

MiCasaLux

Langbrogade 52, 6400 Sønderborg

Juli 2025

Bæredygtighedsrapport

Bolig udlejning

Langbrogade 52, 6400 Sønderborg

Micasalux

Indhold

Indhold	1
Forord	3
Ejendommens Profil	4
Bygningens opførelses år	4
Materialer	4
Bygningens arealer	4
Bygningens etager	4
Bygning 2	4
Specifikke oplysninger om lejlighederne.....	5
Energikilde	6
Varme Kilde	6
Isolering og Energiforbrug	6
Vandbesparelse	7
Indendørsluftkvalitet	8
Valg af Maling	8
Udsugning i Baderum	8
Samlet Effekt	8
Bæredygtige Materialer	9
Definition og Betydning	9
Anvendelse i Ejendommen	9
Genbrugsmaterialer	9
Certificerede Træprodukter	9
Lav-VOC Materialer	9
Isolationsmaterialer	10
Energivenlige Byggematerialer	10
Bæredygtige Overflader	10
Fordele ved Bæredygtige Materialer	10
Miljøbeskyttelse	10
Energibesparelser.....	10
Sundere Indeklima.....	10
Langsigtet Økonomi	10
Affaldshåndtering	11

Transportmuligheder	12
Grønne Områder	13
Smart Teknologi	14
Lavenergi Pumper	14
Smartstyring af Varme	14
Udvendigt Lys med LED og Smartstyring	14
Samlet Indtryk	14
Bygherrens Forpligtelse (2011-sandarter)	15
Certificeringer	16
Ejendomsadministration og Bæredygtighedsinitiativer	17
Ejendomsadministrator	17
GDPR og databeskyttelsesloven	17
Forsikring	17
Vedligeholdelse	17
Udenomsarealerne	18
Bæredygtige løsninger	18
Teknologi	18
Bæredygtighedsmål	19
Afslutning	20

Forord

I takt med den stigende bevidsthed om bæredygtighed og ansvarligt forbrug står ejendomssektoren over for en betydningsfuld transformation. Denne rapport præsenterer en omfattende oversigt over ejendommen på **Langbrogade 52, 6400 Sønderborg** der er designet til at illustrere

vores engagement i at implementere bæredygtige praksisser i ejendomsadministration.

Vi har stræbt efter at skabe en model for ansvarligt ejendomsejerskab, som ikke blot adresserer økonomiske faktorer, men også sætter fokus på sociale og miljømæssige aspekter. Gennem en holistisk tilgang arbejder vi aktivt med initiativer, der fremmer både beboernes trivsel og miljøbeskyttelse, hvilket er i tråd med FN's verdensmål.

I denne rapport vil læseren finde en dybdegående udforskning af de forskellige dimensioner af bæredygtighed, herunder økonomisk forvaltning, sociale relationer, miljømæssige hensyn, teknologisk innovation og fremtidige ambitioner. Vi ønsker at dele vores erfaringer, resultater og de strategier, vi implementerer for at sikre, at **Langbrogade 52** ikke kun er et sted for bolig, men også et eksempel på, hvordan vi kan leve ansvarligt og bæredygtigt i fremtiden.

Vi håber, at denne rapport vil inspirere andre til at følge vores eksempel og engagere sig i bæredygtig praksis, der gavner både nuværende og kommende generationer.

Tak for din interesse i vores arbejde og vores vision for en mere bæredygtig fremtid.



Ejendommens Profil

Ejendommen **Langbrogade 52**

Etagebolig bygning, Opført 2011, fungerer som udlejningsejendom og omfatter tre lejemål. Designet og konstruktionen af ejendommen er centreret omkring bæredygtighed, hvilket gør den til et attraktivt valg for lejere, der søger moderne og komfortable boliger.

De tilgængelige lejemål inkluderer:

2 lejligheder á 72 m²

1 lejligheder á 120 m²

Udhus på 15m²

Bygningens opførelses år

Bygningen er opført i år 2011

Materialer

Ydervægsmateriale: Mursten

Tagdækningsmateriale: Tagpap med stor hældning

Bygningens arealer

Samlet bygningsareal i m²: 264 m²

Bebygget areal i m²: 144m²

Bygningens etager

Antal etager: 2

Afvigende etager: Bygningen har afvigende etager

Bygning 2

Udhus, opført i 2012

Samlet areal: 15m²

Materialer: træ

Tagdækning: Tagpap med lille hældning

Specifikke oplysninger om lejlighederne

Langbrogade 52, st. 6400 Sønderborg

Enhedens anvendelse: **Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller tofamiliehus**

