

Formål:

Supplerende information til udsendelse sammen med indkaldelsen til ekstraordinær generalforsamling om vinduesudskiftning i AST.

Ekstraordinær generalforsamling 28. maj 2024

På den ordinære generalforsamling i begyndelsen af april blev planerne for vinduesudskiftningen kort præsenteret. Det er et stort projekt for andelsboligforeningen, og bestyrelsen håber, at så mange som muligt vil deltage den 28. maj. Som forberedelse har vi forsøgt at beskrive, på bedst mulig måde, hvordan projektet kommer til at forløbe, de nye vinduer og påvirkning på AST's økonomi.

Projektet

Projektet har været undervejs siden 2020 med et mål om både facaderenovering og vinduesudskiftning samtidigt. Men pga. af den høje inflation og stigende renter, ville den anslåede pris på 70 millioner kr. blive en alt for stor økonomisk mundfuld for AST. Derfor er det kun vinduesudskiftningen, som bestyrelsen fremlægger til afstemning på den ekstraordinære generalforsamling. Facaderenovering / reparation af murværk vil i stedet for blive taget over den løbende vedligeholdelse over nogle år.

Hvorfor udskiftning?

De nuværende vinduer – bortset fra 3. sal som er opsat i forbindelse med tagprojektet (2006-2008) - er efterhånden 34 år gamle og trænger til en gennemgribende renovering. Tætningslister er gået over sidste holdbarhedsdato og mange andelshavere har en eller flere punkterede termoruder, som skal udskiftes.

Det er desværre også sådan, at 3. sals vinduerne, som kun er ca. 17 år gamle, er af en dårlig kvalitet og mange er angrebet af råd, så de bør alle udskiftes.

Tagterrassedørene, på 3. sal, åbner indad, og det er en dårlig løsning, for hvis de bliver utætte, kan vandet løbe ind i konstruktionen og medføre vandskade – det er desværre sket nogle steder.

Vinduer og døre skal normalt males hvert 6. år med en gennemsnitlig årlig udgift på ca. 900.000 kr. Så samlet set vil vi se ind i renoveringsomkostninger på op imod 15-20 millioner kr. som skal holdes op mod prisen for at udskifte til nye vinduer.

De nye vinduer og døre

Bestyrelsen har sammen med forskellige rådgivere og sparringspartnere undersøgt hvad vinduesleverandører tilbyder. Vi har bl.a. besøgt VELFAC, IdealCombi og Outrup. Ud fra det samlede indtryk bliver det Outrup valget falder på – de tilbyder et produkt som samlet set er mest fordelagtigt på materialer, kvalitet og pris.

Produktet er i kernetræ af nordisk fyrretræ, der udvendigt er beklædt med pulverlakeret aluminium, som ikke skal males i de første mange år.

Ruderne er 3-lags glas som er energieffektive (bedre end dem vi har i dag) og støjdæmpende. Der er valgt støjdæmpende ruder til hele AST.

Vinduerne åbnes med et-grebs håndtag (paskvil) og med bremse, så de kan åbnes så meget eller lidt man ønsker.

Vi har aftalt med Outrup, at de kommer forbi til den ekstraordinære generalforsamling med et prøvevindue, så interesserede kan se nærmere på produktet. Ligesom der vil være et par repræsentanter fra firmaet til stede, som kan svare på spørgsmål. Der er i øvrigt også

mulighed for at komme forbi ejendomskontoret inden for den normale åbningstid og se på det prøvevindue, som står der.

Ud over standardløsningen med udskiftning af alle fælles vinduer, tagterrassedøre, franske altandøre og altandøre til hjørnealtaner, vil der være mulighed for at tilkøbe en række individuelle tilpasninger mod egenbetaling. Det er fx sikringsbeslag, eftermonteret matfilm til dele af eller hele vinduet, hvis man ønsker det og stormkrog på beboerbetalte døre.

Desuden er der mulighed for at tilkøbe en ny dør for de stuelejligheder, som har udgang til gården, døre på alle egenbetalte altaner og terrassedør for de få, som selv har etableret tagterrasse.

De andelshavere, som vælger ikke at udskifte til de nye træ/alu døre, skal være opmærksomme på, at de fremover selv skal overtage opgaven med udvendig vedligeholdelse af dørene, da disse betragtes som individuelle forbedringer.

