

Besiktningsrapport Brf Olivedal

Energideklaration 2008-2009

Energibesiktning av fastigheterna Olivedal 15:3 - 2009-02-03, BRF Olivedal – Linnégatan 27.

Bakgrund

På grund av att byggnaden i dagsläget har en förhöjd energiförbrukning samt en energiprestanda som överstiger Boverkets referensintervall för liknande byggnader bedömde vi att byggnaden måste energibesiktigas i syfte att ta reda på om det finns några direkta brister i byggnaden som kan vara orsaken till den förhöjda energiförbrukningen. Utöver att leta uppenbara brister syftar även energibesiktningen till att utreda om det finns några kostnadseffektiva åtgärder för byggnaden som byggnadsägaren kan använda sig av för att effektivisera driften av byggnaden.

Resultat

Efter genomgång av byggnadens klimatskal (*dvs. fasad, fönster etc.*), system för uppvärmning samt fasta elinstallationer såsom belysning mm, upptäcktes inga enskilda faktorer som påverkar energiförbrukningen negativt.

Huset är byggt 1901 och har en fasad mot Linnégatan som inte får förändras enligt kommunens representanter - antikvarien.

”Kommunen kan i detalj reglera vad som ska bevaras genom att införa bestämmelser om bevarande i detaljplaner eller områdesbestämmelser. Bestämmelserna får då juridisk status, det vill säga de måste följas. Kommunen använder sig då av bestämmelserna q och k.

Skyddsbestämmelser (q) innebär regler som föreskriver att vissa utpekade delar eller egenskaper hos en byggnad eller en miljö inte får förändras, tas bort eller att de ska underhållas på ett visst sätt.

Varsamhetsbestämmelser (k) innebär regler som säger att om man ändrar en byggnad eller en miljö så ska det ske varsamt så att vissa utpekade karaktärsdrag bevaras.”

Mot bakgrunden av begränsningar av förändringar även inne i lägenheterna tolkar vi detta som att falla under skyddsbestämmelse ”q”. Detta innebär att utrymmet för att föreslå kostnadseffektiva energibesparande åtgärder begränsas till sådant som inte syns. Huset totalrenoverades för ca 10 år sedan, vilket innebär att värmesystem och övriga VA system är relativt moderna och att det inte är motiverat att föreslå några åtgärder inom detta område mer än normalt löpande underhåll och översyn.

Huset är försett med 3-gasfönster på första våningen (p.g.a. buller) samt mot gården. Övriga fönster är av gammal typ med inre rutan borttagbar. Dessa får inte förändras, vilket naturligtvis innebär en negativ faktor ur energisynpunkt. Rumshöjden i lägenheterna är ca 3,5 meter och i den inredda vindsvåningen, som är en etagevåning, är rumshöjden upp mot 5 meter.

Huset saknar gemensam vättstuga. Sammanlagt bor ca 15 personer i huset. Tilluft från gårdssidan via intag bakom radiatorerna och frånluft via fläkt på taket.

Restaurangen har enkelglas i fönstren och har inte tillåtits byta dessa mot isolerglas. Restaurangen anses förbruka mycket vatten i förhållande till övriga boende och debiteras därför 37 % av vattenförbrukningen baserat på en utredning genomfört av Göteborg Energi.

Q-märkta hus är undantagna från kravet på energideklaration.

Karl Nordlund
Independia Consulting AB

Byggnadens ägare - Kontaktuppgifter

Ägarens namn Brf Olivedal	Personnummer/Organisationsnummer 769602-5605		Utländsk adress ☐
Adress Linnégatan 27	Postnummer 41304	Postort Göteborg	
Land	Telefonnummer	Mobiltelefonnummer	
E-postadress			

Byggnadens ägare - Övriga

Ägarens namn	Personnummer/Organisationsnummer
--------------	----------------------------------

Byggnaden - Identifikation

Län Västra Götaland	Kommun Göteborg	Fastighetsbeteckning Olivedal 15:3	
Egen beteckning		Egna hem ☐	
Husnummer 1	Prefix byggnadsid 1	Byggnadsid 1628812	Byggnadsid finns ej (experten har kontrollerat) ☐
Adress Linnégatan 27	Postnummer 41304	Postort Göteborg	Huvudadress ☒