Enhedens samlede areal i m2: **72 m2**

Boligareal i m2: **72 m2**

Antal værelser: **2**

Toiletforhold: **Vandskylende toilet i enheden**

Antal toiletter: **1**

Badeforhold: **Badeværelse i enheden**

Antal badeværelser: **1**

Køkkenforhold: **Eget køkken med afløb**

Langbrogade 52, 1. 6400 Sønderborg

Enhedens anvendelse: **Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller tofamiliehus**

Enhedens samlede areal i m2: **120 m2**

Areal af åben altan/tagterrasse i m2: **24 m2**

Boligareal i m2: **120 m2**

Antal værelser: **4**

Toiletforhold: **Vandskylende toilet i enheden**

Antal toiletter: **1**

Badeforhold: **Badeværelse i enheden**

Antal badeværelser: **1**

Køkkenforhold: **Eget køkken med afløb**

Energikilde

Ejendommen er opvarmet via fjernvarme, hvilket sikrer en effektiv og miljøvenlig energikilde. Denne løsning er typisk mere bæredygtig end individuelle varmesystemer, da fjernvarme ofte udnytter overskudsvarme fra industrielle processer eller affaldsforbrænding, hvilket effektivt reducerer CO₂-udledningen.

Det skal bemærkes, at der i øjeblikket ikke er installeret solpaneler.

Varme Kilde

Alle lejligheder er udstyret med gulvarme, som har individuel styring i hvert rum. Dette muliggør optimal temperaturkontrol og energibesparelse.

Gulvarme er en effektiv opvarmningsmetode, der sikrer en jævn temperaturfordeling og øger komforten i boligen.

Den individuelle styring giver beboerne mulighed for at tilpasse varmen efter deres behov, hvilket kan føre til betydelige energibesparelser.

Isolering og Energiforbrug

Ejendommen er konstrueret med fokus på energibesparelse og isoleringseffektivitet, og er udstyret med:

- 2-lags rationelle energiruder (de bedste tilgængelige på tidspunktet for opførelsen)
- Isoleringsmateriale: Isover 190 mm, lambda 37
- Indvendige vægge i porebeton
- Gipslofter
- Energivenlige laminatgulve

Disse materialer bidrager til et lavt energiforbrug og høj isoleringseffektivitet. God isolering er afgørende for at minimere energitab. De 2-lags energiruder, porebetonvægge og det valgte isoleringsmateriale arbejder sammen om at holde varmen inde om vinteren og reducere behovet for opvarmning.

Dette initiativ hjælper ikke kun med at holde energikostnaderne nede, men bidrager også til at mindske ejendommens miljøpåvirkning.

Vandbesparelse

Alle armaturer i ejendommen er designet som vandsparende lav-flow, fordele ved en Vandsparende Lav-Flow Vandhane er:

- Lav-flow vandhaner reducerer vandforbruget betydeligt, ofte med op til 30% i forhold til standard vandhaner. Dette er især vigtigt i områder med vandknaphed.
- Mindre vandforbrug betyder også, at mindre energi bruges til at opvarme vandet, hvilket kan reducere energiregningen.
- Ved at skære ned på vandforbruget bidrager lav-flow vandhaner til en mere bæredygtig livsstil og hjælper med at bevare vandressourcerne.
- Mange lav-flow vandhaner har et stilrent og moderne design, der passer ind i enhver køkken- eller badeværelsesindretning.
- De fleste lav-flow vandhaner er designet til at opretholde et tilfredsstillende vandtryk, så man ikke går på kompromis med brugeroplevelsen.
- Selvom omkostningerne ved installation kan være højere end traditionelle vandhaner, vil de langsigtede besparelser på vand- og energiregninger ofte gøre dem økonomisk fordelagtige.
- De fleste lav-flow vandhaner kan installeres på samme måde som almindelige vandhaner, hvilket gør det nemt at opgradere til en mere bæredygtig løsning.



Indendørsluftkvalitet

Indendørsluftkvalitet er afgørende for trivsel og sundhed i bygninger. For at sikre en høj luftkvalitet i de indendørs rum er der truffet flere foranstaltninger:

Valg af Maling

Dyrup Acryl Robust 07: Denne loft- og vægmaling er valgt på grund af dens lave indhold af flygtige organiske forbindelser (VOC), som kan være skadelige for helbredet.

