

Referat af ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Julius

| | | |
|-----------|---|----|
| Dato | 02.11.2023 | |
| Sted | Julius Valentiners Vej 22A, Frederiksberg | |
| Deltagere | personlig deltagende andelshavere | 34 |
| | repræsenteret ved fuldmagt | 18 |
| Dirigent | Anders Boelskifte | |
| Referent | Sebastian Løck | |

Dagsorden

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Forslag fra bestyrelsen om igangsættelse af udskiftning af vinduer samt døre m.v.

ad 1) Valg af dirigent

Formand Michael Lieberg Eiler bød velkommen og foreslog Anders Boelskifte repræsentant fra Boelskifte Administration som dirigent.

Anders Boelskifte valgtes som dirigent. Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig.

Sebastian Løck valgtes som referent.

Dirigenten orienterede om at ud af de 135 andelshavere var 34 repræsenteret deltagende og 18 repræsenteret ved fuldmagt.

ad 2) Forslag fra bestyrelsen om igangsættelse af udskiftning af vinduer samt døre m.v.

Bestyrelsen stiller forslag om udskiftning af vinduer samt døre jf. projektmateriale (bilag 1) med følgende motivation.

Vinduerne og døre i gårdfacaden og alle kældere er slidte. Gårdfacadens vinduer fremstår med revner i overfladen, løse beslag og krakelerede glasbånd, der er tegn på indtrængende regnvand og nedbrud. I tilstandsrapporten fra 2020 er vinduerne kategoriseret i stand D - dårlig. Enkelte vinduer er sidenhen kollapset og faldet ned.

Sålbænkene er konstateret nedslidte. I løbet af årene er mange fadebursvinduerne blevet blændet og interimistisk lukket.

Derfor planlægges udskiftning af alle vinduer og døre i gårdfacaden samt alle kældervinduer. I forbindelse med vinduesudskiftning planlægges at sålbænke skiftes, fadebursvindueshullerne

mures op og facaden eftergås for revner og defekter. Kvistenes vinduerne er af nyere dato og planlægges malervedligeholdt.

De to tilbageværende oprindelige butiksfacader (Finsensvej 49 tv og Julius Valentiners Vej 22) er i meget dårlig stand og planlægges totalrenoveret i lignende udformning som frisørens.

Låse til trapper og kældre er slidte, utidssvarende og der forekommer jævnligt nedbrud til stor gene som følge. Derfor planlægges at port, opgangsdørene i gårdfacaden, cykelkældre og hovedtrappedøre udvides med elektronisk nøglesystem (brik/kort) og de mekaniske låse udskiftes.

Thomas Andersen, Holmsgaard rådgivende ingeniører og arkitekter præsterede projektet og besvarede forsamlingens spørgsmål. Thomas Andersen deltog i

Dion Brunum, Boelskifte Administration gennemgik derefter budgettet og finansieringsmuligheder 1A og 1B.

Der var enkelte spørgsmål og kommentarer til det gennemgåede, som Dion Brunum og formanden svarede på.

Finansieringsforslag 1A)

Nuværende, 1% fastforrentet kontantlån, hovedstol kr. 60.702.000, restgæld 53.763.991,63, restløbetid 26 år, konverteres til et 30-årigt 5% fastforrentet obligationslån, med 30 års afdragsfrihed, med provenu på kr. 7.500.000 (jf. bilag 4). Dette vil ikke betyde nogen stigning i boligafgiften, og anbefales af bestyrelsen.

Finansieringsforslag 1B)

Såfremt finansieringsforslag 1A ikke finder flertal stiller bestyrelsen forslag om en alternativ finansiering. Der optages et tillægslån på kr. 7.500.000 (et 30-årigt 5% kontantlån med afdrag), som betyder en stigning i boligafgiften, som beregnet og specificeret i bilag 3 (konsekvensberegningen).

Dirigenten bragte herefter projektforslag og finansieringsforslag 1A til afstemning.

Generalforsamlingen godkendte det bestyrelsensens indstilling om udskiftning af vinduer samt døre mv. med en finansiering som finansieringsforslag 1A med

| | |
|--------------|----|
| stemmer for | 37 |
| stemmer imod | 11 |
| blank | 1 |
| ugyldig | 1 |

Da dagsordenen herefter var udtømt, hævedes generalforsamlingen.

AB Julius



Holmsgaard a/s
Hedegaardsvej 88
DK-2300 København S
Medlem af FRI
+45 32 97 01 07
mail@holmsgaard.com
www.holmsgaard.com
CVR 19479641

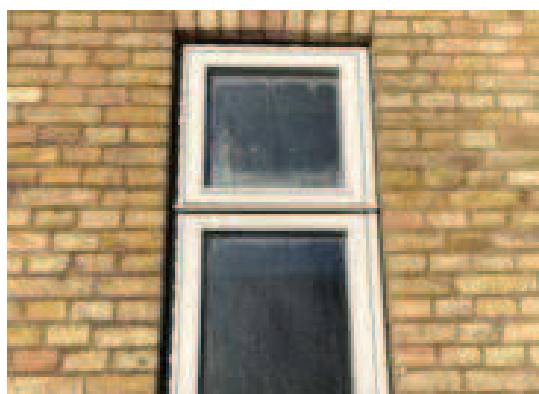
Udskiftning af vinduer og yderdøre mv.

Eksisterende vinduer og døre mv.

Vinduer og døre mod gården fremstår generelt slidte med udpint træværk og defekt malingslag. Når malerbehandlingen er så nedbrudt og fremstår med så mange revner og afskalninger som det er tilfældet her, beskytter den ikke længere træværket, som derfor nedbrydes hurtigere end hvis malingen havde været intakt. Når træet er tilstrækkeligt nedbrudt, som på denne ejendom, kan man ikke længere udføre en holdbar malerbehandling plus der ville være mange fordyrende snedkerreparationer såfremt man alligevel forsøgte at istandsætte elementerne.

Vinduerne mod gården er trævinduer med ældre 2 lags termoruder som har en betydeligt dårligere isoleringsevne end moderne lavenergiruder.

Levetiden på trævinduer og trædøre, af den type I har er gennemsnitligt 30 år, og den vurderes at være opbrugt. Desuden ses flere termoruder som er skiftet, hvilket formentlig skyldes at de er punkterede. Levetiden på en termorude er ca. 25 år.





