

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
Store Kongensgade 24B  
1264 København K  
25032015 1-744 /wh

## Referat af ordinær generalforsamling

24. marts 2015, kl. 19.00 i menighedslokalerne til Filipskirke, Kastrupvej 57, 2300 København S, afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Filipsgården med følgende

### DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2014 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2015 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelsen og valg af 1 suppleant.

Bestyrelsesmedlemmer, som er på valg for 2 år: Dennis Hoffensetz og Kenneth Hoffensetz er på valg.

1 bestyrelsesmedlem skal vælges for 1 år, da Anette Skov Christiansen er fraflyttet foreningen.

Suppleant, som er på valg for 2 år. Peter Moesgaard er på valg.

7. Eventuelt.

Formanden, Peter Fredskilde, bød på bestyrelsens vegne velkommen til forsamlingen, til Finn Rosasco fra statsautoriserede revisorer Buus Jensen, Advokat Arne Gottlieb og Winnie Høngaard fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene et ekstrakt, der

gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

### **Ad dagsordenens pkt. 1. Valg af dirigent og referent.**

Formanden foreslog advokat Arne Gottlieb valgt som dirigent og Winnie Høngaard valgt som referent.

Generalforsamlingen bifaldt forslagene.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt med det i vedtægterne foreskrevne varsel på minimum 14 dage, og at der var 24 andelshavererepræsenteret, heraf 2 ved fuldmagt. For at være beslutningsdygtig skal mindst 20% af de i alt 113 andelshavere være repræsenteret.

Dog bemærkede dirigenten, at generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig, hvad angik endelig vedtagelse af de indkomne forslag fra bestyrelsen om tilføjelse/ændring af vedtægternes § 24, §18 og §14. Kravet for at forslaget kan endeligt vedtages på indeværende generalforsamling er, at mindst 2/3 af medlemmerne (svarende til 76 andele) er repræsenteret, og at mindst 2/3 stemmer for forslaget. Forslaget kan dog behandles på indeværende generalforsamling og vedtages foreløbigt med 2/3 majoritet af de repræsenterede medlemmer. Endelig vedtagelse kræver herefter, at forslaget genfremsættes på en senere generalforsamling hvor 2/3 af de repræsenterede medlemmer stemmer for forslaget.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten lovligt kald og varsel samt beslutningsdygtighed.

### **Ad dagsordenens pkt. 2. Bestyrelsens beretning.**

Formand Peter Fredskilde forelagde bestyrelsens beretning, som følger:

*"Siden sidste generalforsamling er der blevet solgt 14 lejligheder. På nuværende tidspunkt er der 3 ledige.*

*Lejlighederne bliver nu også igen solgt uden hjælp fra ejendomsmæglere, og vi får uopfordrede ansøgninger på lejligheder.*

*I foråret udskiftede vi de gamle vaskemaskiner i vaskeriet. Nogle var helt tilbage fra 1992, og var ved at være slidt op. Vi fik lavet en rigtig god handel med Nortec. Vi solgte den ene nyere Electrolux maskine, så vi kunne få 4 helt nye ens maskiner til en meget fornuftig pris. Disse maskiner bruger mindre vand og strøm end de gamle - de er ca. 20 % billigere i drift. Vi sparer endvidere penge til serviceaftalen. Der var desværre lidt problemer omkring juletid, med at maskinerne ikke altid tog vand ind, men det er løst nu.*

*Vi har renoveret tørreklæderen i Højdevej 50. Der er kommet fliser på gulvet, og viceværten har frisket den op med lidt maling. Det betyder, at den er blevet nemmere at holde ren.*

*Tørrekælderen i Højdevej 44 får samme overhaling senere.*

*Vi havde desværre indbrud på foreningens kontor i foråret, hvor vores pengeskab blev brudt op, og der blev stjålet kontanter og en computer. Der blev heldigvis ikke stjålet nøgler. Men der var en del materiale skader. Vi har efterfølgende fået sat en sikkerhedsdør i, og lavet andre foranstaltninger der forhåbentligt forhindre fremtidige indbrudsforsøg.*