Den er miljømærket i henhold til DGNB-kriterium ENV1.2, hvilket betyder, at den opfylder strenge standarder for miljøpåvirkning og sundhed. Dette bidrager til en renere og mere bæredygtig indendørs atmosfære.

Udsugning i Baderum

Der er installeret udsugningssystemer i baderummene for at forbedre luftcirkulationen.

Disse systemer fjerner fugtig luft, der kan opstå ved brusebad og badning, hvilket hjælper med at forhindre skimmeldannelse og forbedrer den generelle luftkvalitet.

Udsugningen sikrer, at der altid er frisk luft tilgængelig og reducerer risikoen for ubehagelige lugte og dårlig luftkvalitet.

Samlet Effekt

Disse tiltag arbejder sammen for at skabe et sundt og behageligt indeklima. Ved at vælge miljøvenlige materialer og implementere effektive ventilationsløsninger, sikres det, at indendørsluftkvaliteten forbliver høj, hvilket i sidste ende forbedrer beboernes livskvalitet og sundhed.



Bæredygtige Materialer

Ejendommen er nyopført i 2011, hvor bæredygtighed ikke havde samme gennemslagskraft som i dag. Der er dog anvendt materialer med fokus på et godt indeklima og effektive isoleringsløsninger, hvilket har bidraget til energieffektivitet og komfort for brugerne. og der er anvendt vides mulige bæredygtige materialer i byggeriet.

Definition og Betydning

Bæredygtige materialer refererer til de materialer, der er valgt med fokus på at minimere negativ indvirkning på miljøet og samfundet gennem hele deres livscyklus. Dette inkluderer overvejelser om, hvordan materialerne er produceret, hvilke ressourcer der er brugt, hvordan de transporteres, samt hvordan de påvirker både miljøet og menneskers sundhed i deres anvendelse.

Anvendelse i Ejendommen

I ejendommen er der truffet nøje overvejede valg om at anvende bæredygtige materialer, hvilket omfatter:

Genbrugsmaterialer

- Materialer, der er genanvendt fra tidligere bygninger eller byggeprojekter, hvilket reducerer behovet for at udvinde nye ressourcer og mindsker affaldsmængden.

Certificerede Træprodukter

- Træ fra bæredygtigt forvaltede skove, som er certificeret af anerkendte organisationer som FSC (Forest Stewardship Council) eller PEFC (Programme for the Endorsement of Forest Certification). Dette sikrer, at skovene bevares, og at der tages ansvar for miljøet.

Lav-VOC Materialer

- Materialer som maling, lim og tæpper, der har lavt indhold af flygtige organiske forbindelser (VOC), hvilket bidrager til et sundere indeklima ved at reducere skadelige emissioner.

Isolationsmaterialer

- Bæredygtige isoleringsmaterialer, der kan være fremstillet af genbrugsprodukter eller naturlige fibre, hvilket forbedrer bygningens energieffektivitet og komfort.

Energivenlige Byggematerialer

- Materialer, der er designet til at være energieffektive, som f.eks. energieffektive vinduer og døre, der hjælper med at reducere bygningens energiforbrug.

Bæredygtige Overflader

- Materialer til gulve, vægge og overflader, der er lavet af naturlige eller genanvendte materialer, hvilket bidrager til både æstetik og funktionalitet.

Fordele ved Bæredygtige Materialer

Miljøbeskyttelse

- Bæredygtige materialer mindsker belastningen på miljøet ved at reducere ressourceforbrug og affaldsgenerering.

Energibesparelser

- De bidrager til lavere energiforbrug, hvilket resulterer i besparelser på driftsomkostninger over tid.

Sundere Indeklima

- Anvendelsen af lav-VOC og naturlige materialer forbedrer den indendørs luftkvalitet, hvilket er gavnligt for beboernes sundhed.

Langsigtet Økonomi

- Selvom initialomkostningerne kan være højere, kan de langsigtede besparelser fra lavere energiforbrug og vedligeholdelse være betydelige.

Affaldshåndtering

Affaldet sorteres i 10 fraktioner i henhold til Sonfors retningslinjer (Sonfors, varetager den daglige drift og håndtering af Sønderborg Kommunes affald og genbrug, spildevand, samt halvdelen af drikkevandsforsyningen og en mindre del af forsyningen af varme til kommunens indbyggere), dette fremmer genanvendelse og ansvarlig affaldshåndtering.