Byggnaden - Egenskaper

Typkod 320 - Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder		Byggnadskategori Flerbostadshus	
Byggnadens komplexitet ☒ Enkel ☐ Komplex		Byggnadstyp Mellanliggande	Nybyggnadsår 1929
Atemp (exkl. Avarmgarage) ☒ Mätt värde 1 465 m ² ☐ Omvandlat från BOA/LOA ☐ Omvandling för kontorsbyggnad (>=75%) ☐ Omvandlat från BRA ☐ Omvandlat från BTA		Verksamhet Fördela enligt nedan:	
BOA m ²		Procent av Atemp (exkl. Avarmgarage)	
LOA m ²		Bostäder (inkl. biarea, t.ex. trapphus och uppvärmd källare) 86	
BRA m ²		Hotell, pensionat och elevhem	
BTA m ²		Restaurang 14	
Antal källarplan uppvärmda till >10°C (exkl. garageplan)		Kontor och förvaltning	
0		Butiks- och lagerlokaler för livsmedelshandel	
Avarmgarage m ²		Butiks- och lagerlokaler för övrig handel	
Antal våningsplan ovan mark		Köpcentrum	
8		Vård, dygnet runt	
Antal trapphus		Vård, dagtid (samt serviceboende, frisersalong o. dyl)	
1		Skolor (förskola-universitet)	
Antal bostadslägenheter		Bad-, sport-, idrottsanläggningar (ej utomhusarenor)	
9		Teater-, konsert-, biograflokaler och övriga samlingslokaler	
Projekterat genomsnittligt ventilationsflöde i lokaler och specialbyggnader l/s,m ²		Övrig verksamhet - ange vad	
		Summa 100	

Energianvändning

Vilken 12-månadsperiod avser energiuppgifterna? (ange första månaden i formatet AÅMM)

0701

- 0712

Hur mycket energi har använts för värme och kyla angivet år (ange mått värde om möjligt)?

Angivna värden skall inte vara normalårskorrigerade

		Mått värde	Fördelat värde
Fjärrvärme (1)	217 000 kWh	☒	☐
Eldningsolja (2)	kWh	☐	☐
Naturgas, stadsgas (3)	kWh	☐	☐
Ved (4)	kWh	☐	☐
Flis/pellets/briketter (5)	kWh	☐	☐
Övrigt bibränsle (6)	kWh	☐	☐
El (vattenburen) (7)	kWh	☐	☐
El (direktverkande) (8)	kWh	☐	☐
El (luftburen) (9)	kWh	☐	☐
Markvärmepump (el) (10)	kWh	☐	☐
Värmepump-frånluft (el) (11)	kWh	☐	☐
Värmepump-luft/luft (el) (12)	kWh	☐	☐
Värmepump-luft/vatten (el) (13)	kWh	☐	☐
Summa 1-13 ¹ (Σ1)	217 000 kWh		
Varav energi till varmvattenberedning	30 009 kWh	☒	☐
Fjärrkyla (14)	kWh	☐	☐

Finns solvärme? ☐ Ja ☒ Nej

Om ja, ange total solfångararea m²

Omvandlingsfaktorer för bränslen i tabellen nedan gäller om inte annat uppmätts:

Eldningsolja	10 000 kWh/m ³
Naturgas	11 000 kWh/1 000 m ³ (effektivt värmevärde)
Stadsgas	4 600 kWh/1 000 m ³
Pellets	4 500-5 000 kWh/ton, beroende av träslag och fukthalt

Källa: Energimyndigheten

För övriga bibränsle varierar värmevärdet beroende av sammansättning och fukthalt. Det är expertens ansvar att omräkna bränslets vikt eller volym till energi på ett korrekt sätt.

Övrig el (ange mått värde om möjligt)

Angivna värden skall inte vara normalårskorrigerade

		Mått värde	Fördelat värde
Fastighetsel (15)	8 760 kWh	☒	☐
Hushållsel (16)	kWh	☐	☐
Verksamhetsel (17)	kWh	☐	☐
Komfortkyla (18)	kWh	☐	☐
Summa 7-13,15-18 ² (Σ2)	8 760 kWh		
Summa 1-15,18 ³ (Σ3)	225 760 kWh		
Summa 7-13,15,18 ⁴ (Σ4)	8 760 kWh		

Ort (graddagar)	Normalårskorrigerat värde (graddagar)
Göteborg A	263 232 kWh

Ort (Energi-Index)	Normalårskorrigerat värde (Energi-Index) ⁵
Göteborg	254 490 kWh

Energiprestanda	...varav el	Referensvärde 1 (enligt nybyggnadskrav)	Referensvärde 2 (statistiskt intervall)
174 kWh/m ² ,år	6 kWh/m ² ,år	109 kWh/m ² ,år	103 - 126 kWh/m ² ,år

¹ Energi för uppvärmning och varmvatten

² El totalt

³ Värme, kyla och fastighetsel

⁴ El exklusive hushållsel och verksamhetsel

⁵ Underlag för energiprestanda

Uppgifter om ventilationskontroll

Finns det krav på ventilationskontroll i byggnaden? ☒ Ja ☐ Nej				
Typ av ventilationssystem		☐ FTX	☒ FT	☐ F med återvinning
		☒ F	☐ Självdrag	
Är ventilationskontrollen godkänd vid tidpunkten för energideklarationen?				☒ Ja ☐ Nej ☐ Delvis ⁶ % godkänd