*Der har også været indbrud i enkelt pulterrum i kældrene. Så man skal nok overveje, hvad man opbevarer i disse. Sørg for at porten altid er lukket.*

*Over sommeren omlagde vi foreningens lån til fast forrentede 2% lån, med samme løbetid som de gamle. Dette betyder at vi sparer ca. 700.000 kr. i den resterende løbetid. Da vi omlagde lånene var 2 % rigtigt fint, men renten er jo faldet yderligere til nærmest fantasi renter. Vi er derfor i gang med at undersøge om vi med fordel kan omlægge lånene yderligere til 0.5 % fastforrentet lån, med uændret løbetid.*

*Vi har set vores forsikringer igennem, og er kommet frem til at vi kan spare ca. 25 % ved at skifte selskab. Dette gør vi 1. juli i år, når vores gamle kontrakt er udløbet.*

*Af større opgaver kan nævnes, at vi fik malet 5. sals kvistene Højdevej 52 og Kastrupvej 52.*

*Vi har fået renoveret tagrendebrøndene, så der forhåbentligt ikke stuver vand op i disse igen.*

*Vi har som sædvanligt haft muren til at gennemgå taget, og til næste efterår er det 5 år siden vi sidst var inde på alle pulterum. Så det skal vi altså igen i år.*

*Vi har haft besøg af arbejdstilsynet, hvor vi har fået påbud vedr. viceværtens arbejde med kemikalier og løft. Disse påbud er selvfølgelig efterkommet.*

*I den kommende periode har vi tænkt os at se nærmere på vores kabel-tv. Vi ejer som bekendt selv antenne installationerne, så vi er ikke nødvendigvis afhængige af en udbyder. Vores nuværende udbyder Yousee har haft en voldsom prisudvikling i perioden 2009 til 2015. Det koster nu omkring 500 kr. om måneden for fuldpakken og ca. 200 kr. for grundpakken. Vi har været i kontakt med en anden udbyder der umiddelbart kan gøre dette betydeligt billigere. Så vi går i gang med at undersøge, hvad der kan lade sig gøre rent praktisk, og vender senere tilbage med et forslag, hvis der er noget at hente.*

*Det er efterhånden mange år siden, vi sidst har fået rensset ventilationsskaterne, der går fra de enkelte lejligheder og op til taget. Dette er desværre en lidt omstændelig ting. Skorstensfejeren skal ind i alle lejligheder, og alle emhætter i køkkener og ventilatorer på badeværelser skal afmonteres så han kan komme til. Det er også en bekostelig affære, så vi skal nok regne med at det koster ca. kr. 100.000. Vi skal nok regne med, at det i nær fremtid bliver nødvendigt, enten i år eller måske næste år. Vi skal nok sørge for, at varsle dette i god tid.”*

På dirigentens forespørgsel fremkom følgende spørgsmål/ bemærkninger til beretningen.

En andelshaver forespurgte, om besparelsen ved låneomlægning ville blive brugt til eventuel nedsettelse af boligafgiften. Hertil svarede Peter Fredskilde, at foreningens overskud blandt andet bliver brugt til større vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.

Endvidere oplyste Peter Fredskilde, at bestyrelsen er ved at undersøge muligheder om TV-leverance med Sundbynet, som bestyrelsen kun har hørt godt om. Ved overgang til Sundbynet vil den enkeltes besparelse udgøre ca. kr. 200 pr. måned.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

### **Ad dagsordenens pkt. 3. Forelæggelse af årsregnskab for 2014 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet, og værdiansættelsen.**

Årsrapporten for 2014 blev gennemgået af revisor Finn Rosasco. Han orienterede om den anvendte regnskabspraksis og oplyste, at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold.