Effektiv affaldssortering er en vigtig del af bæredygtighed.

Ved at sortere affald i flere fraktioner kan ejendommen bidrage til øget genanvendelse og reducere mængden af affald, der ender på deponi.



Fakta om SONFOR Sønderborg Kommune

Hver husstand sorterer hvert år **35 kg** plastik.
Ved at sortere og genanvende plastik i hjemmet
og på genbrugspladserne har vi sammen
sparet **2.334 ton CO2** på bare et år.

Vi bruger for meget,
og naturen og klimaet kan ikke følge med.
Ved hver især at give vores ting nyt liv
er vi sammen om at spare
på jordens knappe ressourcer.

Du gør en forskel hver dag
ved at passe godt på dine ting og aflevere
dem til genbrug, så andre kan få gavn af
dem og ved at sortere dit affald til genanvendelse.
I SONFOR tager vi os godt af dit genbrug, uanset hvor
du afleverer det.
Vi indsamler til genbrug og genanvendelse
ved 35.000 husstande og på otte genbrugspladser.

Transportmuligheder

Ejendommen har gode transportmuligheder:

- Offentlig transport ligger inden for 400 meter
- Cykelparkering er tilgængelig for beboerne

Nærhed til offentlig transport og cykelparkering er vigtige faktorer, der fremmer bæredygtig mobilitet.

Dette opfordrer beboerne til at vælge grønnere transportformer, som reducerer bilafhængigheden og de tilknyttede CO₂-udledninger.



Grønne Områder

Ejendommens udformning inkluderer strategisk placerede grønne områder, der ikke kun bidrager til æstetikken, men også til beboernes livskvalitet og bæredygtighed.

Lejlighederne i stueetagen har direkte adgang til en velplejet have, hvilket skaber muligheder for udendørs aktiviteter og sociale interaktioner.

Lejligheden på 1. sal har adgang til en stor lys terrasse.

Dette design fremmer en sund livsstil ved at opfordre beboerne til at tilbringe tid udendørs, hvilket kan have positive effekter på både fysisk og mental velvære.

Desuden er indkørslerne belagt med grus, hvilket er en bevidst beslutning, der understøtter bæredygtig vandhåndtering.

Denne belægning tillader regnvand at infiltrere jorden, hvilket reducerer overflade afstrømning og hjælper med at forhindre oversvømmelser i nærområdet.

Den permeable belægning bidrager desuden til at genopfylde grundvandsniveauet og mindsker behovet for yderligere dræningssystemer.

Samlet set er de grønne områder og den valgte belægning en integreret del af ejendommens bæredygtighedsstrategi, der understøtter både miljømæssige og sociale aspekter af beboernes liv.



Smart Teknologi

Ejendommen er udstyret med avanceret smart teknologi, der bidrager til en effektiv og bæredygtig drift. Dette omfatter følgende nøglekomponenter:

Lavenergi Pumper

Ejendommen er forsynet med lavenergi pumper, som optimerer energiforbruget ved at minimere den energi, der kræves til opvarmning og cirkulation af vand. Disse pumper er designet til at levere høj effektivitet og pålidelighed, hvilket resulterer i en betydelig reduktion af energikostnaderne.

Smartstyring af Varme

Systemet til smartstyring af varme i alle rum muliggør præcis kontrol over temperaturindstillingerne. Dette sikrer optimal energibesparelse ved at tilpasse varmen til beboernes behov og aktiviteter. Den intelligente styring kan integreres med brugernes præferencer og tidsplaner, hvilket yderligere forbedrer energieffektiviteten og komforten i boligerne.

Udvendigt Lys med LED og Smartstyring

Ejendommens udvendige- og fælles belysning er udstyret med energieffektive LED-lamper, der kombineres med smartstyring. Dette system gør det muligt at tilpasse belysningen baseret på omgivende lysforhold samt tilstedeværelse, hvilket reducerer energiforbruget yderligere. Den intelligente belysning kan programmeres til at tænde og slukke automatisk, hvilket forbedrer sikkerheden og bekvemmeligheden for beboerne.

Samlet Indtryk

Den integrerede anvendelse af smart teknologi i ejendommen understøtter en bæredygtig livsstil ved at reducere energiforbruget og forbedre komforten. Dette innovative design gør det muligt for beboerne at nyde moderne faciliteter, samtidig med at der tages hensyn til miljømæssige hensyn, hvilket bidrager til en mere effektiv og ansvarlig boligløsning.

