

## ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT

ENERGIMÆRKE OG FORSLAG TIL ENERGIFORBEDRINGER

Esthersvej 47 og Hellerupvej 39  
Esthersvej 47  
2900 Hellerup

DIN BYGNING HAR  
ENERGIMÆRKE

C

Du betaler hvert år **77.700 kr.**  
mere, end du behøver i energjudgifter\*

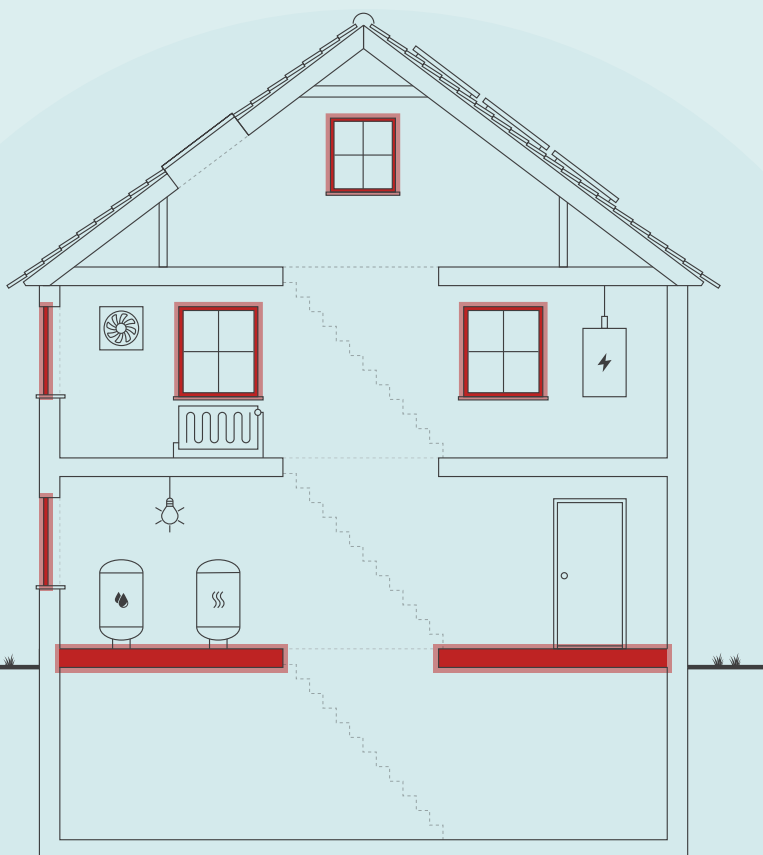
### ENERGIKONSULENTENS BEDSTE ANBEFALINGER

#### 1 Efterisolering af etageadskillelse over uopvarmet kælder

Årlig besparelse: 7.000 kr.  
Investering: 100.000 kr.

#### 2 Montage af forsatsruder på vinduer i restauranten med 1 lag glas

Årlig besparelse: 2.200 kr.  
Investering: 25.000 kr.



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

### BYGNINGENS ENERGIFORBRUG\*

	I DAG	EFTER RENTABLE TILTAG	DU SPARER ÅRLIGT
Fjernvarme	166.900 kr.	101.300 kr.	65.600 kr.
El til andet	106.600 kr.	94.500 kr.	12.100 kr.
Overskud fra solceller	0 kr.	0 kr.	0 kr.
Samlet energjudgift	273.500 kr.	195.800 kr.	77.700 kr.
Samlet CO <sub>2</sub> -udledning	21,12 ton	14,97 ton	6,14 ton

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

### FORBEDRING AF ENERGIMÆRKET VED GENNEMFØRELSE AF ALLE RENTABLE FORSLAG:



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.

### EFTERISOLERING AF ETAGEADSKILLELSE OVER UOPVARMET KÆLDER

- 1 Find en håndværker eller anden relevant fagperson som kan hjælpe dig med planlægning og udførelse af din energiforbedring.
- 2 På Spareenergi.dk kan du få inspiration til energiforbedringen om "Isolering af gulv over uopvarmet kælder"
- 3 Læs mere om den konkrete energiforbedring på [www.spareenergi.dk/isolering-af-gulv-over-uopvarmet-kaelder](http://www.spareenergi.dk/isolering-af-gulv-over-uopvarmet-kaelder)
- 4 Indhent et eller flere tilbud på energiforbedringen, udvælg den løsning, der passer dig bedst, og begynd din energiforbedring.



