Referat af ekstraordinær generalforsamling
i A/B Gullfoss
afholdt tirsdag, den 10. juni 2024
i Kulturhuset på Islands Brygge 18

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Forslag

   Forslag 1. vedr. byfornyelsesprojekt (se vedlagte bilag)

   Bestyrelsen stiller forslag om gennemførsel af byfornyelsesprojektet, budgetteret til kr. 74.000.000 (se vedlagte bilag)

   Forslag 2. vedr. varmeprojekt (se vedlagte bilag)

   Hvis foreningen ikke opnår tilsagn om byfornyelsesstøtte, foreslår bestyrelsen at gennemføre varmeprojektet, budgetteret til kr. 40.500.000 (se vedlagte bilag)

Ad 1. Valg af dirigent

Allan Toft fra Cobblestone A/S blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten kunne konstatere at 102 lejligheder (heraf 23 ved behørig fuldmagt) ud af 225 lejligheder i andelsboligforeningen var repræsenteret på generalforsamlingen.

Til stede på generalforsamlingen var tillige byggeadministrator Tim Vibeholm fra Cobblestone A/S samt tekniske rådgivere Martin Alm og Lars Thomsen fra ATA Rådgivning ApS.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til den fremsendte dagsorden. Dirigenten informerede om at begge forslag, jf. vedtægternes §23.23, skulle vedtages med kvalificeret 2/3 flertal iht. vedtægternes ordlyd. Ligeledes konkluderede dirigenten at forslagene ikke kunne vedtages endeligt, men kun foreløbigt, da ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer var repræsenteret på generalforsamlingen, hvorfor en endelig afsluttende behandling skulle ske på en efterfølgende generalforsamling, såfremt foreløbig vedtagelse blev opnået.

Da der ikke var indsigelser imod formalias overholdelse, fortsatte generalforsamlingen.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad 2. Forslag

ATA meddelte, ved spørgsmål hertil, at det var en fejl at der i budgettet stod at kældervinduerne skulle udskiftes, da de retteligt bliver renoveret, hvilket blev oplyst til ikke at have nogen væsentlig indvirkning på budgettet.

Efter en længere gennemgang af den tekniske og finansielle løsning vedr. begge forslag, planlagde dirigenten en afstemning af finansieringsløsning (finansieringsmodel 1 og 2) med henvisning til det vedlagte materiale. Dirigenten sikrede sig dermed at andelshaverne var bekendt med de økonomiske konsekvenser ved den efterfølgende endelige afstemning af selve hovedforslagene. Dirigenten understregede dermed at

This document has esignatur Agreement-ID: 0e509bUWjPJ251904255

Cobblestone A/S :: +45 7022 2215 :: www.cobblestone.dk
Gamle Køge Landevej 57, 3. sal, 2500 Valby,

den kommende afstemning angik både finansieringen af forslag 1 om byfornyelse og forslag 2 om varmeprojekt, da forslagene, har nogenlunde samme finansieringssum. Der var ingen indsigelser herimod.

Nedenfor følger en oversigt over de to finansieringsmodeller:

Finansieringsmodel 1:

Finansiering ved pt. 4 % fastforrentet obligationslån, uden afdrag i 30 år (afdragsfrit lån).

Finansieringsmodel 2:

Finansiering ved kombineret pt. 4 % fastforrentet obligationslån uden afdrag i 30 år og 4 % fastforrentet kontantlån med afdrag 30 år (50 % med afdrag / 50 % uden afdrag).

Dirigenten skred til afstemning og finansieringsmodel 2 blev vedtaget med følgende stemmefordeling:

Finansieringsmodel 1: 42 stemmer

Finansieringsmodel 2: 57 stemmer

Derudover var der tre blanke stemmer.

Derefter gik dirigenten videre til behandling af de konkrete hovedforslag inkl. den valgte finansieringsmodel.

Forslag 1. vedr. byfornyelsesprojekt (se vedlagte bilag)

Bestyrelsen stiller forslag om gennemførsel af byfornyelsesprojektet, budgetteret til kr. 74.000.000 (se vedlagte bilag)

Forslaget blev sat til afstemning og blev foreløbigt vedtaget med kvalificeret flertal *jf. vedtægternes §23.23 (inkl. finansieringsmodel 2) og med følgende stemmefordeling:*

Stemmer for: 68
Stemmer imod: 33
Valgte ikke at afgive stemme (blank): 1

Forslag 2. vedr. varmeprojekt (se vedlagte bilag)

Hvis foreningen ikke opnår tilsagn om byfornyelsesstøtte, foreslår bestyrelsen at gennemføre varme-projektet, budgetteret til kr. 40.500.000 (se vedlagte bilag)

Forslaget blev sat til afstemning (inkl. finansieringsmodel 2) og blev nedstemt, med følgende stemmefordeling:

Stemmer for: 44
Stemmer imod: 56
Valgte ikke at afgive stemme (blank): 2

Forslaget var dermed faldet.

Da der ikke var flere punkter til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen.

Nærværende referat er underskrevet elektronisk iht. vedhæftede underskriftsdokument.

This document has esignatur Agreement-ID: 0e509bUWjPJ251904255

Cobblestone A/S :: +45 7022 2215 :: www.cobblestone.dk
Gamle Køge Landevej 57, 3. sal, 2500 Valby,

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Marie K. V. Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Marie Kirstine Vestergaard Nielsen
Bestyrelsesformand
ID: 82a9a5ca-dc39-4919-a965-86b6e7407806
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2024 kl.: 14:55:33
Underskrevet med MitID

Carsten Bo Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Carsten Bo Hansen
Bestyrelsesmedlem
ID: a5bf9dd4-2847-4777-9d22-d44a5ee317f6
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2024 kl.: 15:11:20
Underskrevet med MitID

Bodil Henriques

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bodil Henriques
Bestyrelsesmedlem
ID: 130012c0-1335-464f-8ac1-e132bf88998d
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 12:36:52
Underskrevet med MitID

Sofie S. Lunøe

Navnet returneret af dansk MitID var:
Sofie Sara Lunøe
Bestyrelsesmedlem
ID: c64cd4ed-bc17-4e7e-b414-a773c97b8e6a
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 12:41:20
Underskrevet med MitID

Alexander Stage-Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Alexander Daniel Georg Stage-Larsen
Bestyrelsesmedlem
ID: cca0cefc-1b6d-4300-a1ad-5e885e31ae08
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2024 kl.: 21:49:47
Underskrevet med MitID

Allan Toft

Navnet returneret af dansk MitID var:
Allan Toft
Dirigent
ID: def1bd67-fcb1-4729-a485-b79205b79c36
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2024 kl.: 13:59:29
Underskrevet med MitID

This document has esignatur Agreement-ID: 0e509bUWjPJ251904255

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF.The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures.With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by esignatur

Sags nr. 12.045

Dato: 24.04.2024

A/B Gullfoss

Bilag ifm. indkaldelse til beboermøde d. 6. Maj 2024

TEKNISK BESKRIVELSE AF RENOVERINGSFORSLAG

Bestyrelsen i A/B Gullfoss blev i februar 2024 orienteret om, at andelsforeningen har mulighed for at ansøge om byfornyelsesstøtte til udskiftning af ejendommens gamle 1-strengede varmesystem til et nyt 2-strenget varmesystem.

Derfor har vi som foreningens tekniske rådgiver været i dialog med Københavns Byfornyelse. De har meldt tilbage, at sandsynligheden for støtte til projektet vil være størst, hvis foreningen ansøger om støtte til et samlet projekt: Når Københavns Byfornyelse og politikerne behandler ansøgningerne, lægger de vægt på en helhedsorienteret renovering af ejendommen med fokus på energiforbedringer:

- Ombygning af gammelt 1-strenget varmeanlæg til nyt 2-strenget anlæg.
- Udskiftning af eksisterende plastvinduer til nye trævinduer med lav U-værdi.
- Efterisolering af brystninger bag gamle radiatorer.
- Isolering op mod uopvarmede loftrum.
- Udbedring af kondemnable forhold (etablering af bad i lejligheder uden).

Såfremt foreningen opnår støtten til projektet, vil 50 % af omkostningerne blive dækket af byfornyelsespuljen.

Ud fra tilstandsrapporten udarbejdet i 2019 og screeningen af ejendommens centralvarmeinstallationer tilbage i juni 2021 er byggeudvalget blevet enige om vigtigheden af at få udskiftet det gamle 1-strengede radiatorsystem i ejendommen. De primære årsager er, at den tekniske levetid er langt overskredet, og anlægget fremstår utidssvarende: For små og få radiatorer; flere synlige skader; begyndende utætheder på systemet specielt i kældrene/ loftrum; defekte afspærringsventiler samt asbestholdig rørisolering.

Det er desuden bestyrelsens forslag at udskifte alle ejendommens vinduer og medtage de øvrige rentable renoveringsforslag, der er anført i energimærkningsrapporten fra marts 2024, hvis vi opnår støttemidler fra byfornyelsespuljen.

