

A/B Hyrdevangen

Forslag til generalforsamlingen torsdag den 22. oktober 2026

- a. Endelig vedtagelse af § 13 stk. 2 litra a. Ordlyd fremgår af indkaldelsen.
- b. Forslag fra bestyrelsen om komplet udskiftning af radiatoranlæg og -rør samt etablering af 2 nye varmecentraler via 2 nye fjernvarme- og vandstik. Bilag 1
Herunder forslag fra Hanna Hassouneh om larm fra radiatorer. Bilag 3 pkt. 1
- c. Forslag fra Fahri Celik om lavt vandtryk. Bilag 2
- d. Forslag fra Hanna Hassouneh om knirkende døre på svalegangene. Bilag 3 pkt. 2
- e. Forslag fra Hanna Hassouneh om rengøring i opgange og svalegange. Bilag 3 pkt. 3
- f. Forslag fra Murtadha Issa om opgradering af nuværende internetforbindelse til fibernet. Bilag 4

Materiale til generalforsamlingen kan også ses på

<https://beboer.byogbolig.com/forening/hyrdevangen/>

Bestyrelsen foreslår komplet udskiftning af radiatoranlæg og -rør samt etablering af 2 nye varmecentraler via 2 nye fjernvarme- og vandstik.

Udskiftningen foreslås for det første for at det nye varmeanlæg kan sikre alle lejligheder tilstrækkelig varme i forbindelse med, at HOFOR løbende sænker fremføringstemperaturen på fjernvarmen til regeringens klimakrav for reduktion af CO₂ frem mod 2030. For det andet ønskes ombygningen forhåbentlig at fjerne den generende støj fra varmeanlægget.

Projektet vil ifølge ingeniørernes beregnede budget koste omkring 33,7 mio. kr. Heraf kan andelsboligforeningen selv finansiere ca. 15 mio. kr., mens resten på ca. 18,7 mio. kr. ønskes finansieret med et fastforrentet 30-årigt obligationslån med afdrag.

Låneydelsen vil kræve en månedlig boligafgift stigning på ca. 5 kr. pr. m² svarende til en månedlig stigning på 414 kr. for en 80 m² lejlighed, som først opkræves med virkning fra projektets færdiggørelse.

Under arbejdernes udførelse finansieres udgifterne der overstiger foreningens egen finansiering med en 3,5% byggekredit på maksimalt 18 mio.kr.

Ved godkendelse af forslaget bemyndiges bestyrelsen til at udlicitere arbejdet i totalentreprise og optage byggekredit til tinglysning samt at underskrive alle dokumenter i sagen.

Når endelig pris kendes, forelægges projektet til medlemmernes godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling for så vidt angår igangsætning, optagelsen af obligationslån og iværksættelse af boligafgiftsstigningen.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

Komplet udskiftning af radiatoranlæg og etablering af 2 nye varmecentraler

- a. Nuværende placering af varmecentral i kælder under garage nedlægges. Installationer demonteres og fjernes.
Nuværende fjernvarme- og vandstik nedlægges.
- b. Etablering af komplet ny varmecentral (VCT-1) i kælderen Utterslevvej 15B til forsyning af Utterslevvej 11, Utterslevvej 13A-13F og Utterslevvej 15A-15B inkl. nyt fjernvarmestik.
- c. Etablering af komplet ny varmecentral (VCT-2) i kælderen Hyrdevangen 48 til forsyning af Utterslevvej 17A-17F og Hyrdevangen 46-54 inkl. nyt fjernvarmestik og vandstik.
- d. Tilslutningen på de eksisterende varmtvandsbeholdere ombygges til forsynes fra nye fjernvarmestik. Hvis eksisterende varmtvandsbeholdere ikke er egnede til direkte tilslutning til fjernvarme, skal budgettet øges med kr. 1.110.000,- inkl. moms.
- e. Installation for blødgøring af brugsvand ændres ikke.

Der er i budgetterne medregnet isolering af samtlige nye varmestigstrenger. Dette er et krav i BR18 §390, hvor der står: "Installationer skal udføres således, at unødvendigt energiforbrug undgås. Installationer skal isoleres mod varmetab og kondens i overensstemmelse med DS 452 Termisk isolering af tekniske installationer" Hvis isolering af stigstrengene ikke udføres, skal der søges dispensation hos Københavns Kommune. Københavns Kommune har ifm. en lignende byggesag oplyst, at de ikke har procedure for at give dispensation ift. §390, men at de er opmærksom på, at der er der er forskel på renoveringssager, hvor stigstrengene står synligt og nybyggeri, hvor stigstrengene kan planlægges placeret skjult.

-
Der er i budgetterne medregnet isolering af brystninger i lejlighederne Utterslevvej 15A-15B på facade modsat altangangene. Alle øvrige brystninger er forudsat isolerede.

-
Henvendelser til Høfor har ikke givet svar retur, hvorfor oplysninger om omkostninger og tidshorisont for etablering af nye fjernvarme- og vandstik og evt. tilslutningsbidrag ikke er fremkommet. I budgettet er medregnet skønnede omkostninger til etablering af nye fjernvarme- og vandstik.