Fugebånd omkring vinduer og døre er begyndt at smuldre og viser tegn på nedbrydning. De elastiske fuger i bunden af vinduerne fremstår hårde og med mange revner, hvorfor de ikke vurderes at være tætte.

Skifersålbænkene fremstår delaminerende, og overfladerne er begyndt at afskalle. Derfor må det forventes, at skaderne eskaleres og forværres med større skader og revner til følge, hvilket øger risikoen for, at vand trænger ind og opfugter det underliggende murværk.



Mange beboere har gennemårene lukket huller i facaden til de gamle fadebure med klude aviser, isolering mv. for at undgå trækgener. Derfor lukkes de alle med en ensartet og permanent løsning, som er tilmuring og pudsning.



Fadebur



Delamineret sålbænk

De nye vinduer og døre

Ved at udskifte trævinduer til træ/alu-vinduer kræves der mindre vedligeholdelse, da træ/alu-vinduerne ikke skal males udvendigt, og man derved reducerer udgiften til vedligeholdelse betragteligt.

De nye døre bliver i træ men vedligeholdelse er ikke stilladskrævende (eller platform) og dermed ikke nær så dyrt som vinduerne ville være. I forbindelse med udskiftning af dørene skiftes låsene på hoveddøre til gadesiden også og dermed etableres mere sikkert og låsesystem.

Udskiftningen af vinduerne og døre vil reducere varmetabet og øge komforten i lejlighederne, da de nye vinduer har bedre isoleringsevne og tættere tætning. Dermed reduceres kuldenedfald og trækgener.

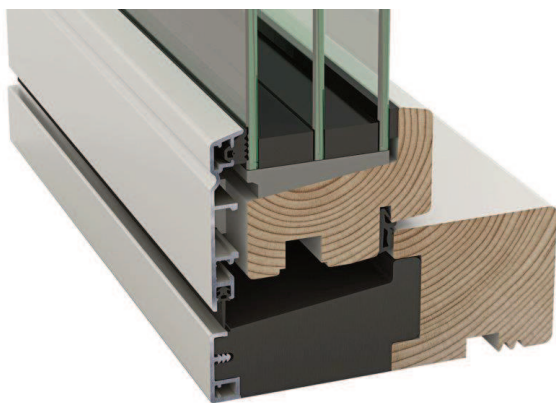
De nye vinduer til gårdsiden bliver træ/alu vinduer af typen Frame IC fra vinduesproducenten IdealCombi som er dem der har produceret træ/alu vinduerne til gadesiden.

De nye vinduer til gården har dog en bedre isoleringsevne end dem til gadesiden da der hele tiden er udvikling inden for produktion af vindueselementer, som f.eks. brugen af PUR-materiale i karmen frem for kun af brug træ.

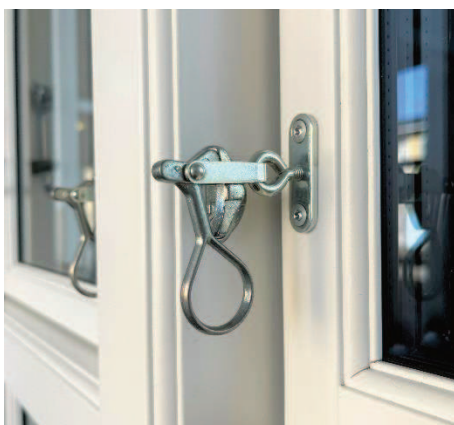
Vinduer i boliger bliver med 3-lags glas mens vinduer i trappeopgange og kælder bliver 2-lags glas.

Lukkefunktion bliver med anverfere og stormjern. Vinduer udføres som en kombination af sidehængte og sidestyrede for pudsemulighed.

De nederste rammer i vinduerne forsynes med PN sikringsbeslag for børnesikring.



Snit i vindueselement



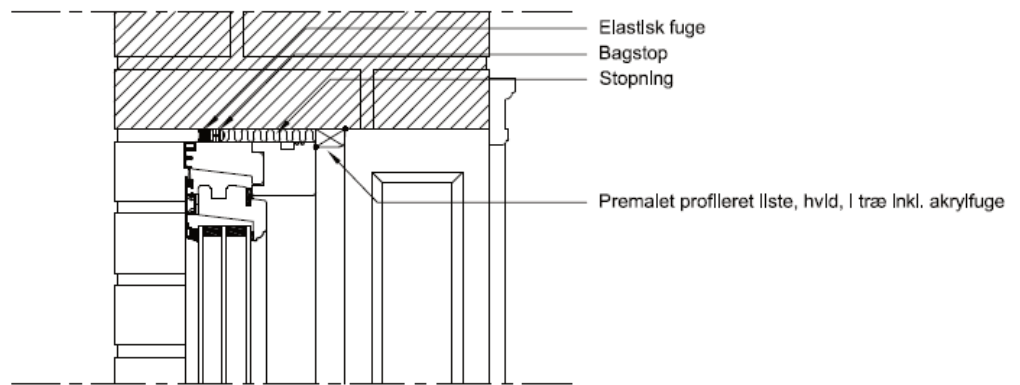
Anverfer



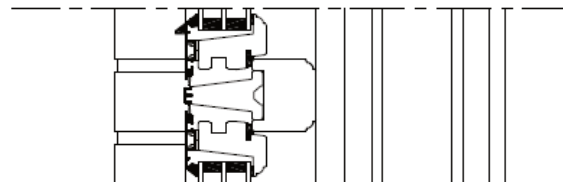
Stormjern



PN sikringsbeslag (børnesikring på nederste rammer)



Overkarm med 48 mm rude (3-lags).
Udadgående vindue med sidehængt funktion.

