

SPAR PÅ ENERGIEN I DIN BYGNING

- status og forbedringer

Energimærkningsrapport
Ejd. Stengade 23A+25
Stengade 23A
3000 Helsingør



Bygningens energimærke:



Gyldig fra 12. oktober 2018
Til den 12. oktober 2028.

Energimærkningsnummer 311341361



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.



Energistyrelsen

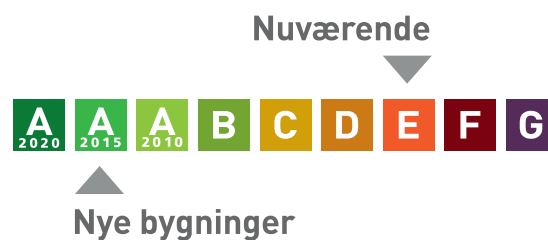
BYGNINGENS ENERGIMÆRKE

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 B

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



Årligt varmeforbrug

154.484 kWh elektricitet	308.968 kr
Samlet energjudgift	308.968 kr
Samlet CO ₂ udledning	30,43 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
<p>LOFT Der forelå ingen oplysning om isoleringsforhold i skråvægge i taglejligheder - skønnes isoleret med 100 mm mineraluld. Loftsrum over bagbygning er målt isoleret med 150 mm mineraluld. Det antages at alle loftrum er isoleret med 150 mm.</p>		
<p>FORBEDRING Efterisolering af loftsrum med 250 mm isolering. Eksisterende isolering bevares, så der efter fremtidige forhold er isoleret med 400 mm. Inden isolering af loftsrum igangsættes, skal det undersøges nærmere, om de eksisterende konstruktioner er tilstrækkeligt tætte, så korrekt udførelse sikres. Der etableres ny gangbro i tagrummet, eller hvis der findes en eksisterende, skal denne hæves til de nye isoleringsforhold.</p>	151.600 kr.	9.400 kr. 0,93 ton CO ₂
<p>FLADT TAG Der forelå ingen oplysninger om isoleringsforholdene for den flade del af taget (over erhvervsdelen) - skønnes isoleret med 100 mm isolering.</p>		

Ydervægge

	Investering	Årlig besparelse
MASSIVE YDERVÆGGE Ydervægge er udført med massivt murværk og der er senere efterisoleret indvendigt. Den samlede tykkelse på ydervæggen er i lejlighed nr. 25, 2.th målt til 45 cm. Det antages at ydervægge er 1½ sten med 75 mm isolering.		
FORBEDRING Udvendig efterisolering med 200 mm isolering på fri gavl mod NØ. Den udvendige efterisolering afsluttes med en facadepudsløsning eller en hertil godkendt pladebeklædning. 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.	510.500 kr.	15.000 kr. 1,47 ton CO ₂

Vinduer, døre ovenlys mv.

	Investering	Årlig besparelse
VINDUER Vinduer er med 3 lags energiruder i boliger på den hvide del af gadesiden (Stengade). I erhverv er nogle vinduer på gadesiden med 2 lags energiruder med kold kant. Øvrige vinduer i ejendommen er dels med termoruder dels med koblede ruder.		
FORBEDRING Udskiftning af vinduer med termoruder/koblede ruder til nye vinduer med trelags energiruder, energiklasse A.	475.900 kr.	26.200 kr. 2,58 ton CO ₂
YDERDØRE Massiv hoveddør er uisoleret.		
FORBEDRING Eksisterende massiv og uisoleret yderdør foreslås udskiftet til ny massiv yderdør med isolerede fyldninger.	19.600 kr.	2.000 kr. 0,19 ton CO ₂

Gulve

	Investering	Årlig besparelse
TERRÆNDÆK Der forelå ingen oplysninger om isoleringsforholdene for terrændækket - skønnes isoleret med 100 mm isolering.		