Her følger en kortfattet teknisk beskrivelse af de arbejder, som vi foreslår, at det kommende projekt for ejendommen kommer til at omfatte – og lidt om hvorfor og hvordan, vi mener, at arbejdet skal udføres:

Hovedpunkter

- Renovering og energioptimering af alle 6 varmecentraler.
- Udskiftning af de gamle 1-strengede centralvarmeinstallationer i kældre og loftrum samt stigstrenge og koblingsledninger i lejlighederne til nyt 2-strenget radiatorsystem (nedre fordelt).
- Nye dynamiske strengreguleringsventiler i kældre til korrekt og jævn fordeling af vandmængderne og varmen i lejlighederne.

- Nye radiatorer under vinduerne, der opfylder kravene til både nutidens og fremtidens temperatursæt.
- Nye termostatventiler i lejlighederne og i kældre.
- Etablering af nye fjernaflæste elektroniske varmemålere på alle radiatorer.
- Diverse følgearbejder i forbindelse med centralvarme-projektet.
- Efterisolering af brystninger bag radiatorer.
- Forundersøgelser for asbest, PCB og tungmetaller.

Ved opnåelse af støttemidler også:

- Udskiftning af alle vinduer.
- Isolering op mod de uopvarmede loftrum.
- Udbedring af kondemnable forhold (etablering af bad i lejligheder uden).

Renovering/ energioptimering af varmecentraler:

I forbindelse med udskiftningen af centralvarmesystemet fra 1-strenget til 2-strenget system skal de nuværende varmevekslerunits i varmecentralerne ombygges/ udskiftes til nye vekslerunits, der er designet til et 2-strenget system. Varmtvandsbeholderne i 5 af de 6 varmecentraler er blevet udskiftet tidligere. Den tilbageværende oprindelige varmtvandsbeholder skal udskiftes, så afkølingsforholdene bliver optimeret. Vi undersøger muligheden for at etablere en samlet varmeveksler til hele ejendommens radiatorsystem med henblik på fremtidige driftsbesparelser.

Udskiftning af centralvarmeinstallationer i kældre, loftsrum og lejligheder:

Vi vurderer, at anlæggets rørsystem er ca. 60-65 år gammelt. Centralvarmeanlægget består af hovedledninger i kældre og loftrum; stigstrenge ved ydervægge og enkelte indeliggende vægge; ventiler og radiatorer. Anlægget er opbygget som et 1-strenget anlæg med føring af rør for varme-fremløb på spidsloftet og varme-returløb i kælderen.

Radiatorerne er generelt placeret under vinduerne ved facadevæggene, men enkelte steder er der radiatorer på indeliggende vægge i forbindelse med indeliggende stigstrenge. Radiatorerne er oprindelige ribbe-radiatorer. Nogle af radiatorerne er meget små. Vi vurderer, at de har svært ved at dække det pågældende rums varmetab, eftersom de oprindelige radiatorer har været udlagt for et markant højere temperatursæt, end de nuværende forhold tillader. I enkelte lejligheder er radiatorerne gennem tiden udskiftet til panelradiatorer, som følge af renoveringer og utætte radiatorer. Der er generelt monteret termostatventiler af blandet fabrikat, alder og kvalitet på alle radiatorer i lejlighederne. I kældrene er der enkelte steder konstateret radiatorer til generel opvarmning. Radiatorerne i kældrene er generelt de

oprindelige søjleradiatorer, og flere steder mangler de termostatventiler og har tæringer.

Der er automatiske flowbegrænser-ventiler på afgreninger til stigstrenge på anlægget i kældrene til sikring af ligelig varmefordeling i stigstrengene. Reguleringsventilerne antages at være monteret inden for de seneste 10-15 år. Afspærringsventilerne er generelt af forskelligt fabrikat, alder og kvalitet. Vi har generelt konstateret nyere kuglehaner i kældrene med "butterfly greb", hvorimod afspærringsventilerne på loftet generelt er de oprindelige sædeventiler. Enkelte steder er der nyere kuglehaner, hvor de oprindelige sædeventiler er blevet udskiftet.

Hovedledninger i kældrene samt stigstrenge og koblingsledninger i lejlighederne er oprindeligt udført i middelsvære "sorte" gevindrør. Hvor der er opsat nyere radiatorer, er enkelte koblingsledninger udført i kobber og i enkelte tilfælde galvaniseret stål.

Varmeledningerne i kældrene er generelt isolerede og afsluttet med pap og lærred. Vi har flere steder på kortere strækninger i kældrene og i loftrummene konstateret manglende isolering eller forringede isoleringsforhold i form af flex-isolering fastgjort med gaffatape. Ifølge en tidligere rapport fra Dansk Bygningsanalyse A/S er der konstateret asbestholdigt materiale i bøjningerne og mineraluldsisoleringen på de lige stræk, så de skal asbestsaneres.

Varmeanlæggets rørsystem er antageligt ældre end 60-65 år, og den tekniske levetid vurderes derfor at være overskredet. Der er enkelte steder i kældrene og loftrummene konstateret begyndende tæringer/irringer og utætheder på både varmerørene og ventilerne. Radiatorerne er mange steder blevet udskiftet til nyere panelradiatorer, som følge af renoveringer eller gennemtæringer på de oprindelige ribbe-radiatorer, men der er fortsat en del oprindelige radiatorer tilbage i lejlighederne og kældrene.

Vi må i de kommende år forvente stigende vedligeholdelsesudgifter til reparationer af tæringer på rør, ventiler og oprindelige radiatorer.

Isoleringen på rørinstallationerne er efter vores vurdering utidssvarende. På flere kortere strækninger mangler isoleringen helt eller delvist, og den er ikke blevet genetableret med pap/ lærred efter reparationer. Der mangler generelt rørmærkning på alle varmerør i kældre og loftrum. Sammenlignet med nutidens standarder for isoleringstykkelser er rørisoleringen mangelfuld, hvilket medfører et forøget varmetab i ledningsnettet.

Vi vurderer, at der i flere lejligheder er for få eller små radiatorer til tilstrækkelig opvarmning af boligen. Det er et problem for den pågældende bolig, men også for de omkringliggende boliger, der af den årsag afgiver varme til den mindre opvarmede bolig. For få radiatorer er også en ulempe i forhold til afkølingen i varmeanlægget.

ATA Rådgivning har omdelt et digitalt spørgeskema til beboerne i ejendommen. Af denne undersøgelse fremgår det, at ca. 70 % af de adspurgte beboere, der har svaret, oplever problemer med

opvarmningen af deres lejlighed.

På baggrund af centralvarmeanlæggets høje alder og de konstaterede forhold - anført dels i tilstandsrapporten, dels i rapporten om screeningen af varmeanlægget - samt tilbagemeldingerne fra beboerundersøgelsen, anbefaler vi at udskifte hele varmeanlægget til et nyt 2-strenget anlæg, frem for løbende at bruge penge på tiltagende vedligeholdelse af det eksisterende anlæg. Et 2-strenget radiatoranlæg vil give bedre afkøling af fjernvarmevandet, mindre varmeforbrug samt bedre varmefordeling i stigstrengene ved placering af alle radiatorerne under vinduerne - og dermed bedre komfort i boligerne.

I forbindelse med udskiftningen af radiatorsystemet skal der monteres brandbøsninger omkring de nye rørgennemføringer i brandadskillende bygningsdele (lovkrav).

Etablering af nye fjernaflæste varmemålere:

Ved udskiftningen af varmesystemet vil der til hver lejlighed blive monteret elektroniske varmemålere med radiomodul, så de kan fjernaflæses af målerselskabet.

Diverse følgearbejder i forbindelse med de nye VVS-installationer:

Forslaget om udskiftning af centralvarmeanlægget indeholder en del følgearbejder i lejlighederne. I forslaget er de nødvendige følgearbejder inkluderet; såsom hulboring for rør i etageadskillelser og vægge; passiv brandsikring af nye installationer; puds- og malerreparationer af lofter og vægge; retablering af stuklofter og reparation af gulve efter demontering af gamle rør samt fremføring af nye rørinstallationer.

Efterisolering af brystninger bag radiatorer:

Murværket under vinduerne (vinduesbrystningerne) – hvor de nye radiatorer vil blive placeret – er generelt udført i en ringere dimension end murpillerne mellem vinduerne. Der er derfor et forholdsvis stort varmetab i disse områder. Det vil vi forbedre ved at efterisolere brystningerne, så varmen fra radiatorerne bliver i lejligheden i stedet for at trænge ud gennem murværket.

Efterisoleringen udføres i forbindelse med radiatorudskiftningen: Træpladen under vinduet tages af, og hulrummet bagved udfyldes med effektiv isolering samt dampspærre. Bagefter lukkes der igen med de nødvendige snedker- og malerreparationer til følge.

Udskiftning af vinduerne:

De eksisterende vinduer i ejendommen er udført i plast og sat i for ca. 30 år siden. Ved den daværende udskiftning valgte man at udføre vinduerne indadgående (dreje/kip) med paskvilgreb. De

oprindelige vinduer var udadgående og med anverfere (i daglig tale hasper) og stormjern mv. som lukkebeslag. I et forsøg på at tilpasse plastvinduerne til det oprindelige visuelle udtryk, blev der limet falske sprosser i plast på ruderne. Mange af dem er dog faldet af gennem tiden eller sidder løst. Man valgte også at ændre farven fra den oprindelige mørke farve til hvid. Det oprindelige udseende af ejendommens vinduer fremgår af arkivfotos (se billede på forsiden af bilaget her).

Vinduerne i kældrene er dog fortsat ejendommens oprindelige. De er udført med karme og rammer af træ - stedvis forsynet med sprosser - med enkeltlags kittet glas. Rammerne er indadgående.

