



Forslagsmappe



Ekstraordinært afdelingsmøde
65 Æblelunden
25. november 2025 kl. 19.00

Udskiftning af varmepumpeanlæg i afdeling 65 Æblelunden

Det nuværende varmepumpeanlæg i afdelingen fungerer ikke længere og kan ikke repareres. Den forventede levetid på anlægget – ca. ti år – er nået, og derfor er det som forventet, at afdelingsmødet skal træffe en beslutning om den fremtidige opvarmning nu.

Anlægget bygger på en form for gas, der ikke længere lovligt kan skaffes og påfyldes. Allerede nu er anlægget lukket ned til cirka 60% af sin kapacitet, da der ikke kan påfyldes gas til resten af kapaciteten.

Derfor skal anlægges enten erstattes af et nyt varmepumpeanlæg, der lever op til lovkravene i 2025, eller afdelingen skal overgå til fjernvarme. Ud fra en økonomisk – og miljømæssig¹ – vurdering er det en klar fordel for afdelingen at overgå til fjernvarme.

Alternativ A: Overgang til fjernvarme

Det eksisterende varmepumpe anlæg nedtages, der etableres varmeveksler i det centrale varmerum, fjernvarmen opvarmer det sekundære varmevand til boliger og varmt brugsvand.

Omkostningen til dette vil være knap 3,1 mio. kr., som dækkes med godt 1,1 mio. kr. fra afdelingens henlæggelser og optagelse af et lån for det resterende beløb. Der vil være en årlig driftsudgift på ca. 8.000 kr. og henlæggelse til fremtidigt vedligehold og udskiftning på godt 5.000 kr. Samlet vil det betyde en årlig udgift på 139.000 kr., svarende til en huslejestigning på **1,4%**.

Eksempler på ændring i månedlig husleje:

	Nuværende husleje	Huslejeændring	Ny husleje
3-rums bolig (86,1 m²)	8.348	119	8.467
4-rums bolig (115,0 m²)	10.565	151	10.716
5-rums bolig (114,8 m²)	10.349	147	10.496

Dertil kommer, at den enkelte beboer afregner sit fjernvarmeforbrug over afdelingens varmeregnskab. Samlet vil omkostningen for afdelingen være 537.000 kr. for fjernvarme, mens man vil spare 446.000 kr. på elregningen.

Den årlige udgift til alternativ A samlet for både afdeling og beboere vil således være på **ca. 676.000 kr.** eller 229.000 kr. mere end i dag.

Solcellerne vil betyde en yderligere besparelse på beboernes private elregning, men dette er ikke indregnet i regnestykket.

¹ Analyse udført af Rambøll i 2021.

Alternativ B: Nye varmepumper

Det eksisterende anlæg nedtages, og nyt anlæg med to varmepumper installeres.

Omkostningen til dette vil være knap 3,4 mio. kr., som dækkes med godt 1,1 mio. kr. fra afdelingens henlæggelser og optagelse af et lån for det resterende beløb. Der vil være en årlig driftsudgift på ca. 69.000 kr. og en årlig henlæggelse til fremtidigt vedligehold og udskiftning på 144.000 kr. Samlet vil det betyde en årlig udgift på 389.000 kr., svarende til en huslejestigning på **4,0%**.

Eksempler på ændring i månedlig husleje:

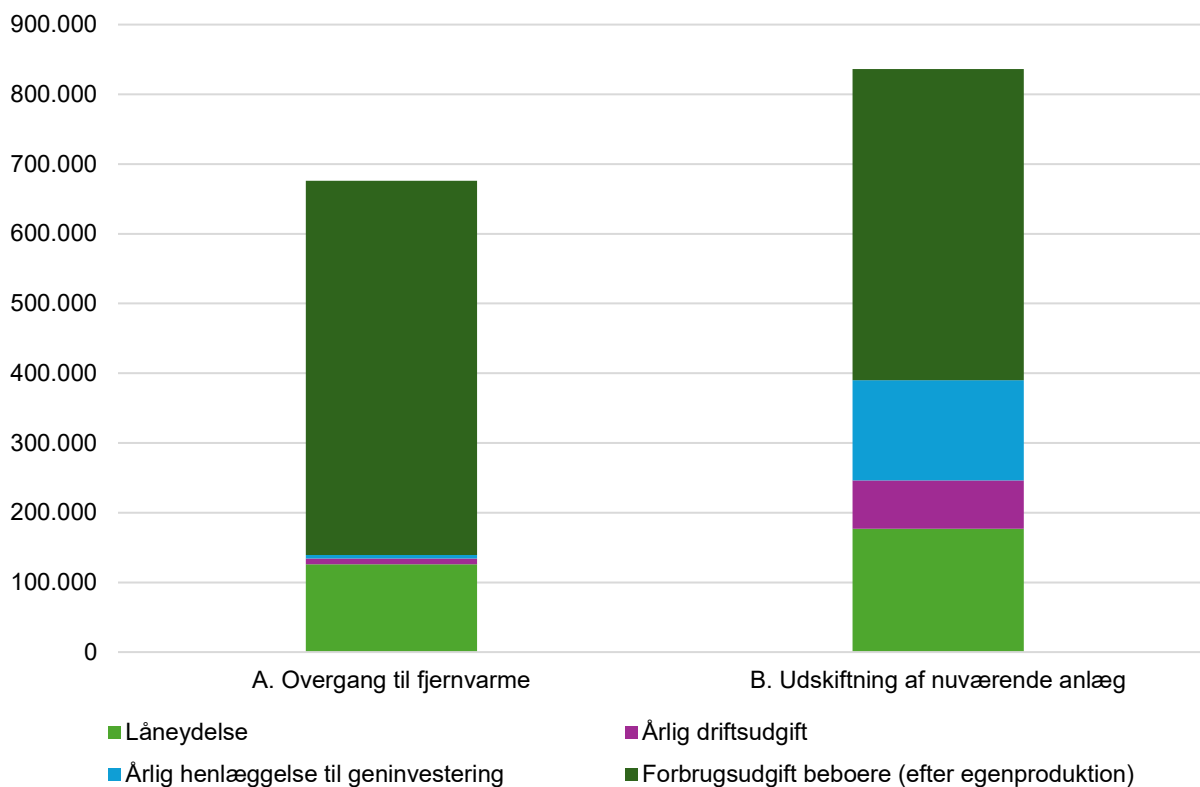
	Nuværende husleje	Huslejeændring	Ny husleje
3-rums bolig (86,1 m ²)	8.348	333	8.681
4-rums bolig (115,0 m ²)	10.565	421	10.986
5-rums bolig (114,8 m ²)	10.349	412	10.761

Beboerne vil fortsat have en samlet årlig eludgift på 446.000 kr. til at drive varmepumperne for den del af elforbruget, der ikke kan dækkes af solceller.

Den årlige udgift til alternativ B samlet for både afdeling og beboere vil således være på **ca. 836.000 kr.** eller 390.000 kr. mere end i dag.

Sammenligning af alternativ A og B:

Scenarie	A. Overgang til fjernvarme	B. Udskiftning af nuværende anlæg
Investering	3.087.000	3.351.250
Dækkes af henlæggelser	1.148.000	1.148.000
Låneydelse	126.135	176.794
Årlig driftsudgift	8.210	69.250
Levetid	25 år	20 år
Geninvestering	125.000	2.875.000
Årlig henlæggelse til geninvestering	5.000	143.750
Samlet årlig udgift for afdelingen før forbrug	139.345	389.794
Huslejekonsekvens i procent	1,4%	4,0%
Forbrugsudgift beboere (efter egenproduktion)	536.876	446.340
Total årlig udgift	229.880	389.794



Hvilke arbejder skal der udføres?

Der skal ikke udføres arbejder i boliger, men kun i det centrale varmerum, hvor varmen skal tilsluttes på samme måde og pumpes ud til alle lejemål. Der vil ikke være arbejde i lejemålene med denne omlægning.

Arbejderne forventes at kunne starte op i foråret 2026. Det skal udføres i sommerperioden, så beboerne ikke er afhængige af boligopvarmning, da der ikke vil være mulighed for at opvarme boligerne i renoveringsperioden.

Imens arbejdet udføres, bliver det varme brugsvand kun opvarmet af elvarme, som i dag er med til at supplere opvarmningen af varmt brugsvand.