**Besparelse**  
7.000 kr./årligt



**CO2-reduktion**  
486 kg./årligt



**Investering**  
100.000 kr.



**Renoveringstid**  
Fra 2 dage til 1 uge

### MONTAGE AF FORSATSFRAMMER PÅ VINDUER I RESTAURANTEN MED 1 LAG GLAS

- 1 Find en håndværker eller anden relevant fagperson som kan hjælpe dig med planlægning og udførelse af din energiforbedring.
- 2 På Spareenergi.dk kan du få inspiration til energiforbedringen om "Forsatsrammer"
- 3 Læs mere om den konkrete energiforbedring på [www.spareenergi.dk/fortsatsrammer](http://www.spareenergi.dk/fortsatsrammer)
- 4 Indhent et eller flere tilbud på energiforbedringen, udvælg den løsning, der passer dig bedst, og begynd din energiforbedring.



**Besparelse**  
2.200 kr./årligt



**CO2-reduktion**  
148 kg./årligt



**Investering**  
25.000 kr.



**Renoveringstid**  
Fra 2 dage til 1 uge

#### 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.spareenergi.dk](http://www.spareenergi.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 [spareenergi.dk](http://spareenergi.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.

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

SIDE 3 - BILAG

RENTABLE RENOVERINGSFORSLAG			
RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE*	INVESTERING	REDUKTION I ÅRLIGT UDLEDT CO <sub>2</sub>
MASSIVE YDERVÆGGE Efterisolering af brystninger	5.500 kr.	100.000 kr.	378 kg CO <sub>2</sub>
MASSIVE YDERVÆGGE Efterisolering af ydervægge	42.700 kr.	1.145.400 kr.	2.969 kg CO <sub>2</sub>
MASSIVE VÆGGE MOD UOPVARMEDE RUM Isolering af vægge mellem opvarmede og uopvarmede kælderrum	3.300 kr.	80.000 kr.	229 kg CO <sub>2</sub>
FACAEVINDUER Montage af forsatsruder på vinduer i restauranten med 1 lag glas	2.200 kr.	25.000 kr.	148 kg CO <sub>2</sub>
FACAEVINDUER Udskiftning af lem til kælderlager	300 kr.	6.300 kr.	21 kg CO <sub>2</sub>
YDERDØRE Udskiftning af hovedtrappedøre	2.200 kr.	43.500 kr.	152 kg CO <sub>2</sub>
YDERDØRE Udskiftning af bagtrappedøre mod uopvarmet loft	700 kr.	14.400 kr.	43 kg CO <sub>2</sub>
ETAGEADSKILLELSE Efterisolering af etageadskillelse over uopvarmet kælder	7.000 kr.	100.000 kr.	486 kg CO <sub>2</sub>
VARMERØR Efterisolering af varmfordelingsledninger i kælderen	2.800 kr.	55.800 kr.	189 kg CO <sub>2</sub>
SOLCELLER Etablering af solcelleanlæg	12.000 kr.	150.000 kr.	1.574 kg CO <sub>2</sub>
ANDRE FORSLAG DER KAN VÆRE RENTABLE, HVIS DE UDFØRES SAMMEN MED ANDRE RENOVERINGER			
LOFTRUM Efterisolering af etageadskillelse mod loft	5.600 kr.		389 kg CO <sub>2</sub>
LETTE YDERVÆGGE Efterisolering af kvistflunke	1.000 kr.		65 kg CO <sub>2</sub>
YDERDØRE Udskiftning af erhvervsdøre	1.300 kr.		86 kg CO <sub>2</sub>
KÆLDERGULV Isolering af kældergulve	1.500 kr.		102 kg CO <sub>2</sub>

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

#### Adresse

Esthersvej 47  
2900 Hellerup

#### Energimærkningsnummer

311872715

#### Gyldighedsperiode

10. december 2025 - 10. december 2035

#### Udarbejdet af

JDM Rådgivende Ingeniør ApS  
CVR-nr.: 32277292

# 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 energimærkningskalaen 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 vejrl, 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 BEREKNEDNE 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.

