

# SPAR PÅ ENERGIEN I DIN BYGNING

## - status og forbedringer

Energimærkningsrapport  
Afd. 120 Glasværket  
Fjordsgade 23  
5000 Odense C



Bygningens energimærke:



Gyldig fra 30. december 2015  
Til den 30. december 2022.

Energimærkningsnummer 311188351



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<sub>2</sub> man sparer, og hvor stor besparelse der kan opnås på el- og varmeregninger.

Mærkningen udføres af en energikonsulent, som måler bygningen op og undersøger kvaliteten af isolering, vinduer og døre, varmeinstallation m.v. På det grundlag beregnes bygningens energiforbrug under standardbetingelser for vejr, familiestørrelse, driftstider, forbrugsvaner m.v.

Det beregnede forbrug er en ret præcis indikator for bygningens energimæssige kvalitet – i modsætning til det faktiske forbrug, som naturligvis er stærkt afhængigt både af vejret og af de vaner, som bygningens brugere har. Nogle sparer på varmen, mens andre fyrer for åbne vinduer eller har huset fuldt af teenagere, som bruger store mængder varmt vand. Mærket fortæller altså om bygningens kvalitet – ikke om måden den bruges på, eller om vinteren var kold eller mild.



## BYGNINGENS ENERGIMÆRKE

På energimærkningsskalaen vises bygningens nuværende energimærke.

Nye bygninger skal i dag som minimum leve op til energikravene for A2015.

Hvis de rentable energibesparelsesforslag gennemføres, vil bygningen få energimærke B

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



### Årligt varmeforbrug

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| 5.305,2 m <sup>3</sup> fjernvarme | 132.582 kr |
| Samlet energjudgift               | 132.582 kr |
| Samlet CO <sub>2</sub> udledning  | 30,37 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<sub>2</sub>-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 BR15, 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 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|
| <b>LOFT</b><br>Skråvægge "parallelloft" er isoleret med 250 mm isolering.<br>Isoleringstykkelser er vurderet på grundlag af måltagning af konstruktionstykkelser samt tilgængelig tegningsmateriale. Der kan være afvigelse fra de faktiske forhold. |             |                  |

### Ydervægge

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Investering | Årlig besparelse                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------|
| <b>HULE YDERVÆGGE</b><br>Ydervægge i gavl mod øst og vest er udført som ca. 40 cm hulmur. Hulrummet er isoleret med isoleringsbatts. Isoleringen er konstateret ved boreprøve i konstruktionen.                                                                                                                                                                             |             |                                        |
| <b>MASSIVE YDERVÆGGE</b><br>Ydervægge mod nord består af massiv og uisolert teglvæg med indvendig pladebeklædning i stueetage. Isoleringstykkelser er vurderet på grundlag af måltagning af konstruktionstykkelser samt boreprøve. Der kan være afvigelse fra de faktiske forhold.                                                                                          |             |                                        |
| <b>FORBEDRING</b><br>Indvendig efterisolering med 200 mm isolering på massive ydervægge. Eksisterende pladebeklædning nedtages og bortskaffes. Der opsættes ny effektiv dampspærre og afsluttes med godkendt pladebeklædning. I forbindelse med arbejdet, skal der udføres nye lysninger og bundstykker ved vinduer, og tekniske installationer føres med ud i den nye væg. | 865.000 kr. | 22.900 kr.<br>6,23 ton CO <sub>2</sub> |

**LETTE YDERVÆGGE**

Ydervægge i gavl mod øst og vest er udført som trækonstruktion med pladebeklædning. Konstruktionen er isoleret med 150 mm isolering.

Ydervægge mod syd er udført som trækonstruktion. Konstruktionen er isoleret med 100 mm isolering.

Kvistflunke, front og tag er udført som let konstruktion. Konstruktionen er isoleret med 250 mm isolering.

Isoleringstykkelsen er vurderet på grundlag af måltagning af konstruktionstykkelsen. Der kan være afvigelse fra de faktiske forhold.

**Vinduer, døre ovenlys mv.**

Investering      Årlig  
besparelse

**VINDUER**

Bygningen har generelt vinduer/- og facadepartier med tolags termorude.

**FORBEDRING**

Det anbefales at udskifte ruderne i de vinduer som er med termoruder med nye energiruder.

580.900 kr.

22.400 kr.  
6,11 ton CO<sub>2</sub>

**OVENLYS**

Bygningen har generelt ovenlys med tolags termorude.

**YDERDØRE**

Bygningen har glasdøre/terrassedøre med tolags termorude.