Samtidig oplyste revisor, at indestående, kr. 151.140, i Grundejernes Investeringsfond ville blive frigivet til foreningen, idet der i dag er mindre end 3 lejemål tilbage i foreningen.

Beregning af andelsværdien foretages på baggrund af den offentlige vurdering. Andelsværdien, som indstillet af bestyrelsen, udgør kr. 15.500,00 pr. m<sup>2</sup> efter hensættelser på i alt kr. 15.115.195 som en "buffer" til vedligeholdelse af foreningen m.v.

På forespørgsel oplyste revisor, at indtægterne for salg af lejemål til andelsbolig, kr. 1.310.109, fremgår af årsrapportens note 16.

**Årsregnskabet for 2014 samt andelskronen kr. 15.500,00 pr. m<sup>2</sup> blev herefter sat til afstemning, og godkendt.**

### **Ad dagsordenens pkt. 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2015 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**

Finn Rosasco gennemgik driftsbudgettet for 2015, som var udarbejdet af administrator i samråd med bestyrelsen. Boligafgiften forbliver uændret.

Herefter satte dirigenten driftsbudgettet for 2015 til afstemning. Driftsbudgettet blev **godkendt**.

### **Ad dagsordenens pkt. 5 Forslag.**

Bestyrelsen havde fremsat 3 forslag om tilføjelse/ændring af foreningens vedtægter samt 1 forslag vedrørende energibesparende foranstaltninger og 1 forslag til opdatering/ændring af foreningens husorden.

Endvidere var der rettidigt indkommet 1 ændringsforslag til husordenen fra Jakob Nielsen. Forslaget var af bestyrelsen bekendtgjort ved opslag med mere end 4 dage før afholdelse af

generalforsamlingen.

### 5.1. Bestyrelsen forslag om tilføjelse af vedtægternes § 24, 5. afsnit:

#### Nuværende formulering:

”Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller –auktion.”

#### Ønskes ændret til følgende:

”Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer *alle udgifter som foreningen måtte blive pålagt i forbindelse med overdragelsen, herunder udgifter til administrator for udarbejdelse af nøgletalsoplysninger* og forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til panthavere, eller udlægshavere *eller transporthavere* og ved tvangssalg eller –auktion.”

Arne Gottlieb motiverede forslaget, og meddelte blandt andet, at udarbejdelse af nøgletalsoplysninger er et lovbestemt krav, hvorefter foreningen er blevet forpligtet til at udarbejde nøgleoplysningsskema over den enkelte andel ved en hver overdragelse. Bestyrelsen har valgt at lægge dette ansvar videre til administrator, som i dag opkræver et vederlag for blandt andet dette ekstraarbejde.

Herefter satte dirigenten bestyrelsens forslag til afstemning. Bestyrelsens forslag blev **foreløbigt vedtaget**, idet mere end 2/3 af stemmerne af de repræsenterede andelshavere stemte for forslaget. For at forslaget kan blive endeligt vedtaget, skal det genfremføres på en senere generalforsamling. (Der henvises til bemærkningerne herom under dagsordenens punkt 1.)

### 5.2. Bestyrelsen forslag om tilføjelse til vedtægternes § 18, 2:

#### Nuværende formulering:

”Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 5 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.”

#### Ønskes ændret til følgende:

”Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 5 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. *Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler. Såfremt foreningen administreres af professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.*”

Arne Gottlieb motiverede forslaget, og meddelte, at SKAT har pålagt at der beregnes moms af

påkravsgebyret, når foreningen administreres af professionel administrator, hvorefter forslaget er blevet fremsat.

Dirigenten satte forslaget til afstemning. Bestyrelsens forslag blev **foreløbigt vedtaget**. Forslaget skal genfremsættes til endelig vedtagelse, som nævnt under dagsordenens punkt 1.

### **5.3. Bestyrelsens forslag til ændring af vedtægternes § 14, d:**

#### **Nuværende formulering:**

”Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter anciennitet, som indtegnet på ventelisten.”