<p>ETAGEADSKILLELSE Gulv mod uopvarmet kælder under Arnold Busck er udført som træbjælkelag og er isoleret med 100 mm mineraluld opsat på kælderloftet. Gulv mod uopvarmet kælder under Imerco består af et betondæk. Konstruktionen er uisoleret på undersiden og skønnes ligeledes uisoleret på oversiden (i butik).</p>		
<p>FORBEDRING Isolering af uisoleret etageadskillelse mod uopvarmet kælder (Imerco) med 200 mm isolering. Montering af nedhængt loft i kælder på underside af etageadskillelse af beton. Der udføres effektiv dampspærre og afsluttes med godkendt beklædning. Det er vigtigt at have fokus på at rumhøjden ikke gøres lavere end bygningsreglementets krav herfor. Efter isoleringen af etageadskillelsen vil temperaturen i kælderen blive lavere. Herved øges risikoen for fugtproblemer, hvis der ikke ventileres.</p>	50.600 kr.	10.500 kr. 1,03 ton CO ₂

Ventilation

	Investering	Årlig besparelse
<p>VENTILATION Imerco ventileres med mekanisk ventilation. Ventilations-aggregatet der er placeret på taget mod nord er mrk. Daikin UATYP 320AMY1 der både køler og varmer. Der forelå ingen ventilationsrapport eller yderligere data om ventilationsanlæg. Data derfor fastsat iht. HB2016. Anlægget er jf. mærkeskilt installeret i 2009. Ventilationsforholdene i Arnold Busck vurderes at være med naturlig ventilation. Kilde til data: Data fastsat iht. HB2016 I boliger er der mekanisk udsugning fra køkken og bad - mrk. Exhausto. Anlægget, der er placeret i loftsrummet, er oplyst fra ca. 2013. Kilde til data: Data fastsat iht. HB2016 Øvrige rum i beboelsesdelen er med naturlig ventilation.</p>		

VARMEANLÆG

Varmeanlæg	Investering	Årlig besparelse
<p>VARMEANLÆG De 2 erhvervsenheder opvarmes med varmepumper. Boliger opvarmes med el-radiatorer med supplerende varmepumper.</p>		
<p>FORBEDRING El-opvarmning er den absolut dyreste opvarmningsform. Der foreslåes derfor installering af fjernvarme (det er oplyst at fjernvarme er tilgængeligt i området). Der installeres fjernvarmeveksler og centralvarmeanlæg med radiatorer. Forslaget er til inspiration og overslagsprisen er skønnet - der bør udarbejdes projekt og indhentes konkret tilbud.</p>	1.000.000 kr.	99.500 kr. 17,28 ton CO ₂
<p>VARMEPUMPER Imerco opvarmes med varmepumpe mrk. Daikin UATYP 320AMY1 der både køler og varmer. Der forelå ingen yderligere data om varmepumpe. Data derfor fastsat iht. HB2016. Anlægget er jf. mærkeskilt installeret i 2009. Arnold Busck opvarmes med varmepumper mrk. Sanyo. Her foreligger ligeledes heller ikke yderligere data og data er fastsat iht. HB2016. Der er supplerende opvarmning fra varmepumper i stuer i 3 lejligheder. Der forelå ingen yderligere data om varmepumperne. Data fastsat iht. HB2016.</p>		
<p>SOLVARME Der er ikke monteret solvarmeanlæg på ejendommen. Der er ikke medtaget forslag herom da der foreslås installering af fjernvarme.</p>		

VARMT VAND

Varmt vand

Investering Årlig
besparelse

VARMT VAND

I beregningen er der indregnet et varmtvandsforbrug på hhv. 250 liter (bolig)/333 liter (erhverv) pr. m² opvarmet etageareal pr. år.

VARMTVANDSBEHOLDER

Varmtvandsbeholdere i erhvervsenheder er ikke registreret. I beregningen er skønnet 1 stk. 110 l præisoleret el-vandvarmer i hver erhvervsenhed.

Det er oplyst at hver lejlighed har 2 el-varmtvandsbeholdere - i den besigtigede lejlighed på hhv. 80 l. og 25 l.