**FORBEDRING VED RENOVERING**

Det anbefales at udskifte glasdøre/terrassedøre til nye med lavenergiruder.

4.100 kr.  
1,10 ton CO<sub>2</sub>

**Gulve**

Investering      Årlig  
besparelse

**TERRÆNDÆK**

Terrændæk er udført af beton. Gulvet er isoleret med 100 mm. Isoleringstykkelsen er med udgangspunkt i forevist tegningsmateriale, da konstruktionen er utilgængelig.

**Ventilation**

Investering      Årlig  
besparelse

**VENTILATION**

Der er naturlig ventilation i hele bygningen bl.a. i form af oplukkelige vinduer og døre.

## VARMEANLÆG

### Varmeanlæg

|                                                                                                                                                                                      | Investering | Årlig besparelse |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|
| <b>FJERNVARME</b><br>Bygningen opvarmes med fjernvarme. Anlægget er udført som direkte fjernvarmeanlæg, med fjernvarmevand i fordelingsnettet fremført til teknikskab i lejligheder. |             |                  |
| <b>SOLVARME</b><br>Der er ikke stillet forslag til solvarme grundet bygningens egnethed.                                                                                             |             |                  |

### Varmefordeling

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Investering | Årlig besparelse                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------|
| <b>VARMEFORDELING</b><br>Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Varmefordelingsrør er vurderet udført som to-strengs anlæg. Da dele af fordelingsanlægget er skjult bør det undersøges nærmere om det er 1- eller 2-strengssystem inden igangsætning af energiforbedringsforslag, da dette vil have indflydelse på besparelsesmulighederne. |             |                                       |
| <b>VARMERØR</b><br>Varmefordelingsrør i teknikskab i lejlighederne er isoleret.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |                                       |
| <b>AUTOMATIK</b><br>Udenfor fyringssæsonen forudsættes det i beregningerne at fordelingsanlæg til varmekilder kan afbrydes, enten automatisk via udeføler eller manuelt ved at lukke ventiler.<br><br>Der er monteret termostater på radiatorer til regulering af rumtemperaturen.<br><br>Der er ikke monteret automatik på varmeanlægget til central styring.                 |             |                                       |
| <b>FORBEDRING</b><br>Det anbefales at montere central styring af varmeanlægget så det styres afhængigt af udetemperaturen. Der er forudsat etablering af blandesløjfe med tilhørende styring. Forslaget bør detailprojekteres inden igangsætning.                                                                                                                              | 30.000 kr.  | 9.100 kr.<br>2,47 ton CO <sub>2</sub> |

## VARMT VAND

### Varmt vand

Investering      Årlig  
besparelse

#### VARMT VAND

I beregningen er der indregnet et lavt varmtvandsforbrug på 200 liter pr. m<sup>2</sup> opvarmet boligareal pr. år.

#### VARMTVANDSRØR

Rørene der forsyner varmtvandsbeholderen/gennemstrømningsveksleren med varme er isoleret.

#### VARMTVANDSBEHOLDER

Varmt brugsvand produceres via gennemstrømningsveksler i hvert lejlighed, fabrikat Termix. Veksleren er placeret i teknikskab i lejlighederne.

# EL

## EL

Investering      Årlig  
besparelse

### SOLCELLER

Der er ikke stillet forslag til solceller grundet bygningsens egnethed.

## ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

En repræsentant for ejendommen var til stede ved besigtigelsen.

Ved besigtigelsen forelå tegninger mv. som kun i begrænset omfang indgår i energimærket, da de ikke uddybende beskriver alle skjulte konstruktioner mv.

Inden gennemførelse af energibesparelserne i rapporten bør flg. forhold undersøges nærmere i samarbejde med en rådgiver.

- Ved efterisolering af bygningens konstruktioner skal det sikres at disse og nærliggende konstruktioner ventileres og udføres forsvarligt for at undgå fugtproblemer.
- Evt. myndigheds restriktioner.

Derudover er det vigtigt som bruger af bygningen, at sikre tilstrækkelig udluftning i bygningen, da man ved f.eks. udskiftning af vinduer og efterisolering ofte får en mere tæt bygning.

Energimærket omfatter mærkning af ejendommen beliggende på Fjordsgade 23-87, 5000 Odense C. Bygningen er iflg. BBR opført i 1951 og renoveret/- ombygget i 2000, har et samlet opvarmet etageareal på 1692 m<sup>2</sup> fordelt på 33 lejligheder.

Ved besigtigelsen var der adgang til Fjordsgade 23.