#### Adresse

Esthersvej 47  
2900 Hellerup

#### Energimærkningsnummer

311872715

#### Gyldighedsperiode

10. december 2025 - 10. december 2035

#### Udarbejdet af

JDM Rådgivende Ingeniør ApS  
CVR-nr.: 32277292



## BYGNINGSBESKRIVELSE / Hovedbygning

## ADRESSE

Esthersvej 47, 2900 Hellerup

## BYGNINGENS ANVENDELSE I FØLGE BBR

Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus (140)

KOMMUNE NR. 157	BFE NR. 2004992	BYGNINGS NR. 1	BOLIGAREAL I BBR 1255 m <sup>2</sup>	ERHVERVSAREAL I BBR 455 m <sup>2</sup>
OPFØRELSESÅR 1899	OPVARMET BYGNINGSAREAL 1552 m <sup>2</sup>	HERAF TAGETAGE OPVARMET 26 m <sup>2</sup>	HERAF KÆLDERETAGE OPVARMET 98 m <sup>2</sup>	UOPVARMET KÆLDERETAGE 259 m <sup>2</sup>
ÅR FOR VÆSENTLIG RENOVERING 2013	VARMEFORSYNING Fjernvarme	SUPPLERENDE VARME Ingen		



ENERGIMÆRKE



ENERGIMÆRKE EFTER RENTABLE BESPARELSESFORSLAG



ENERGIMÆRKE EFTER ALLE BESPARELSESFORSLAG

## BYGNINGENS BEREGNEDE ENERGIBEHOV

## Opvarmning

FORSYNINGSFØRM Fjernvarme	VARMEBEHOV I kWh 177.470	OMREGNET TIL ENERGIENHED FOR FORSYNINGSFØRM 638,38 GJ fjernvarme
------------------------------	-----------------------------	---

## Andre energibehov

EL TIL ANDET* El til bygningsdrift	kWh 413
El til forbrug	48.229

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

## Adresse

Esthersvej 47  
2900 Hellerup

## Energimærkningsnummer

311872715

## Gyldighedsperiode

10. december 2025 - 10. december 2035

## Udarbejdet af

JDM Rådgivende Ingeniør ApS  
CVR-nr.: 32277292

## ANVENDTE ENERGIPRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Anvendte energipriser ved beregning af energibesparelserne i denne rapport:

Fjernvarme  
260 kr. pr. GJ  
Fast afgift: 1.108 kr. pr. år

---

Elektricitet til andet end opvarmning  
2,19 kr. pr. kWh

Udgifter til besparelsesforslag er baseret på priser fra energy10 samt egne erfaringspriser.

Der er regnet med en variabel fjernvarmepris på kr. 259,64 inkl. moms, som er summen af den variable og den faste fjernvarmeafgift. Da den faste afgift er et gennemsnit af de seneste 3 års varmekonsum, er den faste afgift reelt også variabel.

I den variable varmeudgift er der indregnet en bonus (fratrullet varmeudgiften) på ca. kr. 1.650,-, som en følge af en god afkøling af fjernvarmevandet.

## OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Denne rapport indeholder oplysninger omkring det faktiske forbrug, som energikonsulentens 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: 600198  
CVR-nummer: 32277292

JDM Rådgivende Ingeniør ApS  
Almindingen 43  
2870 Dyssegård

[www.jdm-ing.dk](http://www.jdm-ing.dk) - Energimækning - BSim termisk indeklimateanalyse - Termografi - Vedligeholdelsesplan  
jdm@jdm-ing.dk  
tlf. 88 30 72 20

Ved energikonsulent  
Jakob Madsen

## RAPPORTENS GYLDIGHED

Gyldig fra 10. december 2025 til den 10. december 2035

## 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 overtagelesesdag, 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>

### Adresse

Esthersvej 47  
2900 Hellerup

### Energimærkningsnummer

311872715

### Gyldighedsperiode

10. december 2025 - 10. december 2035

### Udarbejdet af

JDM Rådgivende Ingeniør ApS  
CVR-nr.: 32277292

Ejendommen er en beboelsesejendom på 4 etager. Stueetagen er delvist indrettet til erhvervslejemål. Tagetagen er uopvarmet og udnyttet til pulterrum og tørreloft. Der er fuld kælder under ejendommen som er uopvarmet. Hoved- og bagtrappe er indeliggende og er betragtet som opvarmede.