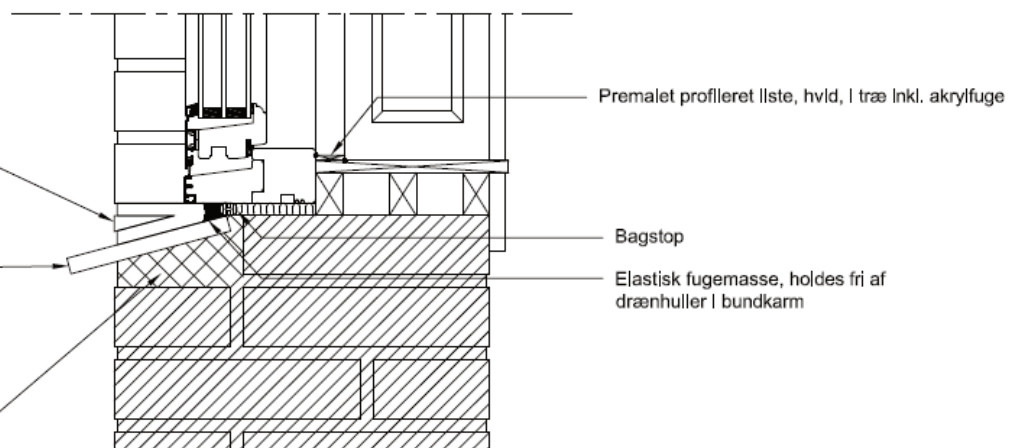


Vandret post med ramme inkl. drypnæse.

Ekslst. sten skiftes ud.
Skal have udseende som ekslst.

Ny sålbænk i naturskiffer.
Placering og fald som ekslst. Sålbænk udføres med skrå vanddriller på overiden i begge ender.

Ekslst. bærende underlag afrenses, løst eller hult pudslag afhugges. Ny afretning pudses til plan overflade til montering af ny sålbænk. Evt, løse mursten omlægges.



Bundkarm med 48 mm rude (3-lags).
Udadgående vindue med sidehængt funktion.

Bilag 2 - Budget

A/B Julius - Udskiŧn. døre & vinduer m.m.

13.10.2023
Ejd. nr. 3000
Byggesagsadministrator Dion Brunum
Mail dbr@boelskifteadm.dk

BOELSKIFTE

ADMINISTRATION

Erfaringsbudget udarbejdet af Holmsgaard Rådgivende Ingeniører
af 22/9-2023

| | Forslag 1 |
|---|-------------------|
| | Inkl. moms |
| <u>Entreprise</u> | |
| Vindues- og dørentreprise | 8.954.713 |
| Uforudseelige udgifter (10%) | 1.637.250 |
| Sum af håndværkerudgifter i alt | 10.591.963 |
| | |
| Rådgivning, teknisk og byggesagsadministration | 0 |
| Myndighedsbehandling, forsikring m.v. | 103.750 |
| 0 | |
| Sum af samlede byggeomkostninger | 12.556.316 |
| | |
| Samlet finansieringsbehov - afrundet | 12.500.000 |
| | |
| <u>Forslag til finansiering og påvirkning af boligafgift.</u> | |
| Anvendelse af foreningens opsparede midler | 5.500.000 |
| Lånebehov | 7.000.000 |
| | |
| Estimeret ydelse realkreditlån - ved opkonvering samt tillæg afdragsfrit | 16.000 |
| Estimeret ydelse realkreditlån - 30-årig 5% med afdrag | 532.000 |
| Finansieres ved: | |
| 1) Tages fra driftsbudget | 16.000 |
| 2) Årlig besparelse ved omlægning af eksisterende lån | 0 |
| 3) Stigning i boligafgiftm2 p.a. - opåkonvertering | 0,00 |
| 3) Stigning i boligafgift m2 p.a. - fastforrentet lån med afdrag | 49,71 |
| | |
| <u>Påvirkning af andelsværdi</u> | |
| Forventet forbedringsandel | 4.166.667 |
| Nuværende hensættelser | 22.000.000 |
| Hensættelser efter projektet (anslået) | 13.610.351 |
| Påvirkning efter projekt, anslået | 0 |
| | |
| Ny formue | 232.830.642 |
| Indskud | 5.355.000 |
| Uændret andelskrone | 43.4791 |
| | |
| Der tages forbehold for udvikling i kurs og rente, samt evt. prisudsving i h.t. entreprisen. | |

**Bilag 3:
Konsekvensberegning for de enkelte andelshavere**

Bilag 3 - Konsekvensberegning

**BOELSKIFTE
ADMINISTRATION**

A/B Julius - Udskiftn. af døre og vinduer m.m.

13.10.2023

Ejd. nr. 3000

Byggesagsadministrator Dion Brunum

Mail dbr@boelskifteadm.dk

Byggesum 12.556.316

Estimeret ydelse:

Fastforrentet med afdrag, fratrukket ydelse fra driften

Fastforrentet uden afdrag, fratrukket ydelse fra driften

| | Lejl. M2 | FORSLAG 1A | | FORSLAG 1B | |
|---|----------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| | | Stigning md. | Stigning p.a. | Stigning md. | Stigning p.a. |
| Opkonvertering + tillægslån afdragsfrit | | | | 0 | 532.000 |
| Adresse: | | | | | |
| Finsensvej 49, 1. tv. | 70,00 | 0 | 0 | 290 | 3.480 |
| Finsensvej 49, 1. th. | 72,00 | 0 | 0 | 298 | 3.579 |
| Finsensvej 49, 2. tv. | 70,00 | 0 | 0 | 290 | 3.480 |
| Finsensvej 49, 2. th. | 72,00 | 0 | 0 | 298 | 3.579 |
| Finsensvej 49, 3. tv. | 70,00 | 0 | 0 | 290 | 3.480 |
| Finsensvej 49, 3. th. | 72,00 | 0 | 0 | 298 | 3.579 |
| Finsensvej 49, 4. tv. | 70,00 | 0 | 0 | 290 | 3.480 |
| Finsensvej 49, 4. Th. | 72,00 | 0 | 0 | 298 | 3.579 |
| Finsensvej 51, 1. tv. | 62,00 | 0 | 0 | 257 | 3.082 |
| Finsensvej 51, 1. th. | 72,00 | 0 | 0 | 298 | 3.579 |
| Finsensvej 51, 2. tv. | 62,00 | 0 | 0 | 257 | 3.082 |
| Finsensvej 51, 2. th. | 72,00 | 0 | 0 | 298 | 3.579 |
| Finsensvej 51, 3. tv. | 62,00 | 0 | 0 | 257 | 3.082 |
| Finsensvej 51, 3. Th. | 72,00 | 0 | 0 | 298 | 3.579 |
| Finsensvej 51, 4. Tv | 62,00 | 0 | 0 | 257 | 3.082 |
| Finsensvej 51, 4. th. | 72,00 | 0 | 0 | 298 | 3.579 |
| Julius Valentiners Vej 22, st. tv. | 58,00 | 0 | 0 | 240 | 2.883 |
| Julius Valentiners Vej 22, 1. Tv. | 96,00 | 0 | 0 | 398 | 4.772 |
| Julius Valentiners Vej 22, 2. Tv | 96,00 | 0 | 0 | 398 | 4.772 |
| Julius Valentiners Vej 22, 2. Th | 116,00 | 0 | 0 | 481 | 5.766 |
| Julius Valentiners Vej 22, 3. tv. | 96,00 | 0 | 0 | 398 | 4.772 |
| Julius Valentiners Vej 22, 3. th. | 116,00 | 0 | 0 | 481 | 5.766 |
| Julius Valentiners Vej 22, 4. tv. | 96,00 | 0 | 0 | 398 | 4.772 |
| Julius Valentiners Vej 22, 4. th. | 116,00 | 0 | 0 | 481 | 5.766 |
| Julius Valentiners Vej 22, 5. | 110,00 | 0 | 0 | 456 | 5.468 |
| Julius Valentiners Vej 24, st. tv. | 107,00 | 0 | 0 | 443 | 5.319 |
| Julius Valentiners Vej 24, St. Th. | 105,00 | 0 | 0 | 435 | 5.220 |
| Julius Valentiners Vej 24, 1. tv. | 107,00 | 0 | 0 | 443 | 5.319 |
| Julius Valentiners Vej 24, 1. Th | 105,00 | 0 | 0 | 435 | 5.220 |
| Julius Valentiners Vej 24, 2. Tv. | 107,00 | 0 | 0 | 443 | 5.319 |
| Julius Valentinersvej 24,2, Th | 105,00 | 0 | 0 | 435 | 5.220 |
| Julius Valentiners Vej 24, 3. Tv | 107,00 | 0 | 0 | 443 | 5.319 |
| Julius Valentiners Vej 24, 3. th. | 105,00 | 0 | 0 | 435 | 5.220 |
| Julius Valentiners Vej 24, 4. tv. | 107,00 | 0 | 0 | 443 | 5.319 |
| Julius Valentiners Vej 24, 4. Th. | 105,00 | 0 | 0 | 435 | 5.220 |
| Julius Valentiners Vej 24, 5. tv. | 83,00 | 0 | 0 | 344 | 4.126 |
| Julius Valentiners Vej 24, 5. th. | 88,00 | 0 | 0 | 365 | 4.375 |

| | | | | | |
|------------------------------------|-------|---|---|-----|-------|
| Julius Valentiners Vej 26, st. tv. | 85,00 | 0 | 0 | 352 | 4.225 |
| Julius Valentiners Vej 26, st. th. | 85,00 | 0 | 0 | 352 | 4.225 |
| Julius Valentiners Vej 26, 1. tv. | 85,00 | 0 | 0 | 352 | 4.225 |
| Julius Valentiners Vej 26, 1. th. | 85,00 | 0 | 0 | 352 | 4.225 |
| Julius Valentiners Vej 26, 2. tv. | 85,00 | 0 | 0 | 352 | 4.225 |
| Julius Valentiners Vej 26, 2. th. | 85,00 | 0 | 0 | 352 | 4.225 |
| Julius Valentiners Vej 26, 3. tv. | 85,00 | 0 | 0 | 352 | 4.225 |
| Julius Valentiners Vej 26, 3. Th. | 85,00 | 0 | 0 | 352 | 4.225 |
| Julius Valentiners Vej 26, 4. Tv | 85,00 | 0 | 0 | 352 | 4.225 |
| Julius Valentiners Vej 26, 4. th. | 85,00 | 0 | 0 | 352 | 4.225 |
| Julius Valentiners Vej 26, 5. | 80,00 | 0 | 0 | 331 | 3.977 |
| Julius Valentiners Vej 28, st. tv. | 80,00 | 0 | 0 | 331 | 3.977 |
| Julius Valentiners Vej 28, St. Th. | 78,00 | 0 | 0 | 323 | 3.877 |
| Julius Valentiners Vej 28, 1. Tv | 80,00 | 0 | 0 | 331 | 3.977 |
| Julius Valentiners Vej 28, 1. Th. | 78,00 | 0 | 0 | 323 | 3.877 |
| Julius Valentiners Vej 28, 2. Tv | 80,00 | 0 | 0 | 331 | 3.977 |
| Julius Valentiners Vej 28, 2. th. | 78,00 | 0 | 0 | 323 | 3.877 |
| Julius Valentiners Vej 28, 3. tv. | 80,00 | 0 | 0 | 331 | 3.977 |
| Julius Valentiners Vej 28, 4. Tv. | 80,00 | 0 | 0 | 331 | 3.977 |
| Julius Valentiners Vej 28, 4. th. | 78,00 | 0 | 0 | 323 | 3.877 |
| Julius Valentiners Vej 28, 5. tv. | 92,00 | 0 | 0 | 381 | 4.573 |
| Julius Valentiners Vej 28, 5. th. | 68,00 | 0 | 0 | 282 | 3.380 |
| Julius Valentiners Vej 30, st. tv. | 62,00 | 0 | 0 | 257 | 3.082 |
| Julius Valentiners Vej 30, St. Th | 62,00 | 0 | 0 | 257 | 3.082 |
| Julius Valentiners Vej 30, 1. tv. | 62,00 | 0 | 0 | 257 | 3.082 |
| Julius Valentiners Vej 30, 1. Th. | 62,00 | 0 | 0 | 257 | 3.082 |
| Julius Valentiners Vej 30, 2. tv. | 62,00 | 0 | 0 | 257 | 3.082 |
| Julius Valentiners Vej 30, 2. th. | 62,00 | 0 | 0 | 257 | 3.082 |
| Julius Valentiners Vej 30, 3. tv. | 62,00 | 0 | 0 | 257 | 3.082 |
| Julius Valentiners Vej 30, 3. th. | 62,00 | 0 | 0 | 257 | 3.082 |
| Julius Valentiners Vej 30, 4. tv. | 62,00 | 0 | 0 | 257 | 3.082 |
| Julius Valentiners Vej 30, 4. th. | 62,00 | 0 | 0 | 257 | 3.082 |
| Julius Valentiners Vej 32, st. tv. | 62,00 | 0 | 0 | 257 | 3.082 |
| Julius Valentiners Vej 32, st. th. | 75,00 | 0 | 0 | 311 | 3.728 |
| Julius Valentiners Vej 32, 1. Tv. | 62,00 | 0 | 0 | 257 | 3.082 |
| Julius Valentiners Vej 32, 1. th. | 75,00 | 0 | 0 | 311 | 3.728 |
| Julius Valentiners Vej 32, 2. tv. | 62,00 | 0 | 0 | 257 | 3.082 |
| Julius Valentiners Vej 32, 2. Th. | 75,00 | 0 | 0 | 311 | 3.728 |
| Julius Valentiners Vej 32, 3. tv. | 62,00 | 0 | 0 | 257 | 3.082 |
| Julius Valentiners Vej 32, 3. Th | 75,00 | 0 | 0 | 311 | 3.728 |
| Julius Valentiners Vej 32, 4. tv. | 62,00 | 0 | 0 | 257 | 3.082 |
| Julius Valentiners Vej 32, 4. th. | 75,00 | 0 | 0 | 311 | 3.728 |
| Julius Valentiners Vej 34, St. Tv | 78,00 | 0 | 0 | 323 | 3.877 |
| Julius Valentiners Vej 34, st. th. | 79,00 | 0 | 0 | 327 | 3.927 |
| Julius Valentiners Vej 34, 1. tv. | 78,00 | 0 | 0 | 323 | 3.877 |
| Julius Valentiners Vej 34, 1. th. | 79,00 | 0 | 0 | 327 | 3.927 |
| Julius Valentiners Vej 34, 2. tv. | 78,00 | 0 | 0 | 323 | 3.877 |
| Julius Valentiners Vej 34, 2. th. | 79,00 | 0 | 0 | 327 | 3.927 |
| Julius Valentiners Vej 34, 3. tv. | 78,00 | 0 | 0 | 323 | 3.877 |
| Julius Valentiners Vej 34, 3. th. | 79,00 | 0 | 0 | 327 | 3.927 |
| Julius Valentiners Vej 34, 4. tv. | 78,00 | 0 | 0 | 323 | 3.877 |
| Julius Valentiners Vej 34, 4. th. | 79,00 | 0 | 0 | 327 | 3.927 |
| Julius Valentiners Vej 36, st. tv. | 48,00 | 0 | 0 | 199 | 2.386 |
| Julius Valentiners Vej 36, st. th. | 85,00 | 0 | 0 | 352 | 4.225 |
| Julius Valentiners Vej 36, 1. Tv. | 85,00 | 0 | 0 | 352 | 4.225 |
| Julius Valentiners Vej 36, 1. th. | 85,00 | 0 | 0 | 352 | 4.225 |
| Julius Valentiners Vej 36, 2. tv. | 85,00 | 0 | 0 | 352 | 4.225 |
| Julius Valentiners Vej 36, 2. Th. | 85,00 | 0 | 0 | 352 | 4.225 |
| Julius Valentiners Vej 36, 3. tv. | 85,00 | 0 | 0 | 352 | 4.225 |