⁶ Avser när byggnaden har fler ventilationsaggregat

Uppgifter om luftkonditioneringssystem

Finns luftkonditioneringssystem med nominell kyleffekt större än 12kW? ☐ Ja ☒ Nej		
Nominell kyleffekt enligt standard SS-EN 14 511-2:2007	Byggnadens nuvarande kyleffektbehov	Area som är luftkonditionerad
kW	kW	m ²

Uppgifter om radon

Är radonhalten mätt? ☐ Ja ☒ Nej		
Radonhalt	Typ av mätning	Datum för radonmätning
Bq/m ³		

Utförda energieffektiviseringsåtgärder

Rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder

Övrigt

Har byggnaden deklarerats tidigare?	Har experten besiktigat byggnaden?	Detaljinformation går att finna hos
☐ Ja ☒ Nej	☒ Ja ☐ Nej	Byggnadsägare ▼

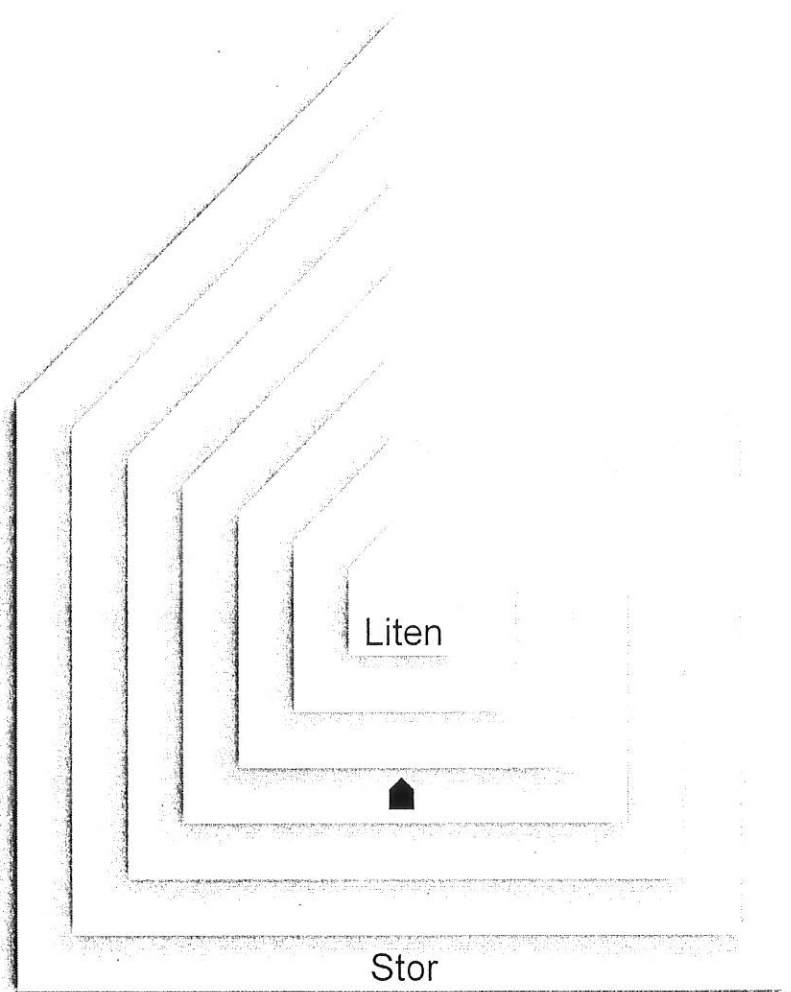
Kontrollorgan och tekniskt ansvarig

Akrediterat företag	Organisationsnummer	Akrediteringsnummer
Independia Consulting AB	556704-1982	7263:01
Förnamn	Efternamn	E-postadress
Karl	Nordlund	karl@independia.se

Expert

Förnamn	Efternamn
Tomas	Isaksson
Datum för godkännande	E-postadress
2009-02-18	tomas.isaksson@independia.se

Husets energianvändning



EnergideklARATION för Linnégatan 27, Göteborg.

- Detta hus använder 174 kWh/m² och år, varav el 6 kWh/m².
Liknande hus 103–126 kWh/m² och år, nya hus 109 kWh/m².
Radonmätning är ej utförd. Ventilationskontrollen är godkänd.
Detaljinformation finns hos byggnadsägaren.
Se även: www.boverket.se/energideklARATION
EnergideklARATION utförd 2009-02-18 av:
Tomas Isaksson, Independia Consulting AB