Ejendommen består af adressen: Esthersvej 47 og Hellerupvej 39.

Facader mod vejen er bevaringsværdige.

Af rapporten fremgår det, at der er mange rentable forslag som kan reducere ejendommens energiforbrug.

Af nogle besparelsesforslag fremgår det, at tilbagebetalingstider er mere end 10 år, hvilket kan virke demotiverende. Tilbagebetalingstider er dog stadig mindre end investeringers levetider, hvilket gør, at besparelsesforslag er rentable. Forventning om stigende priser og energifgifter i fremtiden kan hurtigt gøre urentable besparelsesforslag rentable. Desuden opnås ofte andre fordele ved at foretage forbedringer og udskiftninger. Selvom det er dyrt at udskifte ældre vinduer til nye, opnås der et forbedret komfortniveau ved ophold omkring vinduer, som ofte har en højere værdi end selve varmebesparelsen.

Det er vigtigt, at der inden igangsætning af energibesparende forslag, udarbejdes et projekt eller foretages en dimensionering af de ønskede ændringer, som sikrer en korrekt udførelse. Forkert udførte besparelsesforslag kan give sig til kende i alvorlige byggetekniske svigt på både kort og lang sigt eller udeblivelse af energibesparelser.

Energimærkningen er foretaget iht. retningslinier i håndbog for energikonsulenter.

Følgende er stillet til rådighed for udarbejdelse af energimærket:

- Årsopgørelse for varme
- Bygningstegninger med planer-, snit, og facadeopstalter
- Energimærke 2009 og 2015

Hvor intet andet er anført under bygningsbeskrivelser, er oplysninger om bygningsdele og isolerings- og energiforhold, alene baseret på en visuel vurdering.

## KOMMENTARER TIL BYGNINGSBESKRIVELSE

Det opmålte areal stemmer rimeligt overens med arealet jf. BBR-meddelelsen.

Dog er der jf. BBR ca. 158 m<sup>2</sup> erhvervsareal i kælderen, som ikke kan identificeres. Der er derfor alene regnet med 98 m<sup>2</sup> erhvervsareal i kælderen. Forholdet omkring differencen bør undersøges nærmere.

### Adresse

Esthersvej 47  
2900 Hellerup

### Energimærkningsnummer

311872715

### Gyldighedsperiode

10. december 2025 - 10. december 2035

### Udarbejdet af

JDM Rådgivende Ingeniør ApS  
CVR-nr.: 32277292

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

Tagkonstruktion er udført med sadeltag øverst og mansardtag på 3. sal. Etageadskillelse mod loftet er et træbjælkelag som er isoleret med indblæst isoleringsgranulat i adskillelsens hulrum, antageligt omkring 100 mm.

#### RENOVERINGSFORSLAG

En yderligere efterisolering af etageadskillelsen mod loftet er ikke rentabel, men skal der alligevel foretages en større renovering af loft og tag, skal loftet isoleres til samlet ca. 300 mm. Der etableres et nyt dæk over isoleringen så loftet stadig kan benyttes. Døre og skillevægge i pulterrum må naturligvis tilpasses den nye gulvhøjde. Der skal etableres en dampspærre ved en efterisolering og det er derfor vigtigt at en efterisolering foretages i samarbejde med en byggesagkyndig.

#### ÅRLIG BESPARELSE

5.600 kr.

#### INVESTERING

### FLADT TAG

#### STATUS

Kvistage er isoleret med indblæst isoleringsgranulat, antageligt 100-200 mm.