Fælles for vinduerne er, at de efterhånden fremstår i mindre god stand – både i forhold til varmeisolering og funktion. I beboerundersøgelsen svarer 66 %, at de oplever utætheder og træk fra vinduerne, og 60 % svarer, at de oplever fejl på vinduernes funktion. Fugerne omkring vinduerne er i kritisk stand, og de har generelt langt oversteget den levetid, man kan forvente af en elastisk fuge. Endelig fremstår plastvinduerne med et udseende, der ikke er passende for ejendommen.

Vinduerne er med andre ord generelt modne til en udskiftning.

Københavns kommune vil til enhver tid stille krav om enten vinduer med koblede rammer eller vinduer med forsatsruder. Det gælder uanset, om vi søger støtte fra byfornyelsespuljen eller ej. Det vil også være et krav, at vinduerne bliver udadgående, samt at betjeningen bliver som på de oprindelige vinduer (anverfere/ hasper i stedet for paskvilgreb). Disse løsninger vil blive gennemgået og illustreret nærmere på beboermødet.

De nye vinduer vil leve fuldt op til bygningsreglementets energikrav og dermed medføre en væsentlig energibesparelse. Der vil formodentligt også ske en forbedring af lyddæmpningen fra trafikstøjen (specielt relevant for lejligheder mod Artillerivej). I funktion og udseende vil de nye vinduer svare til det klassiske udtryk, der oprindeligt har været tiltænkt ejendommen.

Efterisolering mod loftrum:

Generelt er etageadskillelsen mellem 5. sal og de uopvarmede loftrum uisoleret, og der er derfor i de koldere perioder et forholdsvist stort varmetab op gennem lofterne på 5. sals lejlighederne.

For at forbedre det kan der efterisoleres ved eksempelvis at pumpe mineraluldsgranulat ind i hulrummet i etageadskillelsen. Løsningen udføres oppe fra loftet og vil ikke medføre nævneværdige gener i lejlighederne.

Udbedring af kondemnable forhold (lejligheder uden bad):

Der er umiddelbart registreret op til 5 lejligheder, som ikke har fået etableret bad med afløb, i

ejendommen. For at kunne opnå støttemidler fra kommunen er det en forudsætning at disse såkaldte "kondemnable forhold" udbedres. Udbedringen vil blive udført ved etablering af nye badeværelser med gulvafløb – herunder med godkendte membraner og overflader mv. Det er muligt at ansøge om ekstraordinære støttemidler til det, hvilket vi vil gøre.

Forundersøgelser for asbest, PCB og tungmetaller:

Arbejdet omfatter forundersøgelser, der er obligatoriske og lovpligtige for foreningen at udføre, forud for at arbejderne iværksættes. Resultatet af undersøgelserne samt håndteringen af eventuelle forekomster af asbest, tungmetaller eller PCB, vil vi indarbejde i projektet.

Efter beslutning på den ekstraordinære generalforsamling:

Såfremt projektet vedtages på foreningens kommende ekstraordinære generalforsamling, vil følgende forløb blive iværksat:

- Indgåelse af kontrakt mellem forening og rådgiver (juni 2024)
- Optegning af eksisterende bygningsgrundlag (juni 2024)
- Registrering af kældre, loftrum og lejligheder (juni - juli 2024)
- Projektering af varmeanlæg (august - december 2024)

Ved endelig opnåelse af støttemidler fra Københavns Byfornyelse:

- Projektering af vinduesudskiftning (januar – februar 2025)
- Udbud/ indhentning af tilbud fra hovedentreprenører (marts 2025)
- Kontrahering med billigste entreprenør (april 2025)
- Udførelse (maj 2025 – maj 2026)
- Afslutning af projekt (juni 2026)

Konklusion fra ATA Rådgivning

Som foreningens byggetekniske rådgiver anbefaler vi, at generalforsamlingen vedtager forslagene fra bestyrelsen, da den tekniske levetid for centralvarmesystemet er overskredet. Flere steder i kældrene og i loftrummene fremstår det med synlige skader, irringer og rustangreb. Det er vigtigt, at I som forening handler på disse tegn og derved undgår risikoen for en større vandskade med store følgeskader på ejendommens konstruktioner. Udskiftningen af centralvarmesystemet vil sikre en mere stabil varmeforsyning og forbedre komforten i lejlighederne markant. Desuden vil anlægget blive klar til de lavere temperatursæt, som forsyningsselskaberne har varslet frem mod 2033.

En udskiftning af vinduerne, efterisolering af brystningspartierne samt efterisolering op mod de uopvarmede loftrum vil desuden mindske varmetabet og forbedre indeklimaet i boligerne.

A/B Gullfoss.

Forslag 1: Byfornyelsesprojekt.

Bestyrelsen stiller forslag om gennemførsel af byfornyelsesprojektet jf. ATA udarbejdet projektbeskrivelse og byggebudget, som overordnet omhandler:

- udskiftning af 1-strenget til nyt 2-strenget varmesystem
- udskiftning radiatorer, der føres ud under vinduerne
- efterisolering af brystninger
- sammenlægning af 6 ældre varmecentraler til en ny varmecentral
- udskiftning af foreningens plastvinduer til nye energivinduer i træ
- isolering op mod uopvarmede loftrum
- Etablering af 5 badeværelser

Det samlede byfornyelsesprojekt er budgetteret til ca. kr. 74.000.000, med forventet byfornyelsesstøtte på kr. 28.250.000 og støtte fra toiletpuljen på kr. 375.000, hvorefter finansieringsbehovet lyder på kr. 45.375.000

Da byfornyelsesstøtten først bliver udbetalt efter projektets afslutning ved godkendelsen af byggeregnskabet, vil det kræve, at projektet finansieres med en byggekredit som mellemfinansiering på kr. 28.625.000 kr.

Projektet foreslås finansieret ved en af nedenstående finansieringsmodeller, som der vil blive stemt om, på generalforsamlingen. I den vedlagte beregning af boligafgiften, kan I se den månedlige stigning.

1. Finansiering ved pt. 4 % fastforrentet obligationslån, uden afdrag i 30 år (afdragsfrit lån). I forbindelse med hjemtagelse af lånet, vil der i det nuværende marked komme et kurstab, på ca. kr. 2.269.000

2. Finansiering ved kombineret pt. 4 % fastforrentet obligationslån uden afdrag i 30 år og 4 % fastforrentet kontantlån med afdrag 30 år (50 % med afdrag / 50 % uden afdrag). I forbindelse med hjemtagelse af lånet, vil der i det nuværende marked komme et kurstab, på ca. kr. 1.135.000

Realkreditfinansieringen planlægges udbetalt inden byggeopstart, når licitationsresultatet foreligger. Låneberegningerne er foreløbige, så vi tager forbehold for ændringer til den tid, når lånet skal hjemtages.

Badeværelser.

I forbindelse med gennemførsel af byfornyelsesprojektet, er det et ufravigeligt krav fra Københavns byfornyelse, at der etableres bad, i de lejligheder, hvor der i dag ikke er gulvafløb / badeværelse. I forhold til de informationer vi ligger inde med, er der i alt tale om etablering af ca. 5 badeværelser.

Bestyrelsen stiller på denne baggrund forslag om, at der etableres badeværelser i de lejligheder, hvor der i dag ikke er gulvafløb / badeværelse.

Udgift til etablering af badeværelse er budgetteret til ca. kr. 250.000 pr. badeværelse, modregnet støtte fra toiletpuljen, lyder finansieringsbehovet på kr. 175.000

- Foreningen finansierer badeværelsesudgifterne, ud fra besluttet finansieringsmodel.
- Andelshaver der modtager brugsret til nyt badeværelse, bliver pålagt et tillæg til boligafgiften på ca. kr. 650 pr. måned, beregnet til renteandelen (pt. 4,5%) ud fra et finansieringsbehov på ca. kr. 175.000
- Forbedringsdelen af badeværelser, opgøres af foreningens vurderingsmand, efter godkendt afleveringsforretning.
- Afskrivning af badeværelse, vil ske i henhold til de altid værende gældende regler, pt. afskrives et badeværelse typisk over 20 – 30 år. Afskrivningsperioden afhænger af hvilke udgift/bygningsdel der er tale om, ligesom der kan være løsøre der har en kortere afskrivningsperiode.
- Foreningen har vedligeholdelsesforpligtigelsen på det nyetablerede badeværelse, frem til første salg af lejligheden.
- Ved efterfølgende salg af lejligheden, skal køber af lejligheden, indbetale den fulde anlægsomkostning for det nyetablerede badeværelse kr. 250.000, modregnet afskrivning, som vil blive indtægtsført i andelsboligforeningen.
- Ny andelshaver vil efterfølgende have den fulde vedligeholdelsesforpligtigelse jf. foreningens vedtægter.
- Tilskud fra toiletpuljen kr. 75.000, går til foreningen.

Ændring i andelsværdien ved byfornyelsesprojektet.

Ifølge foreningens seneste regnskab 2022-2023, er der reserveret ca. 47 mio. kr. til vedligeholdelse af ejendommen. Foreningens valuar vurderer, at ejendommen med gennemførelse byfornyelsesprojektet vil stige ca. 50% af byggeomkostningerne. Det svarer til ca. 37 mio. kr. Altså vil gennemførelse af byfornyelsesprojektet medføre, at foreningens reserver vil blive reguleret ned til ca. 10 mio. kr. (47. mio. – 37. mio. kr.). Herudover vil reserverne blive reguleret ned med kurstabet, på den vedtagne finansiering, hvilket forventeligt ligger i niveauet kr. 1.135.000 – kr. 2.269.000

Bestyrelsen bemyndiges samtidigt til:

- At hjemtage den for projektet nødvendige finansiering, herunder at foretage eventuel kurssikring mv., samt hjemtage eventuel mellemfinansiering (Byggekredit, pro rata hæftelse). Bestyrelsen bemyndiges til at optage byggekredit op til kr. 74.000.000, såfremt dette er nødvendigt for projektets gennemførelse. Bemyndigelsen omfatter desuden et mandat til, at bestyrelsen kan delindfri lånene, såfremt der skulle vise sig at være et overskud i projektet, idet der også er afsat omkostninger til uforudsete udgifter mv.

- At hjemtage fastforrentet obligationslån, 30 års afdragsfrihed og fastforrentet kontantlån, med afdrag, løbetid 30 år, ud fra den finansieringsmodel, der bliver vedtaget på generalforsamlingen.

- Såfremt lånemarkedet skulle ændre sig (Fx stigende eller faldende renter), og der ikke kan optages de til projektet vedtagne lån, eller hvis det ikke længere er fordelagtigt, så er bestyrelsen bemyndiget til at optage et tilsvarende lån med samme profil, der vurderes at være fordelagtigt for foreningens medlemmer.

- At indgå de for projektet nødvendige aftaler med teknisk rådgiver og administrator vedrørende administrativ og økonomisk rådgivning i forbindelse med projektet, samt til at indgå entreprisekontrakt med entreprenør, og tegne entrepriseforsikring.

- At træffe alle de for projektet nødvendige beslutninger, herunder igangsætning af evt. uforudsete arbejder m.v. indenfor de i projekterne afsatte budgetter, samt tilpasse projektet hvis økonomien bliver dyrere end budgetteret.

- At opkræve boligafgiftsstigning når lånet hjemtages. Tillægget/reguleringen kan senere tilpasses i det omfang finansieringen bliver enten dyrere eller billigere.

- Bestyrelsen bemyndiges til at hjemtage realkreditfinansiering helt eller delvist, når tilsagn om byfornyelsesstøtte foreligger, såfremt dette skønnes hensigtsmæssigt.

- At ansøge om byfornyelsesstøtte, ved kvalificeret ansøgning senest den 14.08.2024, hvorefter politikerne træffer en endelig beslutning om tilsagn om byfornyelsesstøtte i december 2024.

A/B Gullfoss
v/ Bestyrelsen
Gullfossgade 1-11/ Artillerivej 66-80/ Leifsgade 17-27/ Halfdansgade 22-38
København S

Udskiftning af centralvarmesystem + vinduer samt 5 nye badeværelser for ejendommen A/B Gullfoss

Budget D

Alle priser er eksklusive moms.

Arbejde		*Overslagspris*	
Centralvarme			
Omlægning af eksist. Varmecentraler til én stor fælles	Ca.	2.500.000	
Nyt centralvarmesystem (1-strenget ombygges til 2-strenget)	Ca.	12.500.000	
Diverse følgearbejder (MU, MA, TØ, ISOL, EL)	Ca.	7.000.000	*
Vinduer			
Udskiftning af 2 fags vinduer (beboelse og opgange gadeside)	Ca.	16.125.000	
Udskiftning af 2 fags vinduer (opgange gårdside)	Ca.	690.000	
Udskiftning af kældervinduer (gadeside)	Ca.	450.000	
Udskiftning af kældervinduer (gårdside)	Ca.	500.000	
Renovering af gitre for kældervinduer	Ca.	600.000	
Udskiftning af forretningsvinduer (også mod beboelse)	Ca.	300.000	
Kondemnable forhold			
Etablering af 5 nye badeværelser	Ca.	750.000	
Energiforbedringer (energimærke)			
Efterisolering af brystninger	Ca.	2.700.000	
Efterisolering af etageadskillelse mod loft	Ca.	950.000	
Stillads/lift	Ca.	2.850.000	
Forundersøgelser for asbest og bly	Ca.	150.000	**
Byggeplads mv.	Ca.	2.100.000	
Håndværkeromkostninger i alt	**Ca.**	**50.165.000**	
Rådighedsbeløb til uforudseelige omkostninger 10 %	Ca.	5.016.500	
Honorar for teknisk rådgivning, 8,1 %	Ca.	4.469.702	
Honorar byggesagsadministration, 1,9 %	Ca.	1.133.373	
I alt	**Ca.**	**59.651.202**	
+ 25% moms	Ca.	13.457.000	
Mellemfinansiering på byfornyelsesstøtte (28.250.000)	Ca.	975.000	
Samlede byggeomkostninger	**Ca.**	**74.083.202**	

Hertil kommer udgifter til administration, finansiering og forsikringer m.v.

Der tages forbehold for evt. PCB, asbest og bly i installationer, der medfører ekstraordinære saneringsarbejder

* Beløbet dækker diverse demonteringsomkostninger og retableringsomkostninger for murer, tømrer, maler, isolatør og elektriker

** Lovpligtige forundersøgelser for PCB, bly i maling på stigstrenge og asbest i rørisolering, samt fliseklæber på gulv- og vægfliser i lejligheder

A/B Gullfoss - Byfornyelsesprojekt - Forslag 1

Cobblestone

Finansieringsbehov / Låneprovenu	45.375.000	Lånevariant 1	Lånevariant 2
Realkreditlån		4 % fastforrentet lån, uden afdrag 30 år. kurs 95	(50 %) 4 % fastforrentet lån, uden afdrag 30 år. kurs 95 (50 %) 4 % fastforrentet lån, med afdrag 30 år. kurs 97,10
Kurstab ved optagelse af lån, reguleres over hensættelser		2.268.750	1.134.375
Årlig ydelse realkreditlån		2.173.463	2.553.932
		Boligafgiftsstigning i %	Boligafgiftsstigning i %
		26,00%	30,55%

Ljmnr	Adresse	Boligafgift pr. md.	Boligafgiftsstigning pr. md.	Boligafgiftsstigning pr. md.
1	Halfdansgade 36, st.	3.104	807	948
3	Halfdansgade 36, 1.	3.262	848	997
5	Halfdansgade 36, 2. tv.	2.960	770	904
6	Halfdansgade 36, 2. th.	1.729	449	528
7	Halfdansgade 36, 3. sal	3.145	818	961
9	Halfdansgade 36, 4. sal	3.378	878	1.032
12	Halfdansgade 36, 5. th.	1.649	429	504
13	Halfdansgade 38, st.	2.884	750	881
15	Halfdansgade 38, 1. tv.	1.496	389	457
16	Halfdansgade 38, 1. th.	1.462	380	447
17	Halfdansgade 38, 2. tv.	1.515	394	463
19	Halfdansgade 38, 3. tv.	3.121	812	954
20	Halfdansgade 38, 3. th.	1.450	377	443

22	Halfdansgade 38, 4. th.	1.446		376	442
24	Halfdansgade 38, 5. th.	2.744		714	838
25	Artillerivej 66, st.	3.821		993	1.167
28	Artillerivej 66, 1. th.	2.305		599	704
29	Artillerivej 66, 2. tv.	3.227		839	986
30	Artillerivej 66, 2. th.	2.305		599	704
31	Artillerivej 66, 3. sal	3.896		1.013	1.190
34	Artillerivej 66, 4. sal	3.957		1.029	1.209
35	Artillerivej 66, 5. tv.	1.560		406	477
36	Artillerivej 66, 5. th.	3.787		985	1.157
37	Artillerivej 68, st.	3.079		801	941
39	Artillerivej 68, 1. sal	3.704		963	1.132
41	Artillerivej 68, 2. sal	3.793		986	1.159
44	Artillerivej 68, 3. th.	1.845		480	564
46	Artillerivej 68, 4. th.	1.853		482	566
48	Artillerivej 68, 5. sal	3.763		978	1.150
49	Artillerivej 70, st.	4.527		1.177	1.383
51	Artillerivej 70, 1. tv.	1.852		482	566
54	Artillerivej 70, 2. sal	3.698		962	1.130
55	Artillerivej 70, 3. tv.	3.706		963	1.132
56	Artillerivej 70, 3. th.	3.707		964	1.132
57	Artillerivej 70, 4. tv.	1.851		481	566
58	Artillerivej 70, 4. th.	3.661		952	1.119
60	Artillerivej 70, 5. sal	3.538		920	1.081
61	Artillerivej 72, st.	3.192		830	975
63	Artillerivej 72, 1. tv.	3.874		1.007	1.184
64	Artillerivej 72, 1. th.	1.852		482	566
65	Artillerivej 72, 2. sal	3.707		964	1.132
67	Artillerivej 72, 3. tv.	1.944		505	594
69	Artillerivej 72, 4. tv.	1.935		503	591
70	Artillerivej 72, 4. th.	1.988		517	608
71	Artillerivej 72, 5. sal	3.757		977	1.148
73	Artillerivej 74, st. tv.	2.629		683	803

75	Artillerivej 74, 1. tv.	1.849		481		565
77	Artillerivej 74, 2. tv.	1.853		482		566
78	Artillerivej 74, 2. th.	1.853		482		566
79	Artillerivej 74, 3. tv.	1.855		482		567
80	Artillerivej 74, 3. th.	1.853		482		566
82	Artillerivej 74, 4. th.	1.853		482		566
83	Artillerivej 74, 5. sal tv.	3.537		920		1.081
85	Artillerivej 76, st. tv.	1.275		331		390
86	Artillerivej 76, st. th.	1.277		332		390
87	Artillerivej 76, 1. tv.	3.743		973		1.143
89	Artillerivej 76, 2. tv.	1.823		474		557
90	Artillerivej 76, 2. th.	1.824		474		557
91	Artillerivej 76, 3. sal	3.642		947		1.113
93	Artillerivej 76, 4. tv.	1.817		472		555
94	Artillerivej 76, 4. th.	3.623		942		1.107
95	Artillerivej 76, 5. sal	3.431		892		1.048
97	Artillerivej 78, st. tv.	3.129		814		956
99	Artillerivej 78, 1. sal	3.713		966		1.135
101	Artillerivej 78, 2. tv.	1.938		504		592
102	Artillerivej 78, 2. th.	1.828		475		558
103	Artillerivej 78, 3. tv.	1.896		493		579
104	Artillerivej 78, 3. th.	1.959		509		598
105	Artillerivej 78, 4. tv.	1.896		493		579
106	Artillerivej 78, 4. th.	3.539		920		1.081
107	Artillerivej 78, 5. tv.	1.807		470		552
109	Artillerivej 80, st. tv.	2.158		561		659
110	Artillerivej 80, st. th.	1.444		375		441
111	Artillerivej 80, 1. sal	3.942		1.025		1.204
113	Artillerivej 80, 2. tv.	2.272		591		694
114	Artillerivej 80, 2. th.	1.509		392		461
116	Artillerivej 80, 3.	3.792		986		1.159
117	Artillerivej 80, 4. tv.	4.159		1.081		1.271
118	Artillerivej 80, 4. th.	1.467		381		448

120	Artillerivej 80, 5. sal	3.604		937		1.101	
121	Gullfossgade 11, st.	3.443		895		1.052	
123	Gullfossgade 11, 1. sal	3.612		939		1.104	
125	Gullfossgade 11, 2. sal.	3.595		935		1.098	
127	Gullfossgade 11, 3. sal	3.492		908		1.067	
131	Gullfossgade 11, 5. tv.	3.665		953		1.120	
132	Gullfossgade 11, 5. th.	1.574		409		481	
133	Gullfossgade 9, st. tv.	4.340		1.128		1.326	
134	Gullfossgade 9, st. th.	2.043		531		624	
135	Gullfossgade 9, 1. tv.	2.190		569		669	
136	Gullfossgade 9, 1. th.	2.190		569		669	
137	Gullfossgade 9, 2. sal	4.510		1.173		1.378	
139	Gullfossgade 9, 3. tv.	2.140		556		654	
140	Gullfossgade 9, 3. th.	4.329		1.126		1.323	
143	Gullfossgade 9, 5. tv.	4.299		1.118		1.313	
145	Gullfossgade 7, st. tv.	2.086		542		637	
147	Gullfossgade 7, 1. tv.	2.190		569		669	
148	Gullfossgade 7, 1. th.	4.405		1.145		1.346	
149	Gullfossgade 7, 2. tv.	2.367		615		723	
151	Gullfossgade 7, 3. sal	4.379		1.139		1.338	
153	Gullfossgade 7, 4. tv.	4.379		1.139		1.338	
154	Gullfossgade 7, 4. th.	4.519		1.175		1.381	
156	Gullfossgade 7, 5. sal	4.172		1.085		1.275	
157	Gullfossgade 5, st. tv.	2.254		586		689	
158	Gullfossgade 5, st. th.	2.086		542		637	
159	Gullfossgade 5, 1. tv.	2.187		569		668	
160	Gullfossgade 5, 1. th.	4.480		1.165		1.369	
163	Gullfossgade 5, 3. sal	4.379		1.139		1.338	
167	Gullfossgade 5, 5. sal	4.412		1.147		1.348	
170	Gullfossgade 3, st. th.	2.079		541		635	
171	Gullfossgade 3, 1. tv.	4.103		1.067		1.253	
172	Gullfossgade 3, 1. th.	2.190		569		669	
173	Gullfossgade 3, 2. tv.	4.197		1.091		1.282	

174	Gullfossgade 5, 2. tv.	4.379		1.139	1.338
176	Gullfossgade 3, 3. th.	2.190		569	669
177	Gullfossgade 3, 4. tv.	2.098		546	641
178	Gullfossgade 3, 4. th.	4.383		1.140	1.339
179	Gullfossgade 3, 5. tv.	2.162		562	661
180	Gullfossgade 3, 5. th.	2.085		542	637
181	Gullfossgade 1, st. tv.	2.773		721	847
182	Gullfossgade 1, st. th.	2.252		586	688
184	Gullfossgade 1, 1. th.	2.361		614	721
185	Gullfossgade 1, 2. sal	5.189		1.349	1.585
187	Gullfossgade 1, 3. tv.	5.423		1.410	1.657
189	Leifsgade 27, 4. th.	4.948		1.286	1.512
190	Gullfossgade 1, 4. th.	4.562		1.186	1.394
191	Gullfossgade 1, 5. tv.	2.689		699	822
193	Leifsgade 27, st.	4.062		1.056	1.241
195	Leifsgade 27, 1. tv.	5.960		1.550	1.821
196	Leifsgade 27, 1. th.	4.901		1.274	1.497
199	Leifsgade 27, 3.	4.206		1.094	1.285
204	Leifsgade 27, 5. sal	5.918		1.539	1.808
205	Leifsgade 25, st. tv.	2.089		543	638
206	Leifsgade 25, st. th.	1.970		512	602
208	Leifsgade 25, 1. th.	2.094		545	640
210	Leifsgade 25, 2. sal	4.301		1.118	1.314
211	Leifsgade 25, 3. sal	4.200		1.092	1.283
213	Leifsgade 23, 4. th.	4.200		1.092	1.283
214	Leifsgade 25, 4. th.	2.100		546	642
216	Leifsgade 25, 5. th.	1.970		512	602
217	Leifsgade 23, st. tv.	1.973		513	603
219	Leifsgade 23, 1. sal	6.294		1.637	1.923
221	Leifsgade 23, 2. sal	4.200		1.092	1.283
223	Leifsgade 23, 3. tv.	2.108		548	644
224	Leifsgade 23, 3. th.	2.100		546	642
225	Leifsgade 23, 4. tv.	2.100		546	642

227	Leifsgade 23, 5. tv.	1.973	513	603
228	Leifsgade 23, 5. th.	3.945	1.026	1.205
229	Leifsgade 21, st. tv.	2.065	537	631
230	Leifsgade 21, st. th.	1.962	510	599
231	Leifsgade 21, 1. tv.	2.089	543	638
232	Leifsgade 21, 1. th.	2.089	543	638
233	Leifsgade 21, 2. tv.	2.089	543	638
234	Leifsgade 21, 2. th.	4.179	1.086	1.277
235	Leifsgade 21, 3. tv.	2.089	543	638
237	Leifsgade 21, 4. tv.	2.130	554	651
238	Leifsgade 21, 4. th.	2.089	543	638
239	Leifsgade 21, 5. tv.	1.915	498	585
240	Leifsgade 21, 5. th.	1.962	510	599
241	Leifsgade 19, st. tv.	3.634	945	1.110
242	Leifsgade 19, st. th.	2.066	537	631
243	Leifsgade 19, 1.	4.179	1.086	1.277
245	Leifsgade 19, 2. tv.	4.144	1.078	1.266
246	Leifsgade 19, 2. th.	4.344	1.130	1.327
247	Leifsgade 19, 3. tv.	2.089	543	638
249	Leifsgade 19, 4.	4.286	1.114	1.309
251	Leifsgade 19, 5.	3.924	1.020	1.199
253	Leifsgade 17, 1. sal	7.525	1.957	2.299
257	Leifsgade 17, 2. tv.	1.952	508	596
260	Leifsgade 17, 3. th.	3.979	1.035	1.216
263	Leifsgade 17, 5.	3.748	975	1.145
265	Halfdansgade 22, st.	1.844	480	564
267	Halfdansgade 22, 1	1.803	469	551
269	Halfdansgade 22, 2. sal	4.726	1.229	1.444
271	Halfdansgade 22, 3. tv.	3.646	948	1.114
272	Halfdansgade 22, 3. th.	4.738	1.232	1.448
274	Halfdansgade 22, 4. th.	4.738	1.232	1.448
275	Halfdansgade 22, 5. tv.	1.682	437	514
276	Halfdansgade 22, 5. th.	2.585	672	790

278	Halfdansgade 24, st.	2.001		520		611
280	Halfdansgade 24, 1. th.	2.096		545		640
281	Halfdansgade 24, 2. sal	4.204		1.093		1.285
284	Halfdansgade 24, 3. th.	2.099		546		641
285	Halfdansgade 24, 4. tv.	4.198		1.091		1.282
286	Halfdansgade 24, 4. th.	2.099		546		641
287	Halfdansgade 24, 5. sal	4.007		1.042		1.224
290	Halfdansgade 26, st.	4.879		1.269		1.491
291	Halfdansgade 26, 1. tv.	2.099		546		641
292	Halfdansgade 26, 1. th.	4.197		1.091		1.282
293	Halfdansgade 26, 2. sal	4.198		1.091		1.282
295	Halfdansgade 26, 3. tv.	2.126		553		650
296	Halfdansgade 26, 3. th.	4.531		1.178		1.384
297	Halfdansgade 26, 4. tv.	2.209		574		675
299	Halfdansgade 26, 5. tv.	4.420		1.149		1.350
300	Halfdansgade 26, 5. th.	2.164		563		661
302	Halfdansgade 28, st.	5.864		1.525		1.792
303	Halfdansgade 28, 1. tv.	2.099		546		641
304	Halfdansgade 28, 1. th.	4.225		1.099		1.291
305	Halfdansgade 28, 2. tv.	2.099		546		641
307	Halfdansgade 28, 3. sal	4.309		1.120		1.316
310	Halfdansgade 28, 4. sal	4.198		1.091		1.282
311	Halfdansgade 28, 5. tv.	2.004		521		612
313	Halfdansgade 30, st. tv.	7.313		1.901		2.234
314	Halfdansgade 30, st. th.	5.635		1.465		1.722
315	Halfdansgade 30, 1. tv.	2.099		546		641
316	Halfdansgade 30, 1. th.	2.099		546		641
317	Halfdansgade 30, 2. tv.	2.099		546		641
318	Halfdansgade 30, 2. th.	4.225		1.099		1.291
319	Halfdansgade 30, 3. tv.	2.099		546		641
322	Halfdansgade 30, 4. sal	4.225		1.099		1.291
323	Halfdansgade 30, 5.	4.274		1.111		1.306
325	Halfdansgade 32, st.	6.601		1.716		2.017

327	Halfdansgade 32, 1. sal	4.198	1.092	1.283
330	Halfdansgade 32, 2. sal	4.190	1.089	1.280
332	Halfdansgade 32, 3. sal	4.198	1.092	1.283
333	Halfdansgade 32, 4.	4.237	1.102	1.295
335	Halfdansgade 32, 5. tv.	2.106	548	643
336	Halfdansgade 32, 5. th.	2.114	550	646
337	Halfdansgade 34, st.	2.004	521	612
339	Halfdansgade 34, 1. tv.	2.138	556	653
340	Halfdansgade 34, 1. th.	2.099	546	641
341	Halfdansgade 34, 2. tv.	2.123	552	649
342	Halfdansgade 34, 2. th.	2.096	545	640
344	Halfdansgade 34, 3. th.	2.096	545	640
345	Halfdansgade 34, 4. tv.	4.361	1.134	1.332
346	Halfdansgade 34, 4. th.	2.095	545	640
347	Halfdansgade 34, 5. sal	4.007	1.042	1.224
Kontrol		**696.604**	**181.122**	**212.828**

A/B Gullfoss.

Forslag 2: Varmeprojekt

Hvis foreningen ikke opnår tilsagn om byfornyelsesstøtte, foreslår bestyrelsen at gennemføre varme-projektet jf. ATA udarbejdet projektbeskrivelse og byggebudget, som overordnet omhandler:

- udskiftning af 1-strenget til nyt 2-strenget varmesystem
- udskiftning radiatorer, der føres ud under vinduerne
- efterisolering af brystninger
- sammenlægning af 6 ældre varmecentraler til en ny varmecentral

Det betyder, at hvis politikerne til december 2024, ikke giver endeligt tilsagn om byfornyelsesstøtte, så foreslår bestyrelsen at gennemføre varmeprojektet, budgetteret til ca. kr. 40.500.000

Projektet foreslås finansieret ved en af nedenstående finansieringsmodeller, som der vil blive stemt om, på generalforsamlingen. I den vedlagte beregning af boligafgiften, kan I se den månedlige stigning.

1. Finansiering ved pt. 4 % fastforrentet obligationslån uden afdrag i 30 år (afdragsfrit lån). I forbindelse med hjemtagelse af lånet, vil der i det nuværende marked komme et kurstab, på ca. kr. 2.025.000

2. Finansiering ved kombineret pt. 4 % fastforrentet obligationslån uden afdrag i 30 år og 4 % fastforrentet kontantlån med afdrag 30 år (50 % med afdrag / 50 % uden afdrag). I forbindelse med hjemtagelse af lånet, vil der i det nuværende marked komme et kurstab, på ca. kr. 1.013.000

Realkreditfinansieringen planlægges udbetalt inden byggeopstart, når licitationsresultatet foreligger. Låneberegningerne er foreløbige, så vi tager forbehold for ændringer til den tid, når lånet skal hjemtages.

Ændring i andelsværdien ved byfornyelsesprojektet.

Ifølge foreningens seneste regnskab 2022-2023, er der reserveret ca. 47 mio. kr. til vedligeholdelse af ejendommen. Foreningens valuar vurderer, at ejendommen med gennemførelse varmeprojektet vil stige med ca. 23. mio. kr. Altså vil gennemførelse af varmeprojektet medføre, at foreningens reserver vil blive reguleret ned til ca. kr. 29.5 mio. kr. (47. mio. – 17.5 mio. kr.). Herudover vil reserverne blive reguleret ned med kurstabet, på

den vedtagne finansiering, hvilket forventeligt ligger i niveauet kr. 1.013.000 – kr. 2.025.000

Bestyrelsen bemyndiges samtidigt til:

- At hjemtage den for projektet nødvendige finansiering, herunder at foretage eventuel kurssikring mv., samt hjemtage eventuel mellemfinansiering (Byggekredit, pro rata hæftelse), såfremt dette er nødvendigt for projektets gennemførelse. Bemyndigelsen omfatter desuden et mandat til, at bestyrelsen kan delindfri lånene, såfremt der skulle vise sig at være et overskud i projektet, idet der også er afsat omkostninger til uforudsete udgifter mv.

- At hjemtage fastforrentet obligationslån, 30 års afdragsfrihed og fastforrentet kontantlån, med afdrag, løbetid 30 år, ud fra den finansieringsmodel, der bliver vedtaget på generalforsamlingen.

- Såfremt lånemarkedet skulle ændre sig (Fx stigende eller faldende renter), og der ikke kan optages de til projektet vedtagne lån, eller hvis det ikke længere er fordelagtigt, så er bestyrelsen bemyndiget til at optage et tilsvarende lån med samme profil, der vurderes at være fordelagtigt for foreningens medlemmer.

- At indgå de for projektet nødvendige aftaler med teknisk rådgiver og administrator vedrørende administrativ og økonomisk rådgivning i forbindelse med projektet, samt til at indgå entreprisekontrakt med entreprenør, og tegne entrepriseforsikring.

- At træffe alle de for projektet nødvendige beslutninger, herunder igangsætning af evt. uforudsete arbejder m.v. indenfor de i projekterne afsatte budgetter, samt tilpasse projektet hvis økonomien bliver dyrere end budgetteret.

- At opkræve boligafgiftsstigning når lånet hjemtages. Tillægget/reguleringen kan senere tilpasses i det omfang finansieringen bliver enten dyrere eller billigere.

- Bestyrelsen bemyndiges til at hjemtage realkreditfinansiering helt eller delvist, såfremt dette skønnes hensigtsmæssigt.

A/B Gullfoss
v/ Bestyrelsen
Gullfossgade 1-11/ Artillerivej 66-80/ Leifsgade 17-27/ Halfdansgade 22-38
København S

Udskiftning af centralvarmesystem for ejendommen A/B Gullfoss
Budget A
Alle priser er eksklusive moms.

Arbejde		*Overslagspris*	
Omlægning af eksist. Varmecentraler til én stor fælles	Ca.	2.500.000	
Nyt centralvarmesystem (1-strenget ombygges til 2-strenget)	Ca.	12.500.000	
Efterisolering af brystninger	Ca.	2.700.000	
Diverse følgearbejder (MU, MA, TØ, ISOL, EL)	Ca.	7.000.000	*
Forundersøgelser for asbest og bly	Ca.	120.000	**
Byggeplads mv.	Ca.	1.300.000	
Håndværkeromkostninger i alt	**Ca.**	**26.120.000**	
Rådighedsbeløb til uforudseelige omkostninger 10 %	Ca.	2.612.000	
Honorar for teknisk rådgivning, 10 %	Ca.	2.873.200	
Honorar byggesagsadministration, 2,5 %	Ca.	790.130	
I alt	**Ca.**	**32.395.330**	
+ 25% moms	Ca.	8.098.833	
Samlede byggeomkostninger	**Ca.**	**40.494.163**	

Hertil kommer udgifter til finansiering og forsikringer m.v.

Der tages forbehold for evt. PCB, asbest og bly i installationer, der medfører ekstraordinære saneringsarbejder
Der tages forbehold for eventuelle ekstraordinære prisstigninger på verdensmarkedet ifbm. Covid-19 eller lign. Pandemier

* Beløbet dækker diverse demonteringsomkostninger og retableringsomkostninger for murer, tømrer, maler, isolatør og elektriker

** Lovpligtige forundersøgelser for PCB, bly i maling på stigstrenge og asbest i rørisolering, samt fliseklæber på gulv- og vægfliser i lejligheder

A/B Gullfoss - Varmeprojekt - Forslag 2

Cobblestone

Finansieringsbehov / Låneprovenu	40.500.000	Lånevariant 1	Lånevariant 2
Realkreditlån		4 % fastforrentet lån, uden afdrag 30 år. kurs 95	(50 %) 4 % fastforrentet lån, uden afdrag 30 år. kurs 95 (50 %) 4 % fastforrentet lån, med afdrag 30 år. kurs 97,10
Kurstab ved optagelse af lån, reguleres over hensættelser		2.025.000	1.012.500
Årlig ydelse realkreditlån		1.939.950	2.279.543
		Boligafgiftsstigning i %	Boligafgiftsstigning i %
		23,21%	27,27%

Ljmnr	Adresse	Boligafgift pr. md.	Boligafgiftsstigning pr. md.	Boligafgiftsstigning pr. md.
1	Halfdansgade 36, st.	3.104	720	846
3	Halfdansgade 36, 1.	3.262	757	889
5	Halfdansgade 36, 2. tv.	2.960	687	807
6	Halfdansgade 36, 2. th.	1.729	401	471
7	Halfdansgade 36, 3. sal	3.145	730	858
9	Halfdansgade 36, 4. sal	3.378	784	921
12	Halfdansgade 36, 5. th.	1.649	383	450
13	Halfdansgade 38, st.	2.884	669	786
15	Halfdansgade 38, 1. tv.	1.496	347	408
16	Halfdansgade 38, 1. th.	1.462	339	399

17	Halfdansgade 38, 2. tv.	1.515		352	413
19	Halfdansgade 38, 3. tv.	3.121		724	851
20	Halfdansgade 38, 3. th.	1.450		337	395
22	Halfdansgade 38, 4. th.	1.446		336	394
24	Halfdansgade 38, 5. th.	2.744		637	748
25	Artillerivej 66, st.	3.821		887	1.042
28	Artillerivej 66, 1. th.	2.305		535	629
29	Artillerivej 66, 2. tv.	3.227		749	880
30	Artillerivej 66, 2. th.	2.305		535	629
31	Artillerivej 66, 3. sal	3.896		904	1.062
34	Artillerivej 66, 4. sal	3.957		918	1.079
35	Artillerivej 66, 5. tv.	1.560		362	425
36	Artillerivej 66, 5. th.	3.787		879	1.033
37	Artillerivej 68, st.	3.079		715	840
39	Artillerivej 68, 1. sal	3.704		860	1.010
41	Artillerivej 68, 2. sal	3.793		880	1.034
44	Artillerivej 68, 3. th.	1.845		428	503
46	Artillerivej 68, 4. th.	1.853		430	505
48	Artillerivej 68, 5. sal	3.763		873	1.026
49	Artillerivej 70, st.	4.527		1.051	1.234
51	Artillerivej 70, 1. tv.	1.852		430	505
54	Artillerivej 70, 2. sal	3.698		858	1.009
55	Artillerivej 70, 3. tv.	3.706		860	1.011
56	Artillerivej 70, 3. th.	3.707		860	1.011
57	Artillerivej 70, 4. tv.	1.851		430	505
58	Artillerivej 70, 4. th.	3.661		850	998
60	Artillerivej 70, 5. sal	3.538		821	965
61	Artillerivej 72, st.	3.192		741	870
63	Artillerivej 72, 1. tv.	3.874		899	1.057
64	Artillerivej 72, 1. th.	1.852		430	505
65	Artillerivej 72, 2. sal	3.707		860	1.011
67	Artillerivej 72, 3. tv.	1.944		451	530
69	Artillerivej 72, 4. tv.	1.935		449	528

70	Artillerivej 72, 4. th.	1.988		461		542
71	Artillerivej 72, 5. sal	3.757		872		1.025
73	Artillerivej 74, st. tv.	2.629		610		717
75	Artillerivej 74, 1. tv.	1.849		429		504
77	Artillerivej 74, 2. tv.	1.853		430		505
78	Artillerivej 74, 2. th.	1.853		430		505
79	Artillerivej 74, 3. tv.	1.855		431		506
80	Artillerivej 74, 3. th.	1.853		430		505
82	Artillerivej 74, 4. th.	1.853		430		505
83	Artillerivej 74, 5. sal tv.	3.537		821		965
85	Artillerivej 76, st. tv.	1.275		296		348
86	Artillerivej 76, st. th.	1.277		296		348
87	Artillerivej 76, 1. tv.	3.743		869		1.021
89	Artillerivej 76, 2. tv.	1.823		423		497
90	Artillerivej 76, 2. th.	1.824		423		497
91	Artillerivej 76, 3. sal	3.642		845		993
93	Artillerivej 76, 4. tv.	1.817		422		495
94	Artillerivej 76, 4. th.	3.623		841		988
95	Artillerivej 76, 5. sal	3.431		796		936
97	Artillerivej 78, st. tv.	3.129		726		853
99	Artillerivej 78, 1. sal	3.713		862		1.013
101	Artillerivej 78, 2. tv.	1.938		450		528
102	Artillerivej 78, 2. th.	1.828		424		498
103	Artillerivej 78, 3. tv.	1.896		440		517
104	Artillerivej 78, 3. th.	1.959		455		534
105	Artillerivej 78, 4. tv.	1.896		440		517
106	Artillerivej 78, 4. th.	3.539		821		965
107	Artillerivej 78, 5. tv.	1.807		419		493
109	Artillerivej 80, st. tv.	2.158		501		588
110	Artillerivej 80, st. th.	1.444		335		394
111	Artillerivej 80, 1. sal	3.942		915		1.075
113	Artillerivej 80, 2. tv.	2.272		527		620
114	Artillerivej 80, 2. th.	1.509		350		412

116	Artillerivej 80, 3.	3.792		880		1.034	
117	Artillerivej 80, 4. tv.	4.159		965		1.134	
118	Artillerivej 80, 4. th.	1.467		341		400	
120	Artillerivej 80, 5. sal	3.604		836		983	
121	Gullfossgade 11, st.	3.443		799		939	
123	Gullfossgade 11, 1. sal	3.612		838		985	
125	Gullfossgade 11, 2. sal.	3.595		834		980	
127	Gullfossgade 11, 3. sal	3.492		810		952	
131	Gullfossgade 11, 5. tv.	3.665		850		999	
132	Gullfossgade 11, 5. th.	1.574		365		429	
133	Gullfossgade 9, st. tv.	4.340		1.007		1.183	
134	Gullfossgade 9, st. th.	2.043		474		557	
135	Gullfossgade 9, 1. tv.	2.190		508		597	
136	Gullfossgade 9, 1. th.	2.190		508		597	
137	Gullfossgade 9, 2. sal	4.510		1.047		1.230	
139	Gullfossgade 9, 3. tv.	2.140		497		583	
140	Gullfossgade 9, 3. th.	4.329		1.005		1.181	
143	Gullfossgade 9, 5. tv.	4.299		998		1.172	
145	Gullfossgade 7, st. tv.	2.086		484		569	
147	Gullfossgade 7, 1. tv.	2.190		508		597	
148	Gullfossgade 7, 1. th.	4.405		1.022		1.201	
149	Gullfossgade 7, 2. tv.	2.367		549		645	
151	Gullfossgade 7, 3. sal	4.379		1.016		1.194	
153	Gullfossgade 7, 4. tv.	4.379		1.016		1.194	
154	Gullfossgade 7, 4. th.	4.519		1.049		1.232	
156	Gullfossgade 7, 5. sal	4.172		968		1.138	
157	Gullfossgade 5, st. tv.	2.254		523		615	
158	Gullfossgade 5, st. th.	2.086		484		569	
159	Gullfossgade 5, 1. tv.	2.187		508		596	
160	Gullfossgade 5, 1. th.	4.480		1.040		1.222	
163	Gullfossgade 5, 3. sal	4.379		1.016		1.194	
167	Gullfossgade 5, 5. sal	4.412		1.024		1.203	
170	Gullfossgade 3, st. th.	2.079		483		567	

171	Gullfossgade 3, 1. tv.	4.103		952		1.119	
172	Gullfossgade 3, 1. th.	2.190		508		597	
173	Gullfossgade 3, 2. tv.	4.197		974		1.144	
174	Gullfossgade 5, 2. tv.	4.379		1.016		1.194	
176	Gullfossgade 3, 3. th.	2.190		508		597	
177	Gullfossgade 3, 4. tv.	2.098		487		572	
178	Gullfossgade 3, 4. th.	4.383		1.017		1.195	
179	Gullfossgade 3, 5. tv.	2.162		502		590	
180	Gullfossgade 3, 5. th.	2.085		484		568	
181	Gullfossgade 1, st. tv.	2.773		643		756	
182	Gullfossgade 1, st. th.	2.252		523		614	
184	Gullfossgade 1, 1. th.	2.361		548		644	
185	Gullfossgade 1, 2. sal	5.189		1.204		1.415	
187	Gullfossgade 1, 3. tv.	5.423		1.259		1.479	
189	Leifsgade 27, 4. th.	4.948		1.148		1.349	
190	Gullfossgade 1, 4. th.	4.562		1.059		1.244	
191	Gullfossgade 1, 5. tv.	2.689		624		733	
193	Leifsgade 27, st.	4.062		943		1.108	
195	Leifsgade 27, 1. tv.	5.960		1.383		1.625	
196	Leifsgade 27, 1. th.	4.901		1.137		1.336	
199	Leifsgade 27, 3.	4.206		976		1.147	
204	Leifsgade 27, 5. sal	5.918		1.373		1.614	
205	Leifsgade 25, st. tv.	2.089		485		570	
206	Leifsgade 25, st. th.	1.970		457		537	
208	Leifsgade 25, 1. th.	2.094		486		571	
210	Leifsgade 25, 2. sal	4.301		998		1.173	
211	Leifsgade 25, 3. sal	4.200		975		1.145	
213	Leifsgade 23, 4. th.	4.200		975		1.145	
214	Leifsgade 25, 4. th.	2.100		487		573	
216	Leifsgade 25, 5. th.	1.970		457		537	
217	Leifsgade 23, st. tv.	1.973		458		538	
219	Leifsgade 23, 1. sal	6.294		1.461		1.716	
221	Leifsgade 23, 2. sal	4.200		975		1.145	

223	Leifsgade 23, 3. tv.	2.108		489		575	
224	Leifsgade 23, 3. th.	2.100		487		573	
225	Leifsgade 23, 4. tv.	2.100		487		573	
227	Leifsgade 23, 5. tv.	1.973		458		538	
228	Leifsgade 23, 5. th.	3.945		916		1.076	
229	Leifsgade 21, st. tv.	2.065		479		563	
230	Leifsgade 21, st. th.	1.962		455		535	
231	Leifsgade 21, 1. tv.	2.089		485		570	
232	Leifsgade 21, 1. th.	2.089		485		570	
233	Leifsgade 21, 2. tv.	2.089		485		570	
234	Leifsgade 21, 2. th.	4.179		970		1.139	
235	Leifsgade 21, 3. tv.	2.089		485		570	
237	Leifsgade 21, 4. tv.	2.130		494		581	
238	Leifsgade 21, 4. th.	2.089		485		570	
239	Leifsgade 21, 5. tv.	1.915		444		522	
240	Leifsgade 21, 5. th.	1.962		455		535	
241	Leifsgade 19, st. tv.	3.634		843		991	
242	Leifsgade 19, st. th.	2.066		480		563	
243	Leifsgade 19, 1.	4.179		970		1.139	
245	Leifsgade 19, 2. tv.	4.144		962		1.130	
246	Leifsgade 19, 2. th.	4.344		1.008		1.185	
247	Leifsgade 19, 3. tv.	2.089		485		570	
249	Leifsgade 19, 4.	4.286		995		1.169	
251	Leifsgade 19, 5.	3.924		911		1.070	
253	Leifsgade 17, 1. sal	7.525		1.746		2.052	
257	Leifsgade 17, 2. tv.	1.952		453		532	
260	Leifsgade 17, 3. th.	3.979		923		1.085	
263	Leifsgade 17, 5.	3.748		870		1.022	
265	Halfdansgade 22, st.	1.844		428		503	
267	Halfdansgade 22, 1	1.803		418		492	
269	Halfdansgade 22, 2. sal	4.726		1.097		1.289	
271	Halfdansgade 22, 3. tv.	3.646		846		994	
272	Halfdansgade 22, 3. th.	4.738		1.100		1.292	

274	Halfdansgade 22, 4. th.	4.738		1.100	1.292
275	Halfdansgade 22, 5. tv.	1.682		390	459
276	Halfdansgade 22, 5. th.	2.585		600	705
278	Halfdansgade 24, st.	2.001		464	546
280	Halfdansgade 24, 1. th.	2.096		486	572
281	Halfdansgade 24, 2. sal	4.204		976	1.147
284	Halfdansgade 24, 3. th.	2.099		487	572
285	Halfdansgade 24, 4. tv.	4.198		974	1.145
286	Halfdansgade 24, 4. th.	2.099		487	572
287	Halfdansgade 24, 5. sal	4.007		930	1.093
290	Halfdansgade 26, st.	4.879		1.132	1.331
291	Halfdansgade 26, 1. tv.	2.099		487	572
292	Halfdansgade 26, 1. th.	4.197		974	1.144
293	Halfdansgade 26, 2. sal	4.198		974	1.145
295	Halfdansgade 26, 3. tv.	2.126		493	580
296	Halfdansgade 26, 3. th.	4.531		1.052	1.236
297	Halfdansgade 26, 4. tv.	2.209		513	602
299	Halfdansgade 26, 5. tv.	4.420		1.026	1.205
300	Halfdansgade 26, 5. th.	2.164		502	590
302	Halfdansgade 28, st.	5.864		1.361	1.599
303	Halfdansgade 28, 1. tv.	2.099		487	572
304	Halfdansgade 28, 1. th.	4.225		981	1.152
305	Halfdansgade 28, 2. tv.	2.099		487	572
307	Halfdansgade 28, 3. sal	4.309		1.000	1.175
310	Halfdansgade 28, 4. sal	4.198		974	1.145
311	Halfdansgade 28, 5. tv.	2.004		465	546
313	Halfdansgade 30, st. tv.	7.313		1.697	1.994
314	Halfdansgade 30, st. th.	5.635		1.308	1.537
315	Halfdansgade 30, 1. tv.	2.099		487	572
316	Halfdansgade 30, 1. th.	2.099		487	572
317	Halfdansgade 30, 2. tv.	2.099		487	572
318	Halfdansgade 30, 2. th.	4.225		981	1.152
319	Halfdansgade 30, 3. tv.	2.099		487	572

322	Halfdansgade 30, 4. sal	4.225	981	1.152
323	Halfdansgade 30, 5.	4.274	992	1.165
325	Halfdansgade 32, st.	6.601	1.532	1.800
327	Halfdansgade 32, 1. sal	4.198	974	1.145
330	Halfdansgade 32, 2. sal	4.190	972	1.143
332	Halfdansgade 32, 3. sal	4.198	974	1.145
333	Halfdansgade 32, 4.	4.237	983	1.155
335	Halfdansgade 32, 5. tv.	2.106	489	574
336	Halfdansgade 32, 5. th.	2.114	491	576
337	Halfdansgade 34, st.	2.004	465	546
339	Halfdansgade 34, 1. tv.	2.138	496	583
340	Halfdansgade 34, 1. th.	2.099	487	572
341	Halfdansgade 34, 2. tv.	2.123	493	579
342	Halfdansgade 34, 2. th.	2.096	486	572
344	Halfdansgade 34, 3. th.	2.096	486	572
345	Halfdansgade 34, 4. tv.	4.361	1.012	1.189
346	Halfdansgade 34, 4. th.	2.095	486	571
347	Halfdansgade 34, 5. sal	4.007	930	1.093
Kontrol		**696.604**	**161.663**	**189.962**

17. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations-restgæld	Kurs	Kursværdi
1 Nordea Kredit, kont.lån 1,113243%	18.210.204	18.474.512	72,6260	13.417.299
2 Nordea Kredit, kontl.lån 1,132445%	11.685.295	11.885.589	72,6260	8.632.028
3 Nordea Kredit, obl.lån 1%	1.543.000	1.543.000	67,6770	1.044.256
4 Nordea Kredit, obl.lån 1,5%	3.971.000	3.971.000	70,8050	2.811.667
5 Nordea Kredit, obl.lån 5%	8.060.000	8.060.000	96,8930	7.809.576
	43.469.499	43.934.101		33.714.825

Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets-gæld
1 Nordea Kredit, kont.lån 1,113243%	271.841	587.646	594.216
2 Nordea Kredit, kontl.lån 1,132445%	176.679	371.981	376.211
3 Nordea Kredit, obl.lån 1%	20.831	0	0
4 Nordea Kredit, obl.lån 1,5%	73.464	0	0
5 Nordea Kredit, obl.lån 5%	285.911	0	0
	828.726	959.627	970.427

Nr. Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende afdrags-frihed	Rente-tilpasning
1 Nordea Kredit, kont.lån 1,113243%	26,50 år	-	-
2 Nordea Kredit, kontl.lån 1,132445%	26,75 år	-	-
3 Nordea Kredit, obl.lån 1%	26,75 år	6,75 år	-
4 Nordea Kredit, obl.lån 1,5%	27,75 år	7,75 år	-
5 Nordea Kredit, obl.lån 5%	29,25 år	9,25 år	-

Nuværende belåning:	
Valuarvurdering	570.000.000
Samlet belåning	43.469.499
Belåningsgrad	7,63%

Forventet belåning, efter gennemført byfornyelsesprojekt:	
Valuarvurdering	570.000.000
Valuars forventede værdiforøgelse, byfornyelsesprojekt	37.000.000
Samlet vurdeirng	**607.000.000**
Nuværende belåning	43.469.499
Ny belåning, finansiering byfornyelsesprojekt	46.000.000
Samlet belåning	**89.469.499**
Belåningsgrad	14,74%

Forventet belåning, efer gennemført varmeprojekt:	
Valuarvurdering	570.000.000
Valuars forventede værdiforøgelse, varmeprojekt	23.000.000
Samlet vurdeirng	**593.000.000**
Nuværende belåning	43.469.499
Ny belåning, finansiering varmeprojekt	40.500.000
Samlet belåning	**83.969.499**
Belåningsgrad	14,16%