER

STATUS

På cirkulationsledningen er monteret en nyere Grundfos-pumpe, type Magna3 32-100 N 180. Pumpen har en maksimal effekt på 171 Watt.

VARMTVANDSBEHOLDER

STATUS

Produktionen af varmt brugsvand sker via to ældre præisolerede brugsvandsvekslere, som vurderes at være af fabrikat Armatec. Fabrikatet kan dog ikke verificeres, da der ikke er synlige typeskilte på vekslerne.

Bemærk, at isoleringen omkring vekslerne er fastgjort med gaffatape og snor. Det anbefales derfor at overveje udskiftning af isoleringen for at sikre en mere holdbar og korrekt udførelse. Der er desuden påsat serviceklistermærker, som indikerer, at vekslerne løbende serviceres, hvilket vurderes positivt.

EL

BELYSNING

STATUS

Fællesarealer (kælderrum, trapper, udendørsarealer og øvrige fællesområder):
Belysningen i fællesarealerne i ejendommen består overvejende af nyere armaturer med LED-lyskilder eller sparepærer. Lyset styres med bevægelsessensorer eller traditionelle trappeautomater.

SOLCELLER

STATUS

Der er ingen solceller på bygningens tagflade.

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
	9.700 kr.	67.000 kr.

I forbindelse med en eventuel fremtidig tagrenovering kan det overvejes at etablere solcelleanlæg på bygningens tagflader. Det anbefales at undersøge mulighederne for at udnytte et større sammenhængende tagareal på ca. 50–60 m² til formålet, afhængigt af bygningernes energibehov samt de overordnede ønsker og målsætninger for produktion af grøn energi. Inden en eventuel installation igangsættes, er det vigtigt at inddrage relevante fagfolk – herunder for at vurdere, om de eksisterende tagkonstruktioner er egnet til at bære den ekstra vægt fra et solcelleanlæg. Eventuelle udgifter til forstærkning af taget samt andre relaterede omkostninger forbundet med projektet er ikke inkluderet i dette forslag og skal derfor tillægges særskilt.		

OPLYST ENERGIFORBRUG

ADRESSE	KOM-, EJD- OG BYGNINGSNR	BFE NR
Ved Eltham 1, 2900 Hellerup	157-223232-1	8847410

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Fjernvarme

Varmeudgifter	452.554 kr. i afregningsperioden
Fast afgift	497.883 kr. pr. år
Varmeforbrug	960,00 MWh fjernvarme
Aflæst periode	31. december 2024 - 31. december 2025

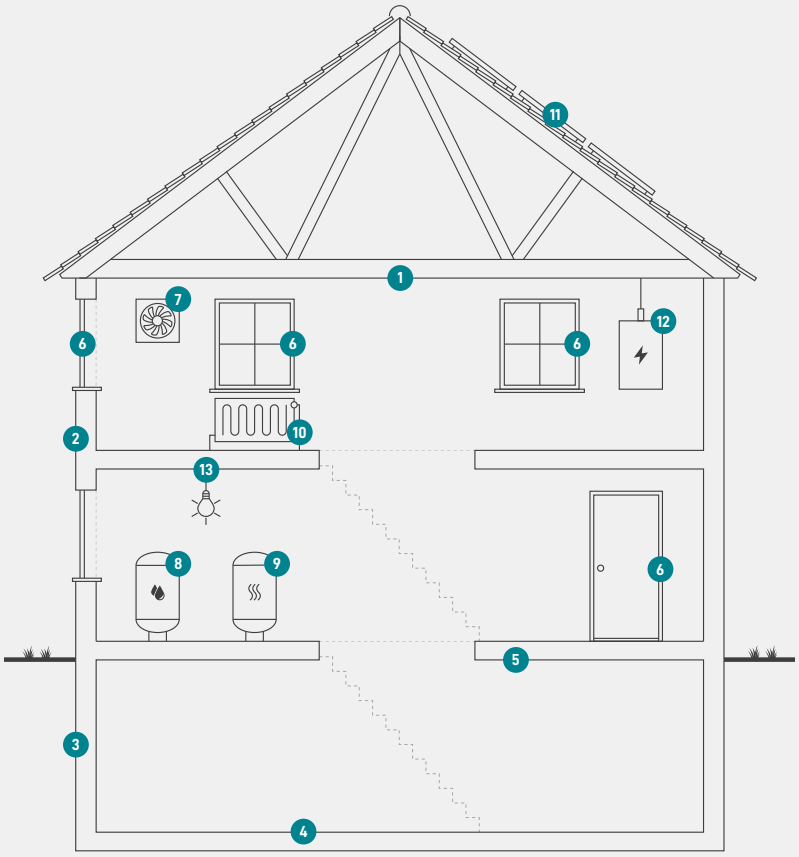
OPLYST FORBRUG OMREGNET TIL NORMALÅRS FORBRUG

Herunder vises det oplyste forbrug omregnet til et normalt gennemsnitsår. Det er normalårets forbrug, der kan sammenlignes med det beregnede forbrug.

Varmeudgifter	479.331 pr. år
Fast afgift	497.883 pr. år
Varmeudgift i alt	977.215 pr. år
Varmeforbrug	1.016,80 MWh fjernvarme
CO2 udledning	66,09 ton CO2 pr. år

IKONFORKLARING

En bygning består af mange dele, der har betydning for bygningens energibehov. Figuren herunder giver en forklaring af de væsentligste dele på tværs af konstruktioner og installationer.



1
Tag og loft
Bygningens øverste del af klimaskærmen, f.eks. et loftrum, et fladt tag eller et udnyttet tagrum.

2
Ydervægge
Bygningens vægge ud mod det fri eller mod uopvarmede områder. Væggen kan være hule, massive eller lette ydervægge.

3
Kælderydervægge
Bygningens kældervægge, som vender mod jorden.

4
Kældergulv
Bygningens nederste del af klimaskærmen i bygninger med opvarmet kælder.

5
Etageadskillelse og gulv
Bygningens nederste del af klimaskærmen, f.eks. terrændæk, gulv mod krybekælder eller etageadskillelse mod uopvarmet kælder.

6
Vinduer/døre
Bygningens facadevinduer og yderdøre.

7
Ventilation
Bygningens ventilationsanlæg og ventilationskanaler.

8
Varmt brugsvand
Bygningens komponenter til varmt brugsvand, bl.a. varmtvandsrør og varmtvandsbeholder.

9
Varmeanlæg
Bygningens varmeanlæg, f.eks. kedler, fjernvarme, ovne og varmepumper.

10
Varmefordeling
Bygningens varmefordelingsanlæg, bl.a. varmeanlægget, varmerør og automatik.

11
Solenergi
Bygningens solenergi, f.eks. solvarme og solceller.

12
El og teknik
Bygningens driftsrelaterede el og teknik, f.eks. varmefordelingspumper, varmtvandspumper og vindmøller.

13
Belysning
Bygningens belysning. Kun relevant ved energimærkning af store bygninger, som f.eks. etagebyggeri og erhverv.

ENERGIMÆRKE

FOR BYGNINGEN

vedr. A/B Eltham
Ved Eltham 1
2900 Hellerup

Større bygninger over 600 m2, der ofte besøges af offentligheden, er pålagt til enhver tid, at synliggøre energimærkningscertifikatet for brugerne af bygningen.

Energimærkningen er baseret på beregnet forbrug



Energistyrelsen

Gyldig fra den 2. juli 2026 til den 2. juli 2036
Energimærkningsnummer: 311912387