### UDNYTTET TAGRUM

#### STATUS

En del af tagrummet er inddraget til underliggende lejlighed i nr. 39 th. Vandrette skunke er jf. tegninger med 250 mm isolering.

Lodrette skunke er jf. tegninger med 300 mm isolering.

Skråvægge er jf. tegninger med 300 mm isolering.

#### Adresse

Esthersvej 47  
2900 Hellerup

#### Energimærkningsnummer

311872715

#### Gyldighedsperiode

10. december 2025 - 10. december 2035

#### Udarbejdet af

JDM Rådgivende Ingeniør ApS  
CVR-nr.: 32277292

## YDERVÆGGE

### MASSIVE YDERVÆGGE

#### STATUS

Ydervægge er murede og massive og ca. 36-48 cm tykke. Vægge er uisolerede. Ydervægge mod vejen er bevaringsværdige.

Brystninger under vinduer er med reduceret tykkelse, ca. 24 cm og med et hulrum og en træbeklædning indvendig. Brystninger vurderes generelt at være uisolerede.

Gavl mod syd er efterisoleret udvendig med 100 mm på de nederste ca. 3,5 m. Den øvrige del af gavlen oplyses at være isoleret i felter hvor der er reduceret vægtykkelse. Isolering antages at være 50 mm.

#### RENOVERINGSFORSLAG

Brystninger efterisoleres ved at optage vinduesplader og føre isoleringsbatts ned i hulrummet mellem træpladen og det faste murværk. Det er vigtigt, at der lægges en dampspærre ned på isoleringens varme side. Det vurderes, at der er plads til ca. 100 mm isolering.

En efterisolering kan med fordel finde sted, hvis vinduer eller radiatorer skiftes, idet der da er lettere adgang til hulrum i brystninger.

Alternativt kan der foretages en indblæsning af isoleringsgranulat i brystningers hulrum. Dette er meget billigere og mere simpelt, men en montering af en dampspærre må da undværes. Herved er der en større risiko for at der kan dannes skimmelvækst i brystningers hulrum.

#### ÅRLIG BESPARELSE

5.500 kr.

#### INVESTERING

100.000 kr.

#### RENOVERINGSFORSLAG

En udvendig efterisolering af facader og gavle er næppe relevant da ejendommens ydervægge mod vejen er bevaringsværdige.

I stedet kan der foretages en indvendig efterisolering med 150 mm isolering og en dampspærre på isoleringens varme side, afsluttet med en pladebeklædning. Der skal tages hensyn til VVS- og el-tekniske installationer i og omkring vægge. En indvendig efterisolering optager desuden en del plads, så rum bliver mindre. Inden der foretages en indvendig efterisolering skal der foretages beregninger af dugpunkt. En indvendig efterisolering efterlader kuldebroer omkring dæk og skillevægge og der er dermed en forøget risiko for at få kondens og fugt i konstruktionen som kan udvikle sig til skimmelvækst. Der er desuden en forøget risiko for frostspringninger i puds og mursten på vægges udvendige sider. En indvendig efterisolering skal derfor foretages med stor omhu og byggeteknisk rådgivning.

#### ÅRLIG BESPARELSE

42.700 kr.

#### INVESTERING

1.145.400 kr.

### MASSIVE VÆGGE MOD UOPVARMEDE RUM

#### STATUS

Vægge mellem opvarmede og uopvarmede kælderrum er murede og ca. 24 cm tykke og uisolerede.

Vægge mellem taglejlighed og uopvarmet loftsrum er jf. tegninger med ca. 250 mm isolering.

#### Adresse

Esthersvej 47  
2900 Hellerup

#### Energimærkningsnummer

311872715

#### Gyldighedsperiode

10. december 2025 - 10. december 2035

#### Udarbejdet af

JDM Rådgivende Ingeniør ApS  
CVR-nr.: 32277292

RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Vægge mellem opvarmede og uopvarmede kælderrum isoleres på den kolde side med ca. 100 mm.	3.300 kr.	80.000 kr.