Bygherrens Forpligtelse (2011-sandarter)

Ejendommen blev bygget i 2011 efter de byggetekniske normer og standarder, der var gældende på daværende tidspunkt. På dette tidspunkt var bæredygtighed endnu ikke implementeret som en integreret del af lovgivning eller branchestandarder.

Bygherren har dog i hele processen haft fokus på et godt indeklima, energieffektivitet og komfort for ejendommens lejere.

Ejendommen fremstår i dag med en ambitiøs tilgang til bæredygtighed gennem nøje valg af materialer, der ikke kun forbedrer bygningens miljøpræstation, men også skaber et sundt og behageligt indeklima for beboerne.

Bygherrens engagement i at sikre, at bæredygtige materialer er valgt fra ansvarlige leverandører, understreger projektets fokus på langsigtede bæredygtigheds mål og ansvarlig byggeteknik.



Certificeringer

I øjeblikket er ejendommen ikke udstyret med officielle bæredygtighedscertificeringer. Bæredygtighedscertificeringer udgør væsentlige indikatorer for bygningers miljømæssige præstation og kan inkludere anerkendte standarder såsom DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen), LEED (Lederstil in Energy and Environmental Design) og BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method).

Disse certificeringer vurderer en række forskellige aspekter af bygningens design, konstruktion og drift, herunder energiforbrug, vandbesparelse, materialevalg og indeklima.

Selvom ejendommen i øjeblikket ikke har opnået officielle certificeringer, er det væsentligt at understrege, at der allerede er implementeret bæredygtige praksisser og teknologier, som understøtter en miljøvenlig drift.

Fraværet af officielle bæredygtighedscertificeringer indikerer **ikke** nødvendigvis, at ejendommen ikke lever op til bæredygtige standarder. Det er en del af en strategisk plan for at dokumentere og forbedre bygningens bæredygtighed i takt med, at yderligere tiltag og evalueringer implementeres.



Ejendomsadministration og Bæredygtighedsinitiativer

Ejendomsadministrator

Ejendomsadministrationen på Langbrogade 54 har en central rolle i driften af ejendommen, hvor der arbejdes målrettet med en tredobbelt bundlinje tilgang. Denne tilgang fokuserer ikke blot på økonomisk rentabilitet, men også på sociale og miljømæssige aspekter, hvilket skaber en holistisk værdi for alle interessenter.

Ejendomsadministratoren varetager et bredt spektrum af opgaver, der spænder fra kontorarbejde til daglige vedligeholdelsesopgaver.

Lejerhenvendelser behandles hurtigt og effektivt med en målsætning om at løse alle problemer inden for 1-2 dage.

Dette fremmer ikke blot gode lejerelationer, men skaber også et socialt ansvarligt miljø, hvor lejerne føler sig hørt og værdsat.

GDPR og databeskyttelsesloven

For at beskytte lejeres personlige oplysninger er der implementeret procedurer i overensstemmelse med GDPR og databeskyttelse, hvor vi følger den vejledning som *Danske udlejere* har lavet, hvilket sikrer, at kun autoriserede medarbejdere har adgang til følsomme data.

Dette er et vigtigt skridt mod at opretholde tillid mellem lejere og administrationen.

Forsikring

Ejendommen har tegnet nødvendige forsikringer, hvilket bidrager til den sociale dimension af den tredobbelte bundlinje.

Vedligeholdelse

Vedligeholdelse er en kontinuerlig proces, der omfatter regelmæssige inspektioner for at identificere og udbedre skader samt forebyggende vedligeholdelse.

Denne proaktive tilgang reducerer ikke kun risikoen for større skader, men sikrer også, at installationssystemerne fungerer optimalt, hvilket kan føre til lavere vedligeholdelsesomkostninger og dermed en økonomisk gevinst.

Udenomsarealerne

Udenomsarealerne, herunder parkeringspladser og grønne områder, vedligeholdes regelmæssigt for at sikre en attraktiv og funktionel ejendom. Pleje af grønne arealer og fejning af adgangsveje sikrer ikke blot sikkerheden, men fremmer også trivsel blandt lejerne.

Bæredygtige løsninger

Implementeringen af bæredygtige løsninger, såsom regnvandshåndtering og biodiversitets fremmende tiltag, bidrager til at mindske ejendommens økologiske fodaftryk, hvilket understøtter den miljømæssige dimension af den tredobbelte bundlinje.