-
I budgettet er medregnet udførelse af miljøscreening af overflader, materialer mv. som berøres ifm. udskiftning af varme anlægget. Miljøscreening regnes udført i 5-10% af boligerne og stikprøvevis i kældre og teknikrum.

-
I budgettet er skønsmæssigt medregnet kr. 625.000,- inkl. moms til sanering af miljøfarlige stoffer.

Følgende er ikke indeholdt i budget:

-
Der er i budgetterne ikke medregnet økonomi til de- og genmontering af nedhængte lofter.

-
Udskiftning af radiatorer inkl. tilhørende rør for og i Utterslevvej 11 (erhverv og festlokale) er ikke indeholdt i budgettet. Der er alene medregnet tilslutning af varmeinstallationen for Utterslevvej 11 på den eksisterende installation i kælderen i blok 2

A1 Demontering af eksisterende varme anlæg	1.510.000
A2 Levering og montering af nyt varme anlæg	9.150.000
A3 Teknisk isolering af kælderledninger	360.000
A4 Teknisk isolering af varmestigstrenger	800.000
A5 Varmefordelingsmålere	510.000
A6 Brandlukninger	1.050.000
A7 Indregulering og opstart af varme anlæg	110.000
A8 Afdækning af gulve	530.000
A9 Bygningsarbejder - efterrep.	1.520.000
A10 Bygningsarbejder - efterrep. Brystninger	240.000
A11 Miljøscreening (specialistfirma)	90.000
A12 Håndtering af miljøfarlige stoffer under udførelsesfasen	500.000
A13 Renovering af varmecentral	200.000
A14 Levering af 2 nye varmecentraler	1.400.000
A15 Nyt fjernarmestik	490.000
A16 Nyt vandstikstik	250.000
A17 Byggepladsomkostninger	510.000
A18 15% uforudsete omkostninger	2.890.000
A19 Tilslutning af varmtvandsbeholder til fjernvarme	880.000
Håndværkerudgifter i alt ekskl. moms	22.990.000
B1 Projektering og registrering i totalentreprise	1.730.000
B2 Byggeledelse og tilsyn totalentreprenør	930.000
B3 Byggesagsadministration	736.800
Teknikeromkostninger eksklusiv moms	3.396.800
25% Moms	6.596.700
C1 Forsikring	71.000
C2 Finansiering - kurstab	180.000
C3 Tinglysning lån	1.875
C4 Kurtage	20.000
C5 3,5% Renter på byggelån af 18 mio. kr	630.000
Byggeomkostninger i alt	33.684.500
- Egenfinansiering	-15.000.000
Restfinansiering	18.684.500
Ydelse på 30-årigt fastforrentet 5% obligationslån med provenu på 18,7 mio. kr. (med afdrag)	1.307.915
Ejendommens areal 21040 m2	
Årlig ydelse pr. M2	62
mdl. ydelse pr. M2	5

forslag/eventuelt til generalforsamling vedr. Lavt vandtryk fra bruser – snavs i rør

Demet Celik <XM20@kk.dk>

18.9.2026 - 13.12

Til: info@hyrdevangen.dk

Kære bestyrelse

Vi vil gerne gøre opmærksom på, at flere beboere oplever, at vandtrykket fra bruseren er meget lavt, og at vandmængden derfor er minimal.

Flere beboere har allerede været i kontakt med VVS-firmaet omkring problemet. VVS-firmaet har i den forbindelse bekræftet, at der er tale om en kendt problematik, som kan skyldes snavs og belægninger i de rør, der er forbundet i kælderen, og at problemet potentielt kan berøre flere beboere.

Da det således ikke ser ud til at være et individuelt problem i de enkelte lejligheder, mener vi, at det bør undersøges nærmere og håndteres på ejendomsniveau.

Vi ønsker derfor at få dette drøftet på mødet mhp. en afklaring.

Med venlig hilsen
Fahri Celik

Forslag/punkter til generalforsamling

Hanna h <hanna.hassouneh@hotmail.com>

18.9.2026 - 09.48

Til: info@hyrdevangen.dk

Til rette vedkommende

Jeg har nogle forslag som jeg gerne vil have taget op

1. Vi kommer en tid i møde hvor at vores radiator (igen) begynder at larme, kan vi få det fikset, kigget på evt nye rør?
2. Dørerne til opgangen på svalegangene knirker, kan de blive smurt?
3. Rengøring i opgangene og svalegangene, hvornår bliver det gjort for der er ofte beskidt

Mvh Hanna Utterslevvej 15a1

Opgradering af netværket til fibernet

Murtadha Issa <mutadha@hotmail.com>

14.10.2026 - 09.52

Til: info@hyrdevangen.dk

Kære Bestyrelse.

Jeg har til forslag at opgradere vores nuværende internetforbindelse til fibernet i ejendommen til vores kommende generalforsamlingen, I håb om det vil forbedre vores hverdag.

Jeg vil selvfølgelig forsvare den under mødet og komme med min begrundelser.

Vh
Murtadha Issa
Hyrdevangen 50 4 T.H