LETTE YDERVÆGGE		
<b>STATUS</b> Mansardvægge oplyses at være med 100 mm isolering.  Kvistflunke oplyses at være uisolerede.		
RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
I forbindelse med en eventuel tagrenovering, bør kviste ombygges, så der kan isoleres med omkring 100 mm i kvistflunke.  Der skal dog tages hensyn til, at ejendommen er bevaringsværdig, og at ændringer af kvistes udtryk kan være omfattet af restriktioner. Kvistflunkes samlede areal er dog meget begrænset.	1.000 kr.	

KÆLDER YDERVÆGGE
<b>STATUS</b> Kælderydervægge mod jord er murede og ca. 48 cm tykke. Vægge er uisolerede.

## VINDUER, OVENLYS OG DØRE

FACADEVINDUER		
<b>STATUS</b> Vinduer i restaurant mod vejen er med kun 1 lags ruder.  Lem til kælderlager er uisoleret.		
RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Vinduer i restauranten, med kun 1 lag glas, monteres med forsatsruder med 2 lags energiruder.	2.200 kr.	25.000 kr.
RENOVERINGSFORSLAG	ÅRLIG BESPARELSE	INVESTERING
Lem til kælderlager udskiftes til et nyt isoleret parti.	300 kr.	6.300 kr.

## YDERDØRE

### STATUS

Hovedtrappedøre er uisolerede trædøre med 1 lags ruder. Døre er utætte.

I erhvervsenhed er døre med 1 lag glas.

Bagtrappedøre er nyere og med isoleret fyldninger og 2 lags energiruder.

Bagtrappedøre mod uopvarmet loft er uisolerede trædøre.

### RENOVERINGSFORSLAG

Hovedtrappedøre udskiftes til nye isolerede døre. Eventuelle ruder skal være med 3 lags energiruder og med varm kant. Ved udskiftning vil desuden opnås en betydelig bedre tæthed.

Bevares eksisterende døre, skal der arbejdes med at gøre døre mere tætte. Utætte hoveddøre nedkøler især den nederste del af trappeopgangen, så vægge og døre i lejligheder, som vender mod trappeopgangen, bliver kolde.

### ÅRLIG BESPARELSE

2.200 kr.

### INVESTERING

43.500 kr.

### RENOVERINGSFORSLAG

Bagtrappedøre mod uopvarmet loft udskiftes til nye isolerede døre. Døre bør samtidig være brandklassificerede.

### ÅRLIG BESPARELSE

700 kr.

### INVESTERING

14.400 kr.

### RENOVERINGSFORSLAG

Døre til erhverv udskiftes til nye med 3 lags energiruder og med varm kant.

### ÅRLIG BESPARELSE

1.300 kr.

### INVESTERING

## GULVE

### ETAGEADSKILLELSE

### STATUS

Etageadskillelse over uopvarmet kælder er et åbent træbjælkelag med lerindskud. Adskillelsen er uisoleret.

### RENOVERINGSFORSLAG

Etageadskillelse over uopvarmet kælder, efterisoleres med 100 mm batts, som fastgøres under etageadskillelsen i kælderen. Lokalt omkring ledninger og armaturer må en reduceret isoleringstykkelse accepteres. Silkbatts har en pæn filtoverflade, som ikke behøver yderligere behandling.

Alternativt kan benyttes almindelige isoleringsbatts, som efterfølgende dækkes til nedefra med gipsplader. Dette er en dyrere løsning, men beskytter isoleringen og giver isoleringen en længere levetid.

Ud over varmebesparelsen, må der forventes et forbedret komfortniveau i ovenliggende lejligheder, idet gulve vil opleves varmere.

### ÅRLIG BESPARELSE

7.000 kr.

### INVESTERING

100.000 kr.

### Adresse

Esthersvej 47  
2900 Hellerup

### Energimærkningsnummer

311872715

### Gyldighedsperiode

10. december 2025 - 10. december 2035

### Udarbejdet af

JDM Rådgivende Ingeniør ApS  
CVR-nr.: 32277292

## KÆLDERGULV

### STATUS

Kældergulve er beton, antageligt uisolerede og udstøbt direkte på jord.

### RENOVERINGSFORSLAG

I forbindelse med en eventuel ophugning af kældergulve, i opvarmede kælderrum, graves der ud så der kan isoleres med samlet omkring 300-400 mm polystyren, inden nye gulve støbes.