Vinduer og franske altaner i trappeopgangene bliver også skiftet som en del af projektet. Projektet har en samlet forventet projektsum på 35 millioner kr.

Udførslen

Vi har valgt en mellemstor tømrermester til at stå for udskiftningen, og det er meningen at det skal være et fast sjak, som forestår udskiftningen.

Der vil blive arbejdet fra lifte, med en plan om at færdiggøre gennemsnitligt en opgang pr. uge. Vi har 72 opgange og fraregnet ferieperioder, enkelte perioder i løbet af vinteren, hvor der ikke kan arbejdes og hvad der ellers kan opstå undervejs i et stort projekt, så betyder det, at det samlede projekt kan gennemføres inden for en periode af ca. 24 måneder.

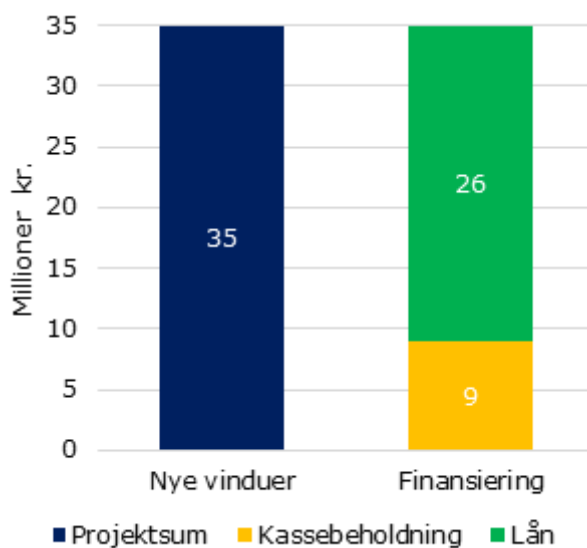
Det kan umiddelbart virke som lang tid, men vi ser en fordel i at gå lidt mere roligt frem med et mindre team, i stedet for mange håndværkere, der kræver en stor byggeplads med skurvogne, containere med byggematerialer etc. som fylder på udendørsarealerne og optager mange parkeringspladser. Vi tror, at det vil give mindst mulig gene for beboerne og lette byrden for personalet, fordi der kommer mere fleksibilitet i udførslen til glæde for alle parter. Og ikke mindst vil det være gavnligt for finansieringen af projektet, at vi ikke skal betale det hele på en gang.

Vi forestiller os at begynde der, hvor vi samlet får den bedste effekt. Der er meget støj i de lejligheder, som ligger ud mod Bellahøjvej og Annebergvej, så for at få hurtigst mulig glæde af den bedre støjdemping, vil vi begynde med Bellahøjvej og så arbejde os videre derfra. Det vil også have den fordel, at det er tæt på ejendomskontoret hvor der i begyndelsen af projektet forventeligt vil være behov for mere kommunikation mellem kontoret og byggesjakket.

Tagterrassedørene, der i dag åbner indad, vil blive udskiftet til skydedøre for at mindske risikoen for vandskader. Tagterrassedørene vil blive udskiftet en gård ad gangen, da det kræver en kran at løfte skydedørene op.

Prisen for projektet

Den samlede projektsum forventes at blive op til 35 millioner kr. som indeholder indkøb af vinduer og døre, montage, udgifter til juridisk og teknisk rådgivning, forsikringer og finansieringsomkostninger samt en reserve til uforudsete udgifter. Projektet skal finansieres delvist med boligforeningens egne opsparede midler og delvist ved at optage realkreditlån.



Finansiering og stigning i boligafgift

Ønsket omkring projektet har været kendt siden 2020, så der har løbende været en opsparring i AST. Det er bl.a. sket ved ikke at male vinduerne og udskifte punkterede termoruder, samt generel tilbageholdenhed med andre store projektet. Aktuelt har vi en pæn kassebeholdning på omkring 9 millioner kr., som vi kan bruge af i begyndelsen.

Herefter vil vi optage realkreditlån på op til nominelt 27 millioner kr. til at dække de resterende projektdgifter. Vi forventer, at det først bliver nødvendigt at optage lån i begyndelsen af 2025, så vi sparer rentebetalinger i begyndelsen. Vi er så heldige, at AST har en bundsolid økonomi, så det giver os gode muligheder for at få de rigtige betingelser, og