| | | | | | |
|------------------------------------|--------|---|---|--------|---------|
| Julius Valentiners Vej 36, 3. Th. | 85,00 | 0 | 0 | 352 | 4.225 |
| Julius Valentiners Vej 36, 4. tv. | 85,00 | 0 | 0 | 352 | 4.225 |
| Julius Valentiners Vej 36, 4. th. | 85,00 | 0 | 0 | 352 | 4.225 |
| Julius Valentiners Vej 36, 5. tv. | 66,00 | 0 | 0 | 273 | 3.281 |
| Julius Valentiners Vej 36, 5. th. | 100,00 | 0 | 0 | 414 | 4.971 |
| Julius Valentiners Vej 38, st. tv. | 75,00 | 0 | 0 | 311 | 3.728 |
| Julius Valentiners Vej 38, st. th. | 66,00 | 0 | 0 | 273 | 3.281 |
| Julius Valentiners Vej 38, 1. tv. | 75,00 | 0 | 0 | 311 | 3.728 |
| P.G. Ramms Allé 66, 1. Tv. | 66,00 | 0 | 0 | 273 | 3.281 |
| Julius Valentiners Vej 38, 2. Tv | 75,00 | 0 | 0 | 311 | 3.728 |
| Julius Valentiners Vej 38, 2. th. | 66,00 | 0 | 0 | 273 | 3.281 |
| Julius Valentiners Vej 38, 3. tv. | 75,00 | 0 | 0 | 311 | 3.728 |
| Julius Valentiners Vej 38, 3. th. | 66,00 | 0 | 0 | 273 | 3.281 |
| Jul. Valentiners Vej 38, 4. Tv. | 75,00 | 0 | 0 | 311 | 3.728 |
| Julius Valentiners Vej 38, 4. th. | 66,00 | 0 | 0 | 273 | 3.281 |
| Julius Valentiners Vej 40, st. tv. | 80,00 | 0 | 0 | 331 | 3.977 |
| Julius Valentiners Vej 40, st. th. | 63,00 | 0 | 0 | 261 | 3.132 |
| Julius Valentiners Vej 40, 1. tv. | 64,00 | 0 | 0 | 265 | 3.181 |
| Julius Valentiners Vej 40, 1. th. | 63,00 | 0 | 0 | 261 | 3.132 |
| Julius Valentiners Vej 40, 2. Tv | 64,00 | 0 | 0 | 265 | 3.181 |
| Julius Valentiners Vej 40, 2. th. | 63,00 | 0 | 0 | 261 | 3.132 |
| Julius Valentiners Vej 40, 3. tv. | 64,00 | 0 | 0 | 265 | 3.181 |
| Julius Valentiners Vej 40, 3. th. | 63,00 | 0 | 0 | 261 | 3.132 |
| Julius Valentiners Vej 40, 4. tv. | 64,00 | 0 | 0 | 265 | 3.181 |
| Julius Valentiners Vej 40, 4. th. | 63,00 | 0 | 0 | 261 | 3.132 |
| Julius Valentiners Vej 40, 5. Tv. | 80,00 | 0 | 0 | 331 | 3.977 |
| Julius Valentiners Vej 40, 5. th. | 65,00 | 0 | 0 | 269 | 3.231 |
| P.G. Ramms Allé 66, st. | 90,00 | 0 | 0 | 373 | 4.474 |
| P.G. Ramms Allé 66, 1. Tv. | 116,00 | 0 | 0 | 481 | 5.766 |
| P.G. Ramms Allé 66, 1. Th. | 90,00 | 0 | 0 | 373 | 4.474 |
| P.G. Ramms Allé 66, 2. Tv | 116,00 | 0 | 0 | 481 | 5.766 |
| P.G. Ramms Allé 66, 2. th. | 90,00 | 0 | 0 | 373 | 4.474 |
| P.G. Ramms Allé 66, 3. tv. | 116,00 | 0 | 0 | 481 | 5.766 |
| P.G. Ramms Allé 66, 3. th. | 90,00 | 0 | 0 | 373 | 4.474 |
| P.G. Ramms Allé 66, 4. tv. | 116,00 | 0 | 0 | 481 | 5.766 |
| P.G. Ramms Allé 66, 4. th. | 90,00 | 0 | 0 | 373 | 4.474 |
| P.G. Ramms Allé 66, 5. tv. | 105,00 | 0 | 0 | 435 | 5.220 |
| P.G. Ramms Allé 66, 5. Th. | 76,00 | 0 | 0 | 315 | 3.778 |
| 10702 | | 0 | 0 | 44.333 | 532.000 |