### ÅRLIG BESPARELSE

1.500 kr.

### INVESTERING

## VENTILATION

### VENTILATION

#### STATUS

Der er alene naturlig ventilation via oplukkelige vinduer og døre samt via aftrækskanaler. Der er regnet med et naturligt luftskifte på 0,3 l/sm<sup>2</sup>.

Fra restaurant i stueetagen er der mekanisk udsugning fra storkøkken, som desuden suger en mindre luftmængde fra toiletrum og restaurationslokaler. Der er i energimærket set bort fra denne luftmængde.

Bygningen vurderes i sin helhed at være normaltæt.

## VARMEANLÆG

### FJERNVARME

#### STATUS

Varmeforsyning er fjernvarme via en isoleret pladevarmeveksler.

### VARMEPUMPER

#### STATUS

Der er ingen varmepumpe i ejendommen.

Konvertering til varmepumpe som primær varmekilde vurderes ikke at være relevant på grund af den relativt billige fjernvarme.

## SOLVARME

### STATUS

Der er intet solvarmeanlæg på bygningen.

Solvarmeanlæg vurderes ikke at være interessant, da ejendommen er beliggende i et fjernvarmeområde.

## VARMEFORDELING

### VARMEFORDELING

### STATUS

Opvarmning er generelt via radiatorer, placeret under vinduer i ydervægge.

Varmefordelingsanlægget er 2-strengt. Der er indreguleringsventiler på afgreninger.

## VARMERØR

### STATUS

Tilslutningsledninger til varmeveksler er med ca. 40 mm isolering.

Varmeledninger i varmecentralen er med ca. 30 mm isolering. Øvrige hoved- og fordelingsledninger i kældere er med kun omkring 10 mm isolering.

### RENOVERINGSFORSLAG

Varmefordelingsledninger i kældere efterisoleres til samlet omkring 30-60 mm. Isoleringen skal udføres iht. Norm for teknisk isolering, DS 452.

Ledningers nære placering i forhold til bygningsdele kan dog betyde, at en reduceret isoleringstykkelse må accepteres.

Forinden en efterisolering, bør der foretages en undersøgelse af forekomst af asbest i det eksisterende isoleringsmateriale.

### ÅRLIG BESPARELSE

2.800 kr.

### INVESTERING

55.800 kr.

## VARMEFORDELINGSPUMPER

### STATUS

Hovedpumpe er en selvregulerende Grundfos Magna 10-85 W. Pumpe er med isoleringskappe.

Pumpe er tilsluttet varmeanlæggets klimastat for automatisk sommerstop.

### Adresse

Esthersvej 47  
2900 Hellerup

### Energimærkningsnummer

311872715

### Gyldighedsperiode

10. december 2025 - 10. december 2035

### Udarbejdet af

JDM Rådgivende Ingeniør ApS  
CVR-nr.: 32277292

## AUTOMATIK

### STATUS

Der er i varmeanlægget en Danfoss klimastat for udekompensering af fremløbstemperaturen samt med automatisk sommerstop af varmeanlægget.

Der er nye termostatventiler på radiatorer.

## VARMT BRUGSVAND

### VARMT BRUGSVAND

#### STATUS

Der er regnet med et standard varmtvandsforbrug for boligdelen på 250 l/m<sup>2</sup> pr. år.

Det anbefales generelt at montere vandspareperlatorer på armaturer samt udskifte brusehoveder til nye med et mindre vandforbrug. Ved udskiftning af armaturer vælges termostatiske armaturer som hurtigt indstiller sig på den korrekte temperatur. Herved opnås en besparelse på vand samt på energiforbruget til opvarmning af det varme vand.

### VARMTVANDSRØR

#### STATUS

Tilslutningsledninger til varmtvandsbeholder er med ca. 50-60 mm isolering.

Ledningsanlægget i kælderen er med ca. 30 mm isolering og isolerede bæringer. Stigstrengene i lejligheder er med ca. 20 mm isolering.