Fyns almennyttige Boligselskab  
Afd. 120 Glasværket  
Fjordsgade 23-87  
5000 Odense C.



# Bygningens lejligheder

## LEJLIGHEDSTYPER OG DERES GENNEMSNITLIGE VARMEUDGIFTER

|                             |                                 |                |       |        |
|-----------------------------|---------------------------------|----------------|-------|--------|
| Type 1. 2. værelse - 51 kvm |                                 | m <sup>2</sup> | Antal | Kr./år |
| Bygning                     | Adresse                         |                |       |        |
| 1                           | Fjordsgade 23-87, 5000 Odense C |                |       |        |
| Type 2. 2. værelse - 56 kvm |                                 | m <sup>2</sup> | Antal | Kr./år |
| Bygning                     | Adresse                         |                |       |        |
| 1                           | Fjordsgade 23-87, 5000 Odense C |                |       |        |

### Kommentar

Varmeafregning sker efter målt forbrug i hver lejlighed.

Som udgangspunkt i energimærkningen af ejendommen er anvendt forenklede vurderinger på grundlag af registreringer i repræsentative lejlighedstyper angående ydervægge, tag, gulve, vinduer/døre og tekniske installationer.

## RENTABLE BESPARELSESFORSLAG

Herunder vises forslag til energibesparelser der skønnes at være rentable at gennemføre. At være rentabel betyder her, at besparelsen kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsesforslaget, skal udskiftes igen.

F.eks. hvis forslaget er udskiftning af en cirkulationspumpe, forventes pumpen at leve i 15 år, og besparelsesforslaget anses at være rentabel hvis besparelsen kan tilbagebetale investeringen over 15 år. Hvis besparelsesforslaget er efterisolering af en hulmur ved indblæsning af granulat, er levetiden 40 år, og besparelsesforslaget er rentabelt hvis investeringen kan tilbagebetales over 40 år.

For hvert besparelsesforslag vises investeringen, besparelsen i energi og besparelsen i kr. ved nedsættelsen af energiregningen.

Hvis besparelsesforslaget medfører, at forbruget af en given energiform stiger, så vil stigningen være anført med et minus foran. Det vil f.eks. typisk tilfældet ved udskiftning af oliefyr med en varmepumpe, hvor forbruget af olie erstattes med et elforbrug til varmepumpen.

Investering er med moms. Besparelser er med moms og energiafgifter.

| Emne              | Forslag                                                         | Investering | Årlig besparelse<br>i energienheder  | Årlig besparelse |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------|------------------|
| <b>Bygning</b>    |                                                                 |             |                                      |                  |
| Massive ydervægge | Indvendig efterisolering af massive ydervægge med 200 mm        | 865.000 kr. | 1.088,7 m <sup>3</sup><br>Fjernvarme | 22.900 kr.       |
| Vinduer           | Udskiftning af ruder i vinduer og ovenlysvinduer med termoruder | 580.900 kr. | 1.067,7 m <sup>3</sup><br>Fjernvarme | 22.400 kr.       |
| <b>Varmeanlæg</b> |                                                                 |             |                                      |                  |
| Automatik         | Montage af automatik for central styring af varmeanlægget       | 30.000 kr.  | 431,3 m <sup>3</sup><br>Fjernvarme   | 9.100 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<br>i energienheder | Årlig besparelse |
|----------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------|
| <b>Bygning</b> |                                    |                                     |                  |
| Yderdøre       | Udskiftning af glasdør/terrassedør | 191,9 m <sup>3</sup> Fjernvarme     | 4.100 kr.        |

# BAGGRUNDSINFORMATION

## BYGNINGSBESKRIVELSE

### Fjordsgade 23, 5000 Odense C

|                                                     |                              |
|-----------------------------------------------------|------------------------------|
| Adresse .....                                       | Fjordsgade 23, 5000 Odense C |
| BBR nr.....                                         | 461-659810-1                 |
| Bygningens anvendelse i følge BBR.....              | Etageboligbebyggelse (140)   |
| Opførelsesår .....                                  | 1951                         |
| År for væsentlig renovering.....                    | 2000                         |
| Varmeforsyning.....                                 | Fjernvarme                   |
| Supplerende varme.....                              | Ingen                        |
| Boligareal i følge BBR .....                        | 1692 m <sup>2</sup>          |
| Erhvervsareal i følge BBR .....                     | 0 m <sup>2</sup>             |
| Opvarmet bygningsareal.....                         | 1692 m <sup>2</sup>          |
| Heraf tagetage opvarmet.....                        | 808 m <sup>2</sup>           |
| Heraf kælderetage opvarmet .....                    | 0 m <sup>2</sup>             |
| Uopvarmet kælderetage.....                          | 0 m <sup>2</sup>             |
| Energimærke .....                                   | D                            |
| Energimærke efter rentable besparelsesforslag ..... | B                            |
| Energimærke efter alle besparelsesforslag.....      | B                            |

### OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

#### Fjernvarme

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Varmeudgifter ..... | 132.582 kr. i afregningsperioden  |
| Fast afgift .....   | 0 kr. pr. år                      |
| Varmeforbrug.....   | 5.305,2 m <sup>3</sup> Fjernvarme |
| Aflæst periode..... | 01-01-2014 til 31-12-2014         |

### 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 .....             | 132.946 kr. pr. år                |
| Fast afgift .....               | 0 kr. pr. år                      |
| Varmeudgift i alt.....          | 132.946 kr. pr. år                |
| Varmeforbrug.....               | 5.319,7 m <sup>3</sup> Fjernvarme |
| CO <sub>2</sub> udledning ..... | 30,45 ton CO <sub>2</sub> pr. år  |

## KOMMENTARER TIL BYGNINGSBESKRIVELSEN

Det opvarmede areal er bestemt ud fra opmåling af bygningen i forbindelse med energimærkningen.

Det opvarmede etageareal i henhold til energimærkningens opmåling afviger mindre end 10% fra BBR-Oversigtens areal.

## KOMMENTARER TIL DET OPLYSTE OG BEREGNEDE FORBRUG

Bygningsejeren har besluttet ikke at udlevere forbrugsoplysninger.

## ANVENDTE PRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Ved beregning af energibesparelser anvendes nedenstående energipriser:

|                                            |                                 |
|--------------------------------------------|---------------------------------|
| Fjernvarme.....                            | 20,94 kr. per m <sup>3</sup>    |
|                                            | 21.475 kr. i fast afgift per år |
| Elektricitet til andet end opvarmning..... | 2,20 kr. per kWh                |

I beregninger er anvendt estimerede priser, der omfatter materialer, timeløn til professionelle håndværkere, eventuelle projekteringsomkostninger, byggepladssomkostninger - herunder stillads samt følge- og miljøomkostninger.

Det anbefales at indhente overslag på rapportens besparelsesforslag til almen orientering inden en konkret planlægning igangsættes, herunder projektforslag og indhentning af en fast tilbudspris. Der kan være store afvigelser fra den estimerede pris og en konkret pris, blandt andet på grund af regionale og beskæftigelsesmæssige forhold.

De anvendte el- og brændselspriser er med udgangspunkt i beregningsprogrammets standardpriser, da energipriser er varierende. Priser kan derfor afvige fra aktuelle forhold.

## 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](http://www.byggeriogenergi.dk) kan du og din håndværker finde vejledninger til hvordan man energiforbedrer de forskellige dele af din bygning. På [www.energistyrelsen.dk/forbruger](http://www.energistyrelsen.dk/forbruger) 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 600001  
CVR-nummer 66819116

### OBH Ingeniørservice A/S

Agerhatten 25, 5220 Odense SØ

obh@obh-gruppen.dk  
tlf. 70217240

Ved energikonsulent  
Jakob Guldbjerg

## 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, senest 1 år efter energimærkningsrapportens dato. Hvis bygningen efter indberetningen af energimærkningsrapporten har fået ny ejer, skal klagen være modtaget i det certificerede firma senest 1 år efter den overtagelsesdag, som er aftalt mellem sælger og køber, dog

senest 6 år efter energimærkningsrapportens datering. Klagen skal indgives på et skema, som er udarbejdet af Energistyrelsen. Dette skema finder du på <http://www.ens.dk/forbrug-besparelser/byggeriets-energiforbrug/energimaerkning/klage> Det certificerede energimærkningsfirma behandler klagen og meddeler skriftligt sin afgørelse af klagen til dig som klager. Det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse af en klage 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 §§ 36 og 37 i bekendtgørelse nr. 1701 af 15. december 2015.

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

Energistirelsens adresse er:

Energistyrelsen  
Amaliegade 44  
1256 København K  
E-mail: [ens@ens.dk](mailto:ens@ens.dk)

# Energimærke

Afd. 120 Glasværket  
Fjordsgade 23  
5000 Odense C



Energistyrelsen

Gyldig fra den 30. december 2015 til den 30. december 2022

Energimærkningsnummer 311188351