Forudsætning for beregning af ydelsen, er dagskurs.

Sammenligning af ydelsesforløb

| År | Ydelse i kr. | |
|--------------------|-----------------------|-------------|
| | Eksisterende belåning | Ny belåning |
| 2023 ¹⁾ | 718.777 | 714.132 |
| 2024 | 2.751.210 | 2.737.505 |
| 2025 | 2.744.678 | 2.737.505 |
| 2026 | 2.738.040 | 2.737.505 |
| 2027 | 2.731.296 | 2.737.505 |
| 2028 | 2.724.444 | 2.737.505 |
| 2029 | 2.717.481 | 2.737.505 |
| 2030 | 2.710.407 | 2.737.505 |
| 2031 | 2.703.219 | 2.737.505 |
| 2032 | 2.695.915 | 2.737.505 |
| 2033 | 2.688.494 | 2.737.505 |
| 2034 | 2.680.953 | 2.737.505 |
| 2035 | 2.673.291 | 2.737.505 |
| 2036 | 2.665.506 | 2.737.505 |
| 2037 | 2.657.596 | 2.737.505 |
| 2038 | 2.649.559 | 2.737.505 |
| 2039 | 2.641.393 | 2.737.505 |
| 2040 | 2.633.095 | 2.737.505 |
| 2041 | 2.624.664 | 2.737.505 |
| 2042 | 2.616.097 | 2.737.505 |
| 2043 | 2.607.393 | 2.737.505 |
| 2044 | 2.598.549 | 2.737.505 |
| 2045 | 2.589.562 | 2.737.505 |
| 2046 | 2.580.431 | 2.737.505 |
| 2047 | 2.571.153 | 2.737.505 |
| 2048 | 2.561.727 | 2.737.505 |
| 2049 | 1.274.229 | 2.737.505 |
| 2050 | 0 | 2.737.505 |
| 2051 | 0 | 2.737.505 |
| 2052 | 0 | 2.737.505 |
| 2053 | 0 | 52.936.129 |

¹⁾ Ydelse beregnet fra dags dato og frem til 31.12

Forudsætninger for beregningen

Generelle beregningsforudsætninger

Beregningerne forudsætter, at lånet udbetales den 27. september 2023.

I beregningen er anvendt en skattesats på 0%.

1. års ydelse er beregnet som summen af terminsbetalingerne indtil 26. september 2024.

Særlige forudsætninger for lån der indfries

Indfrielse af lån nr. 88159106 :

I beregningen er forudsat, at lånet kontantindfries, og at indfrielsen sker pr. 27. september 2023.

Indfrielseskursen fastsættes først endeligt på indfrielsestidspunktet.

Særlige forudsætninger om det nye lån

Lån 1 : 5.00 % obligationslån, der ikke afdrages i lånets løbetid. Hele lånet forfalder ved lånets udløb. Lånet er konverterbart, og løbetiden er 30 år med 4 årlige terminer.

Den anvendte kurs er foreløbig og 0,20 kurspoint under den officielle gennemsnitskurs på det danske obligationsmarked den 26. september 2023.

Det lånte beløb skaffes ved kursfastsættelse af obligationer i:

- 5.00 % Nykredit serie 1 Esd årgang 2056 fondskode 0954446.

Bidragssatsen for lånet er 0,3800 procent pr. år. Bidraget beregnes af lånets restgæld. Nykredit kan ændre beregningsprincippet og størrelsen af bidraget.

Lånet er beregnet med en individuel bidragssats, der gælder indtil videre.

ÅOP udtrykker årlige omkostninger i procent af lånebeløbet. Ved beregning af ÅOP indgår: Renter i lånets løbetid, bidrag i lånets løbetid, kurstab (forskellen mellem hovedstolen og kursværdi af hovedstolen), kurtage, sagsekspedition, lånoptagelse samt afgifter til staten i forbindelse med tinglysning af pant.

Afgivelse af lånetilbud

Et lånetilbud forudsætter, at ejendommen skal vurderes, og at lånet kan bevilges i henhold til gældende regler.

Et lånetilbud afgives på grund af de forhold og lovgivningsmæssige regler, som gælder på tilbudstidspunktet.

Beregningerne er vejledende.

Vores rådgivning er ikke uafhængig. Det betyder, at rådgivningen kun omfatter produkter, som vi udbyder.

Budget for låneomlægning

Kursværdi ved optagelse af lån

Lån Nyt 1: Obl. lån, 30 års afdragsfrihed - 50.883.000 kr. til kurs 95,45 kr. 48.567.315

Omkostninger ved optagelse af lån

| | | | |
|---|-----|---------|-----------|
| Lånoptagelse | kr. | 7.500 | |
| Stiftelsesprovision | kr. | 508.830 | |
| Individuel rabat..... | kr. | 501.000 | kr. 7.830 |
| Afregningsprovision | kr. | | 48.567 |
| Sagsekspedition | kr. | | 7.500 |
| Tinglysningsafgift til staten (fast del)..... | kr. | | 1.825 |
| Omkostninger i alt | kr. | | 73.222 |

Kursværdi ved indfrielse af lån

Nykredit - lån nr 88159106

Obligationsrestgæld pr. den 27.09.2023 på 54.421.182 kr.,

til kurs 75,25 kr. 40.951.939

Omkostninger ved indfrielse af lån

| | | | |
|---|-----|--------|---------------|
| Indfrielsesgebyr | kr. | 950 | |
| Afregningsprovision | kr. | 40.952 | |
| Omkostninger ved indfrielse af lån i alt..... | kr. | | <u>41.902</u> |

Anslået beløb til udbetaling kr. 7.500.251

På grund af afrundinger kan summen af de enkelte beløb afvige fra totalen.