Teknologi

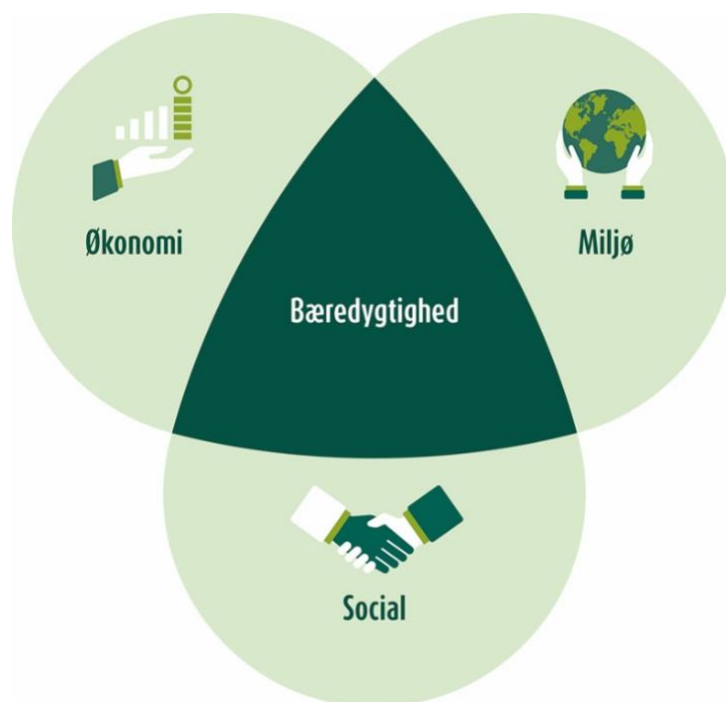
Ejendommens er fremtids sikret ved inkludering og integration af digitale løsninger, såsom smart bygningsteknologi og online platforme for lejere. Denne teknologiske innovation muliggør bedre overvågning af energiforbrug og vedligeholdelsesbehov, hvilket i sidste ende bidrager til både omkostningsbesparelser og en reduktion af miljøpåvirkningen.

Bæredygtighedsmål

Ved at sætte ambitiøse bæredygtighedsmål, som fokuserer på reduktion af energiforbrug og affaldshåndtering, forstærker vi vores engagement i bæredygtighed og ansvarlig ejendomsadministration.

Dette sikrer ikke blot en forbedret livskvalitet for lejerne, men bidrager også til et mere bæredygtigt miljø.

Gennem effektiv drift, vedligeholdelse og service stræber vi efter at være en førende aktør inden for ejendommejerskab og -administration, der lever op til de krav og forventninger, der stilles i en moderne og bæredygtig verden.



Afslutning

Ejendommen på **Langbrogade 52** er et fremragende eksempel på, hvordan bæredygtighed kan integreres i ejendomsadministration gennem en holistisk tilgang, der omfatter økonomiske, sociale og miljømæssige faktorer.

Vores effektive forvaltning sikrer omkostningsbesparelser og stabil lejeindtægt, hvilket understøtter ejendommens økonomiske bæredygtighed og muliggør investeringer i fremtidige forbedringer.

Socialt engagerer ejendommen sig i fællesskabsopbygning og beboernes trivsel ved at skabe attraktive udendørs faciliteter og et sundt indeklima.

Vi værdsætter lejerinddragelse og feedback, hvilket giver os mulighed for løbende at forbedre vores tilbud og skabe et funktionelt og behageligt hjem for alle beboere.

Miljømæssigt arbejder vi aktivt med bæredygtige energikilder og materialer, der reducerer vores økologiske fodaftryk.

Vores affaldssorteringssystem er designet til at maksimere genanvendelse, hvilket er i tråd med vores forpligtelse til at minimere affald og fremme en ansvarlig brug af ressourcer.

Gennem implementeringen af smart teknologi optimerer vi energiforbruget og forbedrer beboernes komfort.

Vores mål om at opnå anerkendte bæredygtighedscertificeringer vil yderligere styrke vores position som en ansvarlig aktør i ejendomsmarkedet.

Denne holistiske tilgang til bæredygtighed gør Langbrogade 52 til en model for ansvarligt ejendomsejerskab, der ikke kun gavner nuværende lejere, men også fremtidige generationer og samfundet som helhed.

Vi ser frem til at fortsætte denne rejse mod en mere bæredygtig fremtid.