### VARMTVANDSPUMPER

#### STATUS

Cirkulationspumpe er en selvregulerende lavenergipumpe Grundfos Alpha2 25-40 på 3-18 W. Pumpe er med isoleringskappe mod varmetab.

### VARMTVANDSBEHOLDER

#### STATUS

Varmtvandsproduktion foretages i en fjernvarmeforsynet varmtvandsbeholder på 800 l. Beholder er en Ajva fra 2013 som er isoleret med ca. 100 mm.

#### Adresse

Esthersvej 47  
2900 Hellerup

#### Energimærkningsnummer

311872715

#### Gyldighedsperiode

10. december 2025 - 10. december 2035

#### Udarbejdet af

JDM Rådgivende Ingeniør ApS  
CVR-nr.: 32277292

## EL

### BELYSNING

#### STATUS

Udebelysning er med LED som aktiveres via skumringsrelæ.

Trappelys er generelt LED-pærer som aktiveres via trappeautomater.

Loftsllys er med LED og sensoraktivering.

Kælderlys er med LED og sensoraktivering.

### SOLCELLER

#### STATUS

Der er intet solcelleanlæg på ejendommen.

#### RENOVERINGSFORSLAG

Det foreslås at etablere et solcelleanlæg på ca. 40 m<sup>2</sup>, som placeres på taget. Anlægget tilsluttes normalt ejendommens fælles el-måler, som har et begrænset forbrug. Derfor vil der være en betydelig overproduktion af el i sommerperioden, som desværre leveres ud på el-nettet til en ringe pris. Solcelleanlæg kan imidlertid give et pænt bidrag til en bedre energimærkning.

Ejendommen er omfattet af en bevaringsværdi. Det er muligt at denne kan være i konflikt med opsætning af solcelleanlæg.

#### ÅRLIG BESPARELSE

12.000 kr.

#### INVESTERING

150.000 kr.

## ADRESSE

Esthersvej 47, 2900 Hellerup

## KOM-, EJD- OG BYGNINGSNR

157-58045-1

## BFE NR

2004992

## OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

## Fjernvarme

Varmeudgifter 59.201 kr. i afregningsperioden

Fast afgift 58.160 kr. pr. år

Varmeforbrug 451,98 GJ fjernvarme

Aflæst periode 31. december 2023 - 31. december 2024

## 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 63.178 pr. år

Fast afgift 58.160 pr. år

Varmeudgift i alt 121.338 pr. år

Varmeforbrug 482,35 GJ fjernvarme

CO2 udledning 8,72 ton CO2 pr. år

## Adresse

Esthersvej 47  
2900 Hellerup

## Energimærkningsnummer

311872715

## Gyldighedsperiode

10. december 2025 - 10. december 2035

## Udarbejdet af

JDM Rådgivende Ingeniør ApS  
CVR-nr.: 32277292

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 kælderydervægge, 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 opvarmet kælder.

6

### Vinduer/døre

Bygningens facadevinduer og yderdøre.

7

### Ovenlys

Bygningens ovenlysvinduer.

8

### Ventilation

Bygningens ventilationsanlæg og ventilationskanaler.

9

### Varmt brugsvand

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

10

### Varmeanlæg

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

11

### Varmefordeling

Bygningens varmfordelingsanlæg, bl.a. varmeanlægget, varmerør og automatik.

12

### Solenergi

Bygningens solenergi, f.eks. solvarme og solceller.

13

### El og teknik

Bygningens driftsrelaterede el og teknik, f.eks. varmfordelingspumper, varmtvandspumper og vindmøller.

14

### Belysning

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

#### Adresse

Esthersvej 47  
2900 Hellerup

#### Energimærkningsnummer

311872715

#### Gyldighedsperiode

10. december 2025 - 10. december 2035

#### Udarbejdet af

JDM Rådgivende Ingeniør ApS  
CVR-nr.: 32277292

# ENERGIMÆRKE

FOR BYGNINGEN

**Esthersvej 47 og Hellerupvej 39  
Esthersvej 47  
2900 Hellerup**

Større bygninger over 600 m<sup>2</sup>, 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 10. december 2025 til den 10. december 2035  
Energimærkningsnummer: 311872715