Specifikation af omkostninger ved kursfastsættelse

Anslåede kursfastsættelsesomkostninger ved optagelse af lån:

| | | | |
|---|-----|---------|----------------|
| Kursfradrag | kr. | 101.766 | |
| Afregningsprovision | kr. | 48.567 | |
| Kursfastsættelsesomkostninger ved optagelse af lån i alt..... | kr. | | <u>150.333</u> |

Kursfastsættelsesomkostninger ved optagelse af lån i alt udgør 0,31% af summen af kursværdi og kursfradrag ved optagelse af lån.

Anslåede kursfastsættelsesomkostninger ved indfrielse:

| | | | |
|--|-----|--------|---------------|
| Kurstillæg..... | kr. | 54.421 | |
| Afregningsprovision | kr. | 40.952 | |
| Kursfastsættelsesomkostninger ved indfrielse af lån i alt..... | kr. | | <u>95.373</u> |

Kursfastsættelsesomkostninger ved indfrielse af lån i alt udgør 0,23% af differencen mellem kursværdi og kurstillæg ved indfrielse af lån. Lån, der opsiges til kurs 100 eller kurs 105 (RenteMax) indgår ikke i beregning af nøgletallet.

Oplysninger om eksisterende og ny belåning

Eksisterende belåning

| Lån nr. | Låntype/ afdragsform | Kreditor | Termin pr. år | Restgæld i kr. | Obligations- restgæld i kr. | Kursværdi i kr. | Obl. rente/ kontant- rente i % | 1. års ydelse i kr. | Eff. rente inkl. omkostninger i % | Rest- løbetid |
|----------|--------------------------|----------|------------------|----------------|--------------------------------|--------------------|--------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|------------------|
| 88159106 | Kontantlån / Annuitet | Nykredit | 4 | 54.185.256 | 54.834.501 | 40.951.939 | 1,50 / 1,60 | 2.752.897 | 4,52 | 25,8 |

Ny belåning efter omlægning

| | | | | | | | | | | |
|-------|--|----------|---|------------|------------|------------|----------|-----------|------|------|
| Nyt 1 | Obl. lån, 30 års afdragsfrihed / Afdragsfrit | Nykredit | 4 | 50.883.000 | 50.883.000 | 48.567.315 | 5,00 / - | 2.737.505 | 5,83 | 30,0 |
|-------|--|----------|---|------------|------------|------------|----------|-----------|------|------|

Ændringer

| | | | | | | | | | | |
|------|--|--|--|-----------|-----------|------------|--|--------|--|------|
| Ialt | | | | 3.302.256 | 3.951.501 | -7.615.375 | | 15.391 | | -4,3 |
|------|--|--|--|-----------|-----------|------------|--|--------|--|------|

A/B Julius
c/o Boelskifte Administration
Solbjergvej 3
2000 Frederiksberg

27.09.2023
Vores ref. Thomas Bro
Ejendomsnr. 881591
Matr.nr. 000000000000034
Ejerlav Frederiksberg
Beliggenhed Finsensvej 49
2000 Frederiksberg

Vejledende beregning af lån

Lån Nyt 1: 5,0000% Kontantlån, 30 år, Annuitet

| | Nyt lån |
|---|------------|
| 1. års ydelse i kr. | 531.732 |
| Det lånte beløb kr. | 7.646.000 |
| Obligationshovedstol i kr. | 7.791.625 |
| Kursværdi i kr. | 7.646.000 |
| Årlige omkostninger i procent efter kreditaftaleloven (ÅOP) | 5,85 |
| Nutidsværdi i kr. ved en kalkulationsrente på 2,00 % | 11.788.072 |

Anslået beløb til udbetaling 7.500.346 kr.

Specifikation af ydelsesforløb

| År | Rente og bidrag i kr. | Afdrag i kr. | Ydelse i kr. |
|--------------------|--------------------------|--------------|--------------|
| 2023 ¹⁾ | 110.637 | 28.116 | 138.753 |
| 2024 | 420.257 | 111.365 | 531.623 |
| 2025 | 413.959 | 117.232 | 531.191 |
| 2026 | 407.329 | 123.407 | 530.737 |
| 2027 | 400.351 | 129.908 | 530.259 |
| 2028 | 393.004 | 136.752 | 529.755 |
| 2029 | 385.270 | 143.955 | 529.226 |
| 2030 | 377.129 | 151.539 | 528.668 |
| 2031 | 368.560 | 159.521 | 528.081 |
| 2032 | 359.538 | 167.924 | 527.463 |
| 2033 | 350.042 | 176.770 | 526.812 |
| 2034 | 340.045 | 186.082 | 526.127 |
| 2035 | 329.522 | 195.885 | 525.406 |
| 2036 | 318.444 | 206.203 | 524.648 |
| 2037 | 306.783 | 217.066 | 523.849 |
| 2038 | 294.508 | 228.500 | 523.008 |
| 2039 | 281.585 | 240.537 | 522.122 |
| 2040 | 267.983 | 253.208 | 521.191 |
| 2041 | 253.663 | 266.546 | 520.210 |
| 2042 | 238.589 | 280.587 | 519.177 |
| 2043 | 222.722 | 295.368 | 518.090 |
| 2044 | 206.018 | 310.928 | 516.945 |
| 2045 | 188.434 | 327.306 | 515.741 |
| 2046 | 169.925 | 344.548 | 514.473 |
| 2047 | 150.440 | 362.698 | 513.138 |
| 2048 | 129.928 | 381.804 | 511.733 |
| 2049 | 108.337 | 401.917 | 510.253 |
| 2050 | 85.607 | 423.089 | 508.696 |
| 2051 | 61.681 | 445.376 | 507.057 |
| 2052 | 36.494 | 468.838 | 505.332 |
| 2053 | 8.914 | 363.022 | 371.936 |

¹⁾ Ydelse beregnet fra dags dato og frem til 31.12

Oplysninger om nyt lån

| Hovedtal | Lån Nyt 1 |
|---|------------|
| Kreditor | Nykredit |
| Låntype | Kontantlån |
| Afdragsform | Annuitet |
| Løbetid | 30 |
| Antal terminer pr. år | 4 |
| Det lånte beløb i kr. | 7.646.000 |
| Obligationshovedstol i kr. | 7.791.625 |
| Kurs | 98,1310 |
| Kursværdi i kr. | 7.646.000 |
| Obligationsrente i % pr. år | 5,0000 |
| Kontantrente i % pr. år | 5,1668 |
| 1. års ydelse i kr. | 531.732 |
| Bidragssats i procent pr. år | 0,3800 |
| Årlige omkostninger i procent efter kreditaftaleloven (ÅOP) | 5,85 |
| Nutidsværdi i kr. ved en kalkulationsrente på 2,00% | 11.788.072 |

Forudsætninger for beregningen

Generelle beregningsforudsætninger

Beregningerne forudsætter, at lånet udbetales den 27. september 2023.

I beregningen er anvendt en skattesats på 0%.

1. års ydelse er beregnet som summen af terminsbetalingerne indtil 26. september 2024.

Særlige forudsætninger om det nye lån

Lån 1 : 5.00 % kontantlån, der afdrages efter annuitetsprincippet. Lånet er konverterbart, og løbetiden er 30 år med 4 årlige terminer.

Den anvendte kurs er foreløbig og 0,20 kurspoint under den officielle gennemsnitskurs på det danske obligationsmarked den 26. september 2023.

Det lånte beløb skaffes ved kursfastsættelse af obligationer i:

- 5.00 % Nykredit serie 1 Ead årgang 2056 fondskode 0954098.

Bidragssatsen for lånet er 0,3800 procent pr. år. Bidraget beregnes af lånets restgæld. Nykredit kan ændre beregningsprincippet og størrelsen af bidraget.

Lånet er beregnet med en individuel bidragssats, der gælder indtil videre.

ÅOP udtrykker årlige omkostninger i procent af lånebeløbet. Ved beregning af ÅOP indgår: Renter i lånets løbetid, bidrag i lånets løbetid, kurstab (forskellen mellem hovedstolen og kursværdi af hovedstolen), kurtage, sagsekspedition, lånoptagelse samt afgifter til staten i forbindelse med tinglysning af pant.

Afgivelse af lånetilbud

Et lånetilbud forudsætter, at ejendommen skal vurderes, og at lånet kan bevilges i henhold til gældende regler.

Et lånetilbud afgives på grund af de forhold og lovgivningsmæssige regler, som gælder på tilbudstidspunktet.

Beregningerne er vejledende.

Vores rådgivning er ikke uafhængig. Det betyder, at rådgivningen kun omfatter produkter, som vi udbyder.

Budget for låneoptagelsen

Kursværdi ved optagelse af lån

Lån Nyt 1: Kontantlån til kurs 98,13 kr. 7.646.000

Omkostninger ved optagelse af lån

| | | | |
|--|-----|--------|----------------|
| Lånoptagelse | kr. | 7.500 | |
| Stiftelsesprovision | kr. | 76.460 | |
| Individuel rabat..... | kr. | 70.000 | kr. 6.460 |
| Afregningsprovision | kr. | | 11.469 |
| Sagsekspedition | kr. | | 7.500 |
| Tinglysningsafgift til staten (procentdel) | kr. | | 110.900 |
| Tinglysningsafgift til staten (fast del)..... | kr. | | 1.825 |
| Omkostninger i alt | kr. | | <u>145.654</u> |

Anslået beløb til udbetaling kr. 7.500.346

På grund af afrundinger kan summen af de enkelte beløb afvige fra totalen.

Specifikation af omkostninger ved kursfastsættelse

Anslåede kursfastsættelsesomkostninger ved optagelse af lån:

| | | | |
|--|-----|--------|---------------|
| Kursfradrag | kr. | 15.583 | |
| Afregningsprovision | kr. | 11.469 | |
| Kursfastsættelsesomkostninger ved optagelse af lån i alt | kr. | | <u>27.052</u> |

Kursfastsættelsesomkostninger ved optagelse af lån i alt udgør 0,35% af summen af kursværdi og kursfradrag ved optagelse af lån.

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.

Anders Boelskifte

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anders Boelskifte

Dirigent

ID: 245b99d9-2a0a-4c9a-aa90-f9577c17165a

Tidspunkt for underskrift: 30-11-2023 kl.: 10:44:03

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 8ce8668177462512079990

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.

Henrik Darre

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henrik Darre
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Julius (3000)
ID: ca321264-5c10-4de6-94a2-12193f4a47bf
Tidspunkt for underskrift: 04-12-2023 kl.: 11:41:45
Underskrevet med MitID



Anette Cieslar

Navnet returneret af dansk MitID var:
Anette Cieslar
Næstformand
På vegne af A/B Julius (3000)
ID: 3185b944-8c12-4b0f-966c-1ac305c4ee8e
Tidspunkt for underskrift: 04-12-2023 kl.: 10:13:58
Underskrevet med MitID



Sebastian Löck

Navnet returneret af dansk MitID var:
Sebastian Löck
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Julius (3000)
ID: 3c46e09c-db8d-4a1a-9333-40cd84ae3746
Tidspunkt for underskrift: 01-12-2023 kl.: 11:52:18
Underskrevet med MitID



Julie Bech Jankvist

Navnet returneret af dansk MitID var:
Julie Bech Jankvist
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Julius (3000)
ID: 69c358e3-44df-443b-bdb1-8cbeaa2613b0
Tidspunkt for underskrift: 06-12-2023 kl.: 06:15:54
Underskrevet med MitID



Michael Lieberg Eiler

Navnet returneret af dansk MitID var:
Michael Lieberg Ejer
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Julius (3000)
ID: 9541562c-1a14-45bf-a09b-eb019465374d
Tidspunkt for underskrift: 30-11-2023 kl.: 13:15:06
Underskrevet med MitID

