



## **A/B Rosengården 11-13**

### **Referat af ordinær generalforsamling 2022**

Torsdag d. 21. april 2022 kl. 18.00 blev der holdt ordinær generalforsamling i A/B Rosengården 11-13, hos 20 Grams Coffee Café, Rosengården 13, 1174 Kbh. K

#### **For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:**

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af regnskab. Bestyrelsen foreslår at andelskronens værdi fastsættes til 35,8784 pr. indskudskrone.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring i boligafgiften. Bestyrelsen foreslår en uændret boligafgift (dog betalingsfri januar måned 2022).
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelsen:  
Formand Katinka Noor Harees Lassen samt bestyrelsesmedlem Joachim Lundquist er på valg.  
  
Valg af bestyrelsessuppleanter for en 1-årig periode.
7. Valg af administrator.  
Bestyrelsen foreslår genvalg af CEJ Ejendomsadministration A/S.
8. Valg af revisor.  
Bestyrelsen foreslår genvalg af Redmark.
9. Eventuelt.

## **Ad 1 Valg af dirigent**

Bestyrelsen foreslog administrator Vibeke Harders fra CEJ Ejendomsadministration som dirigent og referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig. Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, idet 12 ud af 15 andelshavere var repræsenteret, heraf 2 ved fuldmagt.

## **Ad 2 Bestyrelsens beretning**

Bestyrelsens beretning var udsendt inden generalforsamlingen og blev kort gennemgået af bestyrelsen. Beretningen er vedlagt nærværende referat som **bilag 1**.

Da der ikke var spørgsmål eller kommentarer til bestyrelsens beretning, kunne dirigenten konstatere, at den var taget til efterretning.

## **Ad 3 Forelæggelse og godkendelse af årsrapport**

Administrator Vibeke Harders gennemgik årsrapporten for 2021. Foreningens samlede indtægter i 2021 udgjorde 823.706 kr. og de samlede udgifter før afdrag på prioritetsgælden udgjorde 1.178.012 kr., hvorfor årets resultat kunne opgøres til et driftsresultat før afdrag på -354.306 kr. Foreningen havde i året omlagt fastforrentet kontantlån til fastforrentet Flexlife lån, som udgangspunkt uden afdrag. I den forbindelse er der udgiftsført omkostninger og kurstab på 571.240 kr., som påvirker årets resultat.

Foreningens seneste valuarvurdering havde resulteret i en opskrivning på 7,5 mio. kr. og gav derved en samlet værdifastsættelse af ejendommen på 65.500.000 kr.

Foreningens egenkapital udgjorde 60.306.708 kr., hvoraf de 3.500.000 kr. var afsat reserve til værdiregulering samt fremtidig vedligeholdelse.

De centrale økonomiske nøgleoplysninger blev gennemgået.

Der var spørgsmål til følsomheden i den afkastgrad, valuaren benytter i sin vurdering af ejendommen.

Det blev oplyst, at små ændringer i forretningskravet har stor betydning for værdien og dermed andelskronen, afhængig af foreningens reserver.

Stiger forrentningskravet f.eks. til en ejendom som følge af stigende rente betyder det et fald i vurderingen, og man bør som andelshaver gøre sig klart, at en valuarvurdering vil kunne svinge meget.



Der var herefter ingen spørgsmål til regnskabet og dirigenten konstaterede, at det var enstemmig godkendt.

Vibeke Harders gennemgik andelskroneberegningen. Bestyrelsen havde valgt at indstille en andelskrone på 35,8784 pr. indskudskrone, på baggrund af den nye valuarvurdering.

Forslaget om en andelskrone på 35,8784 blev sat til afstemning. Andelsværdien blev enstemmigt vedtaget.

#### **Ad 4 Forelæggelse og vedtagelse af budget for 2022**

Vibeke Harders gennemgik budgettet for 2022, hvor bestyrelsen havde stillet forslag om en uændret boligafgift, dog med den undtagelse, at januar måned 2022 iht. tidligere beslutning var betalingsfri.

Der var afsat 222.600 kr. til reparation og vedligeholdelse. Det blev oplyst, at arbejder der påtænkes igangsat i 2022 er tjek af faldstammer, maling af vinduer mod gaden samt evt. lyddæmpning i et af erhvervslokalerne.

Dirigenten satte efter gennemgang af budgettet dette til afstemning og konstaterede, at budgettet blev enstemmigt godkendt.

#### **Ad 5 Forslag**

Jens Christian Abeldtrup havde fremsat forslag om, at alle lejligheder i ejendommen får erstattet nuværende enkeltagsglas forsatsruder med termoruder. Forslaget er vedlagt dette referat som **bilag 2**.

Vibeke Harders oplyste, at forslaget ikke ville kunne endelig behandles og tages til afstemning, da det var mangelfuld. Bl.a. var økonomien ikke fuldt beskrevet. Den oplyste pris var et oplæg og ikke et reelt tilbud.

Forslaget blev debatteret, og der var forinden generalforsamlingens afholdelse fremsendt bemærkninger til forslaget fra en andelshaver, der bl.a. fremførte, at forsatsvinduer i foreningen historisk ikke havde været foreningens anliggende, men den enkelte andelshavers eget vedligeholdelsesansvar, og at flere andelshavere selv har bekostet forsatsvinduer, hvorfor den enkelte andelshavers udgift til evt. udskiftning indgår som individuel forbedring ifm. salg.

Der var drøftelse af, om dette reelt havde været praksis, ligesom det blev drøftet, om vedtægtens ordlyd i §8 "Vedligeholdelse" skal tolkes, som at foreningen har vedligeholdelsespligten af både vinduer og forsatsvinduer. Dette var der ikke enighed om.

Der blev foretaget en vejledende afstemning for at klarlægge, om der var interesse for, at der bliver arbejdet videre med forslaget.



7 af de fremmødte tilkendegav, at der var interesse herfor, og der blev herefter nedsat en arbejdsgruppe bestående af Jens Christian Abeldstrup og Jacqueline Denise Grandjean, der vil arbejde med en præcisering, så evt. oplæg kan fremlægges på ny generalforsamling.

Det blev nævnt, at forslaget evt. kan tilrettelægges som en tilvalgsordning, hvor de der ønsker forsatsvinduer finansierer omkostningerne til kreditforeningslånet, der optages af foreningen.

Der var tale om, at brancheorganisationen ABF evt. kan kontaktes, i forhold til om man der har nogen erfaring med, at forsatsvinduer hører under foreningens vedligeholdelsesområde.

#### **Ad 6 Valg til bestyrelsen**

På valg var Formand Katinka Noor Lassen, der ikke modtog genvalg, samt bestyrelsesmedlem Joachim Lundquist, der genopstillede.

Som formand for en 2-årig periode blev Søren Holm Lund valgt.

Som bestyrelsesmedlem for en ny 2-årig periode blev Joachim Lundquist valgt.

Som bestyrelsesmedlem for en 1-årig periode (Søren Holm Lunds resterende valgperiode) blev Jacqueline Denise Grandjean valgt.

Valg af suppleanter for en 1-årig periode:

Mathilde Kleis blev valgt som suppleant.

Foreningens bestyrelse ser efterfølgende ud som følger:

Formand Søren Holm Lund                                  på valg i 2024

Joachim Lundquist    på valg i 2024

Jacqueline Denise Grandjean                                  på valg i 2023

Suppleanter

Mathilde Kleis    på valg i 2023

#### **Ad 7 Valg af administration**

CEJ Ejendomsadministration A/S blev enstemmigt genvalgt som administrator.

#### **Ad 8 Valg af revisor**

Redmark blev enstemmigt genvalgt som revisor.



## **Ad 9 Eventuelt**

Der var opfordring til, at der bliver udvist større ansvarlighed i forbindelse med affaldssortering, så der i højere grad bliver sorteret i plastic, papir og pap.

Ligeledes var der opfordring til, at man sørger for at få samlet egne og evt. gæsters cigaretskod op. Der ligger bl.a. mange ved døren til nr. 11.

Beboerne bør sørge for, at der ryddes op i opgangene.

Da der ikke var mere til dagsordenen, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen.

Referatet underskrives digitalt med NemID af dirigenten og bestyrelsen og fremgår at sidste side.

Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen i A/B Rosengården 11-13. april 2022.

I tilrettelæggelsen af foreningens generalforsamling har det været bestyrelsens udgangspunkt at igen at gennemføre et fysisk møde for forenings andelshavere, eftersom at Covid-19 pandemien ikke længere betegnes som samfundskritisk. Oplægget er derfor, at generalforsamlingen afvikles efter samme model som 2019- generalforsamlingen.

### **Årsregnskab:**

Foreningens årsresultat er signifikant under budget med kr. -495.003 som primært udgøres af en omkostning på kr. -571.240 i relation til foreningens låneomlægning.

Samtidig har en gunstig kursudvikling medført en gevinst på kr. 768.772 som sammen med årets afdrag på kr. 140.697 medfører en stigning på egenkapitalen. Slutteligt, har den nye valuar vurdering medført en opskrivning af ejendommens værdi med kr. 7.500.000. På baggrund af disse faktorer indstiller bestyrelsen til at hensætte kr. 1.254.519 til en øgning af reserven fra kr. 2.245.481 til kr. 3.500.000 imens resten hensættes til en øgning af andelskronen til 35,8784.

Foreningen gennemførte i 2021 den planlagte omlægning af realkreditlånet i henhold til bestyrelsens beretning fra generalforsamlingen 2021.

### **Bemærkelsesværdige begivenheder:**

Den 27. september 2021 blev der hos alle andelshavere i Rosengården nr. 13 udskiftet dørtelefoner, eftersom at flere beboere oplevede problemer med funktionaliteten.

Den 30. januar 2022 var Rosengården nr. 13 udsat for stormskade, hvor Der var tale om 15 stk. tagrygningssten som skulle udskiftes. Skaden blev forsikrings anmeldt, og blev kort efter godkendt. Der var ingen selvisiko på denne skade. Taget blev ordnet den torsdag den 10. marts, hvor murerfirmaet har fjernet rygningsstene fra kvisttaget, retableret/repareret tagrygningen efter stormskaden og udskiftet de revnede og knækkede tagsten på gårdsiden. Det viste sig i øvrigt, at der også var nogle knækkede tagsten på gadesiden, som ligeledes blev udskiftet.

### **Vedligeholdelsesplan:**

I den nærmeste 8-årige periode er der tilrettelagt et relativt stabilt udgiftsforløb med et årligt budget på niveauet 150.000 kr. incl. kr. 50.000 årligt til dækning af uforudsete

vedligeholdelsesbehov, anskaffelser m.v. Opmærksomheden henledes imidlertid på den tidsmæssige usikkerhed om flere større opgaver, der nærmere er belyst i vedligeholdelsesplanens noter, herunder bl.a. tidspunkt for tagudskiftning.

### **Cafeen:**

Foreningens erhvervslejer har været gennem en vanskelig periode, og det var bestyrelsens udgangspunkt, at foreningen igen ydede et ekstraordinært tilskud til genåbningen på kr. 15.000, hvor forenings andelshavere fik et gavekort til kaffen. Desuden modtag vi en anmodning om et par ugers henstand med betaling af huslejen for februar, da de offentlige tilskud i forbindelse med nedlukningen blev udbetalt med nogen forsinkelse.

Daniel har benyttet nedlukningen i januar til at gennemføre større vedligeholdelsesarbejder i cafeen, herunder bl.a. lagt nyt linoleumsgulv i køkkenet, og han udtrykker stor optimisme om den økonomiske fremtid i cafeen.

### **Bestyrelsen:**

Omkring bestyrelsen er situationen den, at Katinka Noor Lassen udtræder som formand for bestyrelsen ved generalforsamlingen. Søren Holm Lund fortsætter i bestyrelsen. Der skal derfor vælges en ny formand. Joachim Lundquist er på valg og ser helst en udtrædelse af bestyrelsen, men er dog villig til at fortsætte forudsat at ingen andre andelshavere er villige til at tage hans plads.

Kære andelsbolig forening Rosengården 11-13.

Jeg stiller følgende forslag :

Er der flertal for at alle andelslejligheder får erstatte de nuværende enkelte lagsglas forsatsruder med termoruder ?

**Motivation af forslag:**

Energi priseren stiger og jeg oplever der er koldt i lejligheden i vinter månederen. Forslaget vil også være med til at dæmpe lyd fra gården og gaden.

Derfor synes jeg vi skal følge anbefalinger fra energireporten der er udarbejdet på ejendommen år 2016. Se side 6. (Se vedhæftede)

**Økonomi:**

Udgiften til at få det etableret kan estimeres på baggrund af tilbuddet fra Jeppe Jepesen Tømmerfirma. Se bilag 1.

Beregnes således:

Hvert vinduesfag koster ca. 10.000 , -

Der er ca. 105 vinduesfag i ejendomme der skal udskiftes.

10.000 kr. \* 105 antal vinduesfag = 1.050.000,-

Det er meget lig det tilbud vi tidligere har fået på samme opgave fra FRB vinduet.

Der var prisen 960.801,79,- Se bilag 2.

Lån.

Se venligst bilag 3.

**Fredning / bevaringsværdighed**

Da nummer 13 er omfattet af fredning skal dette forbehold også tænkes med. Jeg har spurgt en byggesagkundig men har ikke fået svar inden forslag skal stilles. Går ud fra jeg kan har svar med på dette til general forsamlingen.

**Eksempler på det termo forsatsruder**

Se venligst bilag 4

Mange hilsner

Jens Christian  
Rosengården 11, 4

## Bilag 1

Kundenummer: 6707

## Tilbud 1638

Dato	Gyldigt til	Deres ref.
07-04-2022	01-06-2022	Oplæg til udskiftning af forsatsvinduer med t

Tekst	Antal	Enhed	Beløb
<b>Hermed fremsendes oplæg til følgende:</b>			

SpecIELfremstilling af forsatsvinduer med termoruder på snedkerværksted.  
Leveres på adresse sprøjtemalet i standart RAL9010.

Demontering af eksisterende forsatsvinduer.

Tildannes og monteres på stedet. Afsluttes med fugefinish eller liste.

Finish, oprydning samt bortkøresel af affald efter udført arbejde.

Forventet tidsbrugs pr lejlighed i lejligheden er 2-3 dage pr lejlighed excl. opmåling.

Pris pr enhed inkl moms er ca 10.000,- kr for ovenstående arbejde.

Forbehold:

Forbehold for evt. omkringliggende løse bygningsdele - herunder tapet/filt, puds m.m.

Forbehold for evt. malerfinish i lysning efter gamle forsatsvinduer/lister.

---

I alt DKK ekskl. moms	0,00
-----------------------	------

---

Sælger: Allan Ohlin Larsen Telefon: 40 33 07 95 E-mail: al@tsjj.dk

Entreprisen udføres iht. AB 18 og Håndværksrådets standard forbehold. Tilbuddet er givet efter, på tidspunktets gældende regler.  
Hvis tilbuddet accepteres, skal det returneres med underskrift.

Grundet den nuværende markedets situation har vi set os nødsaget til at tilbyde alle materialer efter dagspriser, der kan i øjeblikket være væsentlige prisstigning dag for dag – derfor er tilbuddet gældende i 8 dage, forudsat at der ikke har været væsentlige materialer prisstigning.

Dato:

Dato:

---

Entreprenør

---

Bygherre



Adresse: Chr. Winthers Vej 3A  
1860 Frb. C  
Telefon: +45 33 22 18 60  
CVR: 2962 7746  
E-mail: Kontakt@FRBvinduet.dk



Ordre nr: 2016-10-07-06F

Leverings adresse:  
Rosengården 11-13  
1174 Kbh K

Mikkel Jarde  
Rosengården 11-13  
1174 Kbh K  
Tlf. 31311424

### Produktspecifikation

Pos.	Bredde x Højde mm	m2	Pris m2, DKK	Pris stk, DKK	Antal	Total, DKK
Nr. 11 Gade a	1675 x 1580	2.59	5393.73	13969.77	10	139.697.70
Nr. 11 Gade b	1060 x 1580	1.64	5641.64	9252.29	14	129.532.06
Nr. 11 Gård a	1160 x 1600	1.86	2281.17	4242.98	14	59.401.72
Nr. 11 Gård b	1680 x 1500	2.52	2378.21	5993.09	9	53.937.81
Nr. 11 Gård wc	1020 x 1500	1.53	2632.08	4027.09	4	16.108.36
Nr. 13 Gade	1105 x 1650	1.82	2353.14	4282.72	36	154.177.92
Nr. 11 Gård	1105 x 1650	1.82	2353.14	4282.72	9	38.544.48
Nr. 13 Gård a	580 x 1690	0.98	2303.39	2257.32	3	6.771.96
Nr. 13 Gård b	560 x 580	0.32	3312.50	1060.00	4	4.240.00
Nr. 13 Gård c	1670 x 1630	2.72	2306.76	6274.38	9	56.469.42
<b>Total</b>		<b>214.30</b>	<b>3074.58</b>		<b>112</b>	<b>658.881.43</b>
Montering			980.00		112	109.760.00
<b>Alt total</b>						<b>768.641.43</b>
<b>Moms (25%):</b>						<b>192.160.36</b>
<b>Alt total incl. Moms</b>						<b>960.801.79</b>

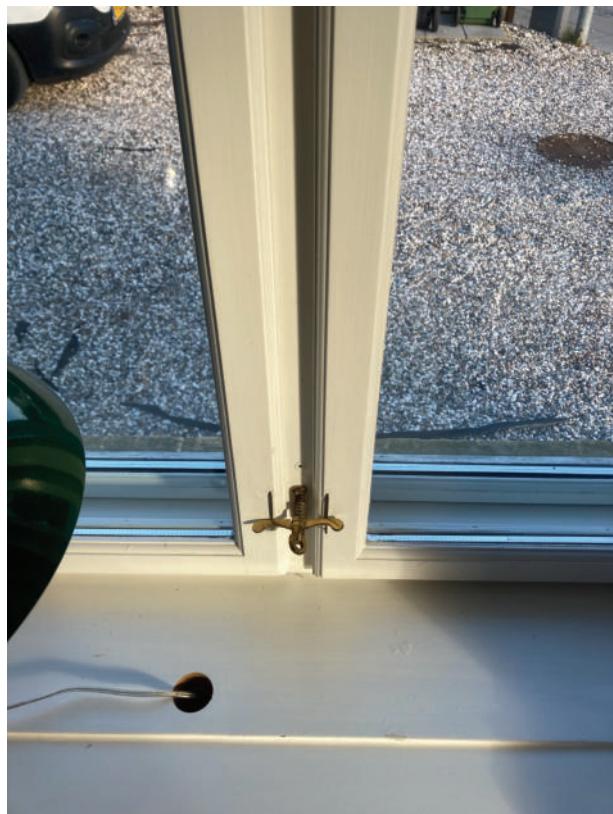
#### Supplerende oplysninger:

1. Type: København forsatsvinduer med klassisk profilkehl.
2. Farve: Malet hvid (RAL 9010)
3. Glas type: Thermo /Lyd glas 3-15-4
4. Beslåning: Messing bladfjedervrider og hvide hængsler.
5. Fingersamlet kernetræ 80%

## Bilag 3

Tilpas Sammealignyndighedind her	Obligationslån Tryghed med fast rente	X	Flexifix® Sænke op og ned for ydelsen	Flexifix® X	Obligationslån Tryghed med fast rente	X
Anden finansiering ⑦			32 kr.			
Udbetaling ⑦	370.000 kr.		370.000 kr.		370.000 kr.	
Udbetalt kreditbeløb ⑦	1.005.741 kr.		1.004.969 kr.		1.005.099 kr.	
1. års midl. ydelse før skat v. afdragsfrihed					3.481 kr.	
1. års midl. ydelse før skat m. afdrag	4.960 kr. ⑦		3.780 kr.		6.390 kr. ⑦	
1. års midl. ydelse efter skat v. afdragsfrihed					2.590 kr.	
1. års midl. ydelse efter skat m. afdrag	4.156 kr.		2.912 kr.		5.583 kr.	
Læbetid ⑦	30 år	⑦	30 år		30 år	
Afdragsfrie år fra lånets start ⑦	0 år	⑦			10 år	⑦
Afdragsfrie år til lånets udløb ⑦			0 år	⑦		
Rentetype ⑦	Fast rente		Fast rente	▼	Fast rente	
Restgæld ved udløb ⑦			825.000 kr.		⑦	
Belåningsgrad ⑦	75 %				75 %	
Skatteprocent ⑦	25,6 %				25,6 %	

## Bilag 4



# ENERGIRÅDGIVNINGSRAPPORT

A/B Rosengården 11-13

Rosengården 11-13

1174 København K

Janus Hendrichsen

29-02-2016

36986821



## Indhold

Resume af anbefalede indsatsområder .....	3
Kommentarer til forbrugsudvikling .....	3
Fakta om boligforeningen .....	4
Specifikke indsatsområder/ønsker fra boligforeningen/motivation for henv. ....	4
Indsatsområde varme .....	5
Nyt 2-strengs varmefordelingsanlæg og efterisolering af brystninger.....	5
Nye forsatsvinduer .....	6
Isolering af dæk mod uopvarmet kælder .....	6
Udskiftning af døre med 1-lags glas.....	7
Isolering af kælderlofter .....	7
Indsatsområde vand .....	7
Vandmålere, brusere og 2-skyls toiletter.....	7
Tilskudsmuligheder .....	7

## Resume af anbefalede indsatsområder

- Indsatserne er begrænset af bygningens fredning hvilket gør at det ikke er alle fornuftige tiltag der kan foreslås.
- Varmefordelingsanlægget er 1-strengs og varmeafgivere er centralt placeret. Dette giver problemer med at opvarme rummene. Ombygning til 2-strenget anlæg og isolering af uisolerede brystninger anbefales.
- Vinduer er 1-lags med 1-lags forsatsvinduer i utætte rammer – fremstilling af nye rammer vil give lavere varmetab og væsentligt bedre lydisolering. Tiltaget påhviler ikke som udgangspunkt ejendommen, men den samlede beregnede besparelse fra energimærket er ca. 40.000 kr. pr. år og investeringen ca. 1.8 mio kr.

Forudsætninger for beregningerne

Årligt elforbrug til fælles drift ..... ukendt kWh/år

Årligt varmeforbrug fjernvarme ..... ca. 180 MWh/år

Fjernvarme pris HOFOR ..... 661 kr./MWh

### Kommentarer til forbrugsudvikling

Der er netop gennemført konvertering af varmeanlægget og derfor kan der ikke kommenteres på forbrugets udvikling.

## Fakta om boligforeningen

1660 m<sup>2</sup> opvarmet areal med uopvarmet kælder. Ejendommen har indirekte fjernvarme på et-strengen anlæg med centralt placerede radiatorer (juletræ), massive ydervægge, uisolert mod kælder, vinduer med 1-lags glas og 1-lags forsatsruder, naturlig ventilation + mekanisk udsugning fra køkken og bad.

## Specifikke indsatsområder/ønsker fra boligforeningen/motivation for henv.

Andelsboligforeningen drøfter fremtidige tiltag i forhold til varmesystem og klimaskærm, og har i den forbindelse søgt rådgivning fra EnergiTjenesten om hvilke områder der er rentable at gå i gang med. Andelsboligforeningen ønsker klarhed over hvad der kan være den enkelte beboers handlemuligheder og hvad der kan være fælles tiltag.

Under tjek var fokus meget på varmefordelingsanlægget og vinduer.

På baggrund af gennemgangen oplistes her en række indsatsområder.

OBS!

ALLE beregnede besparelser er udregnet som selvstændige tiltag kan man kan derfor IKKE regne med at kunne lægge tallene sammen hvis man vælger flere tiltag, da man ikke kan hente en besparelse 2 gange.

## Indsatsområde varme

### Nyt 2-strengs varmefordelingsanlæg og efterisolering af brystninger

Der er lige nu fjernvarme på et-strenget anlæg af typen "juletræ" med radiatorer centralt placeret. Det kan være svært at opvarme rummene tilstrækkeligt og efter skift til vandbåren fjernvarme har det været lidt svært at opnå tilstrækkelig indetemperatur.

Derfor skrues der ind i mellem lidt op for fremløbstemperaturen hvilket også må være nødvendigt med den begrænsede hedeflade på det eksisterende system.

Anbefaling:

Der er 2 anbefalinger til løsning af problemet med utilstrækkelig varmefordeling:

1. Fremføring af nyt 2 strenget fordelingssystem samt efterisolering af brystninger i forbindelse hermed
2. Alternativt: udskiftning af eksisterende radiatorer til nye med betydeligt større hedeflade (både større areal og større hedeflade)

Løsning 1 vil have en meget stor effekt på den fremtidige vedligeholdelse af varmeanlægget, da det i stort træk er udskiftet og derfor ikke vil have behov for omfattende vedligeholdelse i mange år. Dette ses altså som et fælles tiltag.

Løsning 2 kan ses som den enkelte beboers løsning på det umiddelbare problem med at opvarme rummene.

En 3. løsning er bare at skrue op for fremløbstemperaturen med højere varmeregning til følge.

#### Løsning 1: Nyt 2-strenget varmefordelingsanlæg

Der monteres på alle brystninger under vinduer 100 mm isolering, metalskelet, dampspærre og gips. På dette ophænges en ny radiator og der fremføres varmefordelingsrør i alle rum med 2-strenget fremføring af varme.

*Besparelse varme i kroner ..... ca. 10.000 kr./år*

*Investering..... ca. 2 mio kr.*

Investeringen skal ikke ses som et energitiltag og derfor er tilbagebetalingstiden ikke relevant, da der er tale om nyinvestering i varmeanlægget.

#### Løsning 2: Udskiftning af radiatorer

Hvis der ikke investeres i et nyt varmefordelingsanlæg, anbefales det at montere nye radiatorer i alle lejligheder for at øge hedefladen og dermed opvarmeligheden af rummene, som lige nu er udfordret. Det løser ikke problemet med den uhensigtmæssige placering af radiatorerne.

Det forventes at der kan opnås en pris på udskiftning af radiatorer og ventiler på ca. 6.000 kr. pr. enhed.

## Nye forsatsvinduer

Vinduer og døre er af ældre dato med 1 lags glas og der er monteret forsatsruder. De nuværende forsatsrammer er ikke monteret med tætningslister og er ikke tætte, hvorfor der er betydeligt varmetab og kuldenedfald samt problemer med støj fra gaden. I en enkelt lejlighed er monteret nyere forsatsvinduer med 2-lags energiglas.

Billede af den valgte løsning ses til høje.

Der rejses fra ejendommens arkitekt tvivl om hvorvidt det vil være lovligt at lave da man allerede har forsatsvinduer, men det anbefales at få dette undersøgt og fremhæve, at der ikke er tale om udskiftning af vinduer i facade med kun forsatsdelen.

Forventning til pris på løsningen er at dette kan udføres for ca. 6.000 kr. pr. m<sup>2</sup> – altså ca. 12.000 kr. pr. fag med 2 vinduer og 15.000 pr. fag med 3 vinduer. Varmebesparelsen er ikke udregnet pr. fag, men hvis alle forsatsvinduer skiftes vil den beregnede varmebesparelse være mindst 10.000 kr. pr. år.

Det faktiske tal kan dog for den enkelte lejlighed godt vise sig at være noget større, da utætheden for de eksisterende forsatsvinduer er svær at beregne præcist.

Alternativt kan der skiftes glas i de eksisterende forsatsrammer til 1-lags energiglas og der kan monteres tætningslister som kan gøre det muligt at skabe bedre isolering for både kulde og støj fra gaden.

## Isolering af dæk mod uopvarmet kælder

Det er muligt at spare på varmeforbruget ved at isolere kælderlofter mod uopvarmet kælder. Dette vil dog sænke temperaturen i kældrene. Komfortfremgangen vil ske i ejendommens erhvervslejemål og det er ikke sikkert at det vil kunne mærkes, da deres døre åbnes og lukkes ofte.

### Beregning af besparelse udskiftning manuelle ventiler

Isoleringen udføres ved at montere hårde batts og en pladebeklædning på kælderlofterne.

*Besparelse fjernvarme ..... ca. 13.000 kWh/år*



<i>Besparelse varme i kroner .....</i>	<i>ca. 9.000 kr./år</i>
<i>Investering.....</i>	<i>ca. 120.000 kr.</i>

### **Udskiftning af døre med 1-lags glas**

Det er muligt at spare på varmen ved at skifte eksisterende yderdøre til opgange og erhvervslejemål der hvor dette ikke allerede er gjort. Alternativ til at skifte døre er at få monteret en forsatsramme på indersiden med et 2-lags energiglas som fx Alucon udfører det.

### **Isolering af kælderlofter**

Det er muligt at efterisolere lofter i kældre for at undgå varmetab mod uopvarmet kælder. Der er lige nu ganske lunt i kælder hvilket stammer fra varmetabet fra stueetagen. Tiltaget kan give komfortfremgang i erhvervslejemålene, forudsat at døre i lejemålene ikke åbner og lukker alt for ofte.

### **Indsatsområde vand**

#### **Vandmålere, brusere og 2-skyls toiletter**

Der er kommet lovkrav om opsætning af vandmålere ved udskiftning af vandinstallation – fx stigstrenge. Det kan for nogle boligafdelingers vedkommende give mening at opsætte vandmålere alligevel, da erfaringer fra andre boligafdelinger viser at vandforbruget i gennemsnit falder 10-15% ved opsætning af vandmålere.

2 tiltag kan dog give god mening:

1. Udlevering af vandbesparende bruser – koster ca. 200 kr. pr. stk og kan spare vand for 500 kr. pr. år uden komfortnedgang. Bruser kan monteres på standardslanger så der ikke skal skiftes stang.
2. Montering af 2-skyls toiletter – investering med montage ca. 3.000 kr., årlig besparelse kan være mellem 500 og 1.500 kr. afhængig af om nuværende toilet er helt tæt eller ej.

Boligforeningens vandforbrug er regnet efter og ligger stort set på landsgennemsnittet, hvilket indikerer at status kan betragtes som OK. Erfaringerne viser dog at de fleste vaner påvirkes af forbrugsafregning.

### **Tilskudsmuligheder**

Der er flere muligheder for at opnå tilskud til energiforbedrende indsætser. De fleste forsyningsselskaber betaler tilskud alt efter hvor mange kWh der spares ud fra et standardværdikatalog. Det er muligt at sætte større energibesparelser i udbud.

Husk at du kun kan sælge din energibesparelser til ét selskab/én gang per indsatsområde.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.  
Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

*"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."*

## Jacqueline Denise Grandjean

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rosengården 11-13

Serienummer: PID:9208-2002-2-122251801291

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-05-24 12:24:02 UTC

NEM ID 

## Søren Holm Lund

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Rosengården 11-13

Serienummer: PID:9208-2002-2-130823472715

IP: 185.170.xxx.xxx

2022-05-24 12:43:12 UTC

NEM ID 

## Vibeke Harders

### Dirigent

Serienummer: CVR:29803250-RID:31875539

IP: 86.58.xxx.xxx

2022-05-25 11:20:08 UTC

NEM ID 

## Joachim Børsting Lundquist

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rosengården 11-13

Serienummer: PID:9208-2002-2-498387766516

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-05-26 15:49:50 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejet i denne PDF, tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejet i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>