#### **Ønskes ændret til følgende:**

”Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter anciennitet, som *indflyttet i andelen*.”

Bestyrelsen motiverede forslaget, og meddelte at ændringen efter bestyrelsens mening ville gøre den interne venteliste mere retfærdig, blandt andet forbi en del nyere andelshaver ikke er klar over, at ventelisten findes.

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning. Bestyrelsens forslag blev **foreløbigt vedtaget**. Forslaget skal genfremsættes til endelig vedtagelse, som nævnt under dagsordenens punkt 1.

### **5.4. Bestyrelsens forslag vedrørende energibesparende foranstaltninger m.v.:**

Forslaget med oversigt over anskaffelsessum, finansieringsplan m.v. samt brev af 2. marts 2015 udarbejdet af foreningens bygningsrådgiver, Søren Larsen, A4 arkitekterne og ingeniører A/S er vedhæftet nærværende referat.

Peter Fredskilde oplyste, at bestyrelsen sammen med Søren Larsen havde gennemgået ejendommen, og efterfølgende blevet enige om, at foreningen kunne opnå en varmebesparelse og en bedre varmfordeling i ejendommen ved blandt andet at udskifte de gamle afspærringsventiler i kældrene, nedlægge to varmecentraler, og fremover kun have én varmecentral samt foretage isolering af loft og vægge i porten, som i dag er dårlig isoleret.

Arbejderne har en samlet budgetramme på kr. 1.802.327, jf. budgettet med finansieringsplan m.v., og vil blive trukket på foreningens opsparede midler.

En andelshaver meddelte, at de 3 varmtvandsbeholdere efter hans opfattelse næste var gennemtæret, så en udskiftning måtte være på tide.

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning. **Forslaget blev enstemmigt vedtaget**, hvorefter bestyrelsen er bemyndiget til at indgå aftaler med entreprenører om gennemførelse af arbejderne, og indgå aftaler med rådgivere og byggeadministration m.fl.

### **5.5. Bestyrelsen forslag til ændring/opdatering af foreningens husorden, og ændringsforslag til husordenes § 11, stk. 2 og § 14 fra Jakob Nielsen.**

Bestyrelsens forslag var tidligere udsendt samtidig med indkaldelsen.

Arne Gottlieb gennemgik de punkter i husordenen, hvor der var foretaget ændringer, og nævnte de punkter, der ønskes slettet i den "gamle" husorden.

Arne Gottlieb oplæste Jakob Nielsens ændringsforslag til § 11, stk. 2:

*"Skal man midlertidigt (over 3 uger) passe et dyr, skal man søge bestyrelsen om tilladelse".*

Som jeg ser det, så er problemet med sætningen for det første, at "dyr" ikke er defineret.

Menes der fx andre dyr end katte?

For det andet kan sætningen udvande selve § 11, stk. 2 ("*Husdyrhold i øvrigt er ikke tilladt.*"), blandt andet fordi a) sætningen kan fortolkes sådan at det er i orden uden tilladelse at passe/holde et dyr i op til 3 uger, og b) det ikke angives hvad maksimumperioden er.

Jeg foreslår derfor "Skal man midlertidigt (over 3 uger) passe et dyr, skal man søge bestyrelsen om tilladelse." slettet. Det vil få både § 11, stk. 1 og stk. 2 til at fremstå meget enklere og tydeligere, mange misforståelser og uklarheder vil kunne undgås, og derudover undgås administrationen mv. af de nævnte tilladelser.

Der opstod lidt debat om ændringsforslaget, hvorefter bestyrelsen meddelte, at de syntes det er rimeligt, at man i foreningen - i en kortere periode - kan passe et dyr, og bestyrelsen vil informeres herom.