EL

EL	Investering	Årlig besparelse
<p>BELYSNING</p> <p>Belysningen i Imerco er med LED paneler - skønnet 20W. Der er foretaget beregning af den installerede effekt til belysning i et repræsentativt område på 10,5 W/m². Dette anvendes som gennemsnitlig installeret effekt til belysning i hele Imerco.</p> <p>Belysningen i Arnold Busck er med blandet LED paneler/halogenpærer. Der er foretaget beregning af den installerede effekt til belysning i et repræsentativt område på 10,1 W/m². Dette anvendes som gennemsnitlig installeret effekt til belysning i hele Imerco.</p> <p>Belysning på trappeopgange er med blandet LED-pærer/sparepærer og styres med automatik.</p>		
<p>FORBEDRING</p> <p>Armaturer med halogenpærer i Arnold Busck udskiftes til nye med LED pærer. Beregningen er til inspiration og omkostning er skønnet - der bør udarbejdes projekt på arbejdet og indhentes konkret tilbud.</p>	80.000 kr.	8.200 kr. 0,80 ton CO ₂
<p>SOLCELLER</p> <p>Der er ingen solceller på bygningen. Det vurderes ikke muligt (lovligt) at etablere solcelleanlæg på sydfladen af beboelsesdelens tag (mod Stengade). Der er derfor ikke medtaget forslag herom.</p> <p>Det vurderes derimod muligt at montere solceller på erhvervsdelen (se forslag herom).</p>		
<p>FORBEDRING</p> <p>Montering af solceller i stativer på det flade tag over erhvervsdelen - her beregnet 50 m². Det anbefales at der monteres solceller af typen Monokrystallinske silicium. Det bør undersøges om den eksisterende tagkonstruktion er egnet til den ekstra vægt fra solcellerne. En eventuel udgift til dette er ikke medtaget i forslagets økonomi.</p> <p>Forslaget er til inspiration og overslagsprisen er skønnet - der bør udarbejdes projekt på arbejdet og indhentes konkret tilbud.</p>	125.000 kr.	10.900 kr. 1,57 ton CO ₂

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

Ejendommen består af 1 bygning med delvist udnyttet tagetage og delvis kælder. Ejendommen har oprindeligt været anvendt til hotel og er i 1970'erne ombygget til erhverv/boliger. Retningslinjerne i håndbog for Energikonsulenter 2016 er anvendt. Ejendommen indeholder erhverv i stueetagen og bolig på øvrige etager og er energimærket efter reglerne om blandet anvendelse.

Ejendommen er gennemgået med repræsentant for foreningen. Følgende er besigtiget: trappeopgange, loftsrum, kælder, paptag udvendigt over erhvervsdelen samt lejlighed Stengade 25, 2.th. Herudover er de 2 erhvervsenheder besigtiget partielt indvendigt.

Baggrunden for energimærkningen er en besigtigelse af ejendommen, de fremskaffede tegninger, mål foretaget på stedet, oplysninger fra kontaktperson samt byggeskik på tidspunktet for bygningens opførelse. Isoleringsmængder i utilgængelige konstruktioner er oplyst af kontaktperson, oplyst i tidligere energimærkning eller skønnede af konsulenten ud fra byggeteknisk erfaring.

Der er ikke foretaget destruktive undersøgelser.

Belysningsforhold i erhvervsdelen er overvejende skønnet idet det ikke var muligt at få oplysninger om eller registrere en del af belysningen.

De anvendte tegninger er:

Stueplan (dateret 1999)

Gadefacade og snit (dateret 1924)

Ejendommen er forudsat fuldt anvendt og opvarmet til 20 grader C, dog er kælder beregnet som uopvarmet.

Før et eller flere forslag til besparelse udføres, anbefales det at få udarbejdet projekt på arbejdet. Der gøres opmærksom på, at der kan være behov for myndighedsgodkendelse. Enhedspriser er vejledende og kan kun opnås i forbindelse med udførelse af større arbejder. Det anbefales at indhente 1 eller flere tilbud.

Ved udførelse af energibesparende tiltag som nævnt i nærværende rapport anbefales det, at der tages kontakt til forsyningsselskabet for at høre om eventuelle tilskud. Flere større forsyningsselskaber udbetaler et tilskud ved udførelse af tiltag, der nedbringer ejendommens varmekonsum.

El-opvarmning er den absolut dyreste opvarmningsform og det foreslås at konvertere til fjernvarme. Såfremt forslag om konvertering til fjernvarme gennemføres vil rentabiliteten på de øvrige besparelsesforslag blive mindre.

Energimærkningen er udført af: Thomas Friis med Karina Krüger Kristiansen som assistent.

RENTABLE BESPARELSFORSLAG

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				
Loft	Efterisolering af loftsrum med 250 mm isolering	151.600 kr.	4.697 kWh Elektricitet	9.400 kr.
Massive ydervægge	Udvendig efterisolering af gavl mod NØ med 200 mm	510.500 kr.	7.470 kWh Elektricitet	15.000 kr.
Vinduer	Udskiftning af vinduer med termoruder/koblede ruder til nye med 3 lags energiruder.	475.900 kr.	13.075 kWh Elektricitet	26.200 kr.
Yderdøre	Udskiftning af yderdør	19.600 kr.	968 kWh Elektricitet	2.000 kr.
Etageadskillelse	Isolering af uisolereet gulv mod uopvarmet kælder med 200 mm isolering	50.600 kr.	5.238 kWh Elektricitet	10.500 kr.
Varme anlæg				
Varme anlæg	Konvertering til fjernvarme	1.000.000 kr.	132.911 kWh Elektricitet -136,97 MWh Fjernvarme	99.500 kr.

El

Belysning	Udskiftning af halogenarmaturer til nye med LED-pærer i erhverv - Arnold Busck	80.000 kr.	4.075 kWh Elektricitet	8.200 kr.
Solceller	Montage af nye solceller på erhvervsdelens tagflade	125.000 kr.	5.447 kWh Elektricitet 2.515 kWh Elektricitet overskud fra solceller	10.900 kr.

BAGGRUNDSINFORMATION

BYGNINGSBESKRIVELSE

Stengade 23A+25

Adresse	Stengade 23A, 3000 Helsingør
BBR nr	217-125987-1
Bygningens anvendelse i følge BBR	Kontor, handel, lager, herunder offentlig
Opførelsesår	1900
År for væsentlig renovering	Ikke angivet
Varmeforsyning	El og Varmepumpe
Supplerende varme	Varmepumpe
Boligareal i følge BBR	943 m ²
Erhvervsareal i følge BBR	1502 m ²
Opvarmet bygningsareal	2279 m ²
Heraf tagetage opvarmet	0 m ²
Heraf kælderetage opvarmet	0 m ²
Uopvarmet kælderetage	0 m ²
Energimærke	E
Energimærke efter rentable besparelsesforslag	B
Energimærke efter alle besparelsesforslag	B

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

Kælderen er større end angivet i BBR (angivet til 120 m²). Anvendt størrelse i energimærkningen er 242 m².

Erhverv er indregnet med et opvarmet areal på 1.336 m². Erhverv indeholder muligvis nogle ikke-opvarmede lagerlokaler etc. (ikke besøgt) hvorved det samlede erhvervsareal kommer op på 1.502 m². Kælder er beregnet som uopvarmet.

KOMMENTARER TIL DET OPLYSTE OG BEREGNEDE FORBRUG

Ejendommen opvarmes med el-varme der afregnes separat for den enkelte lejlighed. Der foreligger derfor ikke oplysning om ejendommen samlede årlige varmeforbrug.

ANVENDTE PRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Ved beregning af energibesparelser anvendes nedenstående energipriser:

Elektricitet til opvarmning	2,00 kr. per kWh
Elektricitet til andet end opvarmning	2,00 kr. per kWh

FORBEHOLD FOR PRISER PÅ INVESTERING I ENERGIBESPARELSER

Energimærkets besparelsesforslag er baseret på energikonsulentens erfaring og vurdering. Før energispareforslagene iværksættes, bør der altid indhentes tilbud fra flere leverandører. Desuden bør det undersøges, om der kræves en myndighedsgodkendelse.

HJÆLP TIL GENNEMFØRELSE AF ENERGIBESPARELSER

Energikonsulenten kan fortælle dig hvilke forudsætninger der er lagt til grund for de enkelte besparelsesforslag. På www.byggeriogenergi.dk kan du og din håndværker finde vejledninger til hvordan man energiforbedrer de forskellige dele af din bygning. På www.spareenergi.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 600213

CVR-nummer 27271006

RIOS A/S

Lipkesgade 23, 2100 København Ø

www.rios.dk

thomas@rios.dk

tlf. 35387988

Ved energikonsulent

Thomas Friis

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.

Energistyrelsens adresse er:

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

Energimærke

Ejd. Stengade 23A+25
Stengade 23A
3000 Helsingør



Energistyrelsen

Gyldig fra den 12. oktober 2018 til den 12. oktober 2028

Energimærkningsnummer 311341361