Efter lidt yderligere debat blev forsamlingen enige om, at sætningen: "Skal man midlertidigt (over 3 uger) passe et dyr skal man søge bestyrelsen om tilladelse." blev ændret til følgende:

*"Skal man midlertidigt (op til 3 uger) passe et dyr (hund eller kat) skal man søge bestyrelsen om tilladelse."*

Endvidere blev forsamlingen enige om, at ændre "husdyrhold" til "dyrhold" i § 11 stk. 2, og bytte om på 3. afsnit i § 11, således at nuværende 3. afsnit bliver 2. afsnit og stk. 11.2 bliver 3. afsnit.

Herefter blev § 11 i husordenen vedtaget.

Arne Gottlieb oplyste Jakobs Nilsens ændringsforslag til § 14.

*"Maling af trægulve er ikke tilladt."*

Jeg foreslår sætningen slettet, da a) gulvmaling er en effektiv måde at beskytte et trægulv på, og b) man bør som andelshaver have mulighed for at forskønne/sætte sit personlige præg på sin andel indenfor rimelighedens grænser, og hvis man må male fx vægge, hvorfor så ikke gulve? Gulvmaling er en almindelig gængs boligpleje, som ikke 'skæmmer' udadtil."

Dirigenten gjorde opmærksom på vedtægternes § 10, vedligeholdelse m.v., hvor det fremgår, at andelshaver blandt andet har pligt til at vedligeholde og udskifte guldbredder.

Der opstod en del debat om, hvem der kan pålægges omkostningerne i forbindelse med udbedring af misligholdte gulve i forbindelse med overdragelse af andelen. Hertil meddelte dirigenten, at gulvenes stand gerne skulle fremgår af vurderingsrapporten. Konstatere der ved indflytning fejl og mangler ved f.eks. gulvene, er dette en sag mellem køber og sælger.

Herefter foreslog Jakob Nielsen følgende ændring til § 14:

*"Vedligeholdelse af gulve skal nøje påses."* Resten af sætningen slettes.

Dirigenten satte herefter Jacobs Niensens forslag med ændringsforslag til afstemning. 7 andelshavere stemte for forslaget. Forslaget blev forkastet.

Bestyrelsen fremsatte herefter følgende ændringsforslag til § 14:

”Maling af trægulve er ikke tilladt.” Resten af sætningen slettes.

Dirigenten satte bestyrelsen ændringsforslag til afstemning. 16 andelshavere stemte for ændringsforslaget. Forslaget var herefter **vedtaget**.

Herefter satte dirigenten den samlede husorden med før nævnte ændringer til afstemning.

**Husordenen** med de nævnte ændringer blev enstemmigt **vedtaget**.

#### **Ad dagsordenens pkt. 6. Valg til bestyrelsen og valg af suppleanter.**

Dennis Hoffensetz og Kenneth Hoffensetz var på valg for en 2 årig periode. Anette Skov Christiansen var fraflyttet foreningen, hvorefter Laila Hansen var trådt ind i bestyrelsen. Dennis og Kenneth var begge villige til genvalg og Laila var villig til valg. De blev alle 3 valgt.

Suppleant Peter Moesgaard var på valg for en 2 årig periode og ønskede ikke genvalg. Peter Fredskilde meddelte, at bestyrelsens indstiller Søren Rasmussen, som desværre ikke kunne være til stede på generalforsamlingen på grund af sygdom. Søren Rasmussen blev valgt som suppleant for en 2 årig periode.

#### **Bestyrelsen består herefter af følgende:**

Formand:	Peter Fredskilde, Kastrupvej 52, 4.th.	På valg i år 2016
Bestyrelsesmedlemmer:	Dennis Hoffensetz, Kastrupvej 3.th.	På valg i år 2017
	Kenneth Hoffensetz, Højdevej 46, 2. tv.	På valg i år 2017
	Lisa Barfod Madsen, Højdevej 50, 2. th.	På valg i år 2016
	Laila Hansen, Højdevej 50, 3. th.	På valg i år 2016
Suppleanter:	Søren Rasmussen. På valg i 2017	

#### **Ad dagsordenens pkt. 7. Eventuelt.**

En andelshaver forespurgte, hvorfor foreningen ikke havde samme portnøglesystem, som de har i Sundbyhave. Hertil oplyste, bestyrelsen at dette system ikke virker i AB Filipsgården, da porten er al for tung.

Det blev nævnt, at lyset på loftet er tændt konstant – dette er dog meddelt viceværten.

Endvidere blev det nævnt, at der er problemer med ”ledlampen”, som muligvis er brændt af, i opgang 42. Bestyrelsen vil se på problemet.



Det blev henstillet, at beboerne bruger containerne og skraldespandene, og ikke blot stille affald m.v. ved siden af beholderene.

Der var ikke yderligere til eventuelt.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

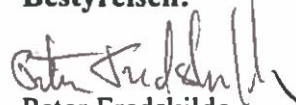
**Som dirigent:**

  
Arne Gottlieb

**Som referent:**

  
Winnie Høngaard

**Bestyrelsen:**

  
Peter Fredskilde

  
Dennis Hoffensetz

  
Kenneth Hoffensetz

  
Lisa Barfod Mandsen

Laila Hansen

**BESTYRELSENS FORSLAG.**  
jf. dagsordens pkt. 5

**Byggesag vedrørende energibesparende foranstaltninger m.v.**

Bestyrelsen for andelsboligforeningen ønsker bemyndigelse til at indgå aftale med entreprenør(er) om gennemførelse af ovennævnte arbejder.

Arbejderne har en samlet budgetramme på kr. 1.802.327 jf. vedlagte oversigt over anskaffelsessum og finansieringsplan udarbejdet af Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S den 5. marts 2015.

Bestyrelsen bemyndiges til i den forbindelse at indgå aftale med rådgivere om bl.a. teknisk rådgivning, byggeadministration, juridisk og økonomisk rådgivning.

Bestyrelsen bemyndiges til at finansiere udgiften via opsparet likviditet.

Forslaget vil ikke medføre boligafgiftsstigning.

København, den 5. marts 2015

Bestyrelsen for  
A/B Filipsgården

# A/B Filipsgården

## Budget vedr. energibesparende foranstaltninger m.v.

### Anskaffelsessum, finansieringsplan og driftsbudget:

#### 1. Oversigt over anskaffelsessum:

Budgetforslag A

	Kr.
Entrepriseudgifter i.h.t. overslagsbudget udarbejdet af A4 arkitekter og ingeniører A/S d. 2. marts 2015, inkl. moms	1.281.850
Uforudseelige udgifter, inkl. moms	125.000
Teknisk rådgivning herunder strengregulering og 1-års gennemgang for VVS-arbejder, inkl. moms	243.750
Diverse offentlige gebyrer, anslået	50.000
Udlæg til tryk, foto, kopier, porto m.v., inkl. moms	6.250
Finansieringsomkostninger og entreprisforsikring	10.000
Juridisk og økonomisk bygherrerådgivning, inkl. moms	85.477
<b>I alt Inkl. moms</b>	<b>1.802.327</b>

#### 2. Finansieringsplan:

Kr.

Samlet budgetramme	1.802.327
Opsparede midler	-1.802.327
<b>I alt</b>	<b>0</b>

Det bemærkes, at den del af udgifterne der vedrører vedligeholdelsesarbejder har en negativ indflydelse på foreningens formue og dermed på andelsværdien, hvis der ikke er foretaget tilstrækkelige hensættelser.

Samtlige tal er anslåede.

København, den 5. marts 2015

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Christian Thomas Christiansen

# Brev

AB Filipsgården  
v/ Kontoret  
Højdevej 52, st. tv.  
2300 København S

**A4** arkitekter  
og ingeniører

---

A4 arkitekter og ingeniører A/S  
CVR-nr. 26 48 10 66

mail@a4.dk  
www.a4.dk

Tel. (+45) 70 26 62 62

Gladsaxevej 104  
2860 Søborg

Dato: 2. marts 2015  
Side 1/2

## Varmecentraler mv.

Vedlagt fremsender jeg som aftalt overslagsbudget på reovering af varmecentraler, etablering af strengreguleringsventiler på varmeanlæg, samt isolering af port. Arbejderne påregnes udført udenfor fyringssæsonen.

Der er i budgettet taget udgangspunkt i indhentede tilbud vedr. varmecentralerne og isolering af port, mens strengreguleringsventilerne er budgetteret ud fra vores erfaringstal.

Varmecentralerne er ca. 30 år gamle, og fremstår meget slidte. Det må formodes at de 3 varmtvandsbeholdere skal udskiftes indenfor en kort årrække.

Det vil være billigere at nedlægge de to undercentraler i Højdevej 48 og Kastrupvej 54, og alene bevare og renovere hovedvarmecentralen i Højdevej 40, frem for at udskifte varmtvandsbeholdere og renovere alle 3 varmecentraler.

Derudover vil der i fremtiden være mindre vedligeholdelse ved kun at have én varmecentral, ligesom dertil være en el- og varmebesparelse.

Ejendommen får i øjeblikket strafafgift på varmeregningen som følge af dårlig afkøling af fjernvarmevandet.

Ved at nedlægge de to undercentraler og renovere hovedvarmecentralen med nyt styringsanlæg og en ny energiefektiv varmtvandsbeholder, vil afkølingen af fjernvarmevandet forbedres.

Udskiftning af de gamle afspærringsventiler i kældrene på stigstrengene til radiatoranlægget til nye strengreguleringsventiler, vil desuden bidrage til en forbedret afkøling, ligesom der herved opnås en varmebesparelse og en væsentligt forbedret varmefordeling i ejendommen.

Der er desuden regnet med isolering af portloft og portvægge. Ved thermografimålinger kan konstateres, at der i sær i porten sker et stort varmetab, bl.a. fordi der ofte blæser kraftigt gennem porten, og fordi portloft og -vægge er særlig dårligt isoleret.

Hvis I har spørgsmål eller kommentarer, så ring til mig på 28 88 84 84 eller send en mail til sl@a4.dk.

Med venlig hilsen  
Søren Larsen  
Civilingeniør  
Mob. 28 88 84 84  
sl@a4.dk

## AB Filipsgården – Budget vedr. energibesparende foranstaltninger mv.

Arbejde	DKK ekskl. moms
Renovering af varmecentraler iht. tilbud af den 27/2-2015 fra Henriksen & Jørgensen VVS A/S	563.900
Afsat til evt. asbestsanering af varmtvandsbeholdere (forventes ikke)	45.000
Etablering af ca. 60 stk. strengreguleringsventiler på radiatoranlæg i kældre, inkl. asbestsanering og retablering af isolering	180.000
Beregninger af forindstillinger på nye strengreguleringsventiler (udføres af A4)	30.000
Isolering af loft og vægge i port iht. tilbud af den 6/1-2015 fra MesterJacob ApS	236.580
Diverse uforudsete udgifter	100.000
Udlæg til tryk og massekopiering	5.000
Byggeteknisk rådgivning: Planlægning, indhentning af tilbud, tilsyn, byggestyring, aflevering, entreprisregnskab mv.	160.000
Byggeteknisk rådgivning: Afholdelse af 1 års gennemgang vedr. VVS-arbejder	5.000
<b>Subtotal</b>	<b>1.325.480</b>
<b>Moms (25 %)</b>	<b>331.370</b>
<b>Total (DKK)</b>	<b>1.656.850</b>

Alle priser er overslagspriser ekskl. moms, hvor andet ikke er anført.

Budgettet indeholder ikke udgifter til byggestrøm, byggevand, juridisk rådgivning, byggesagsadministration, finansiering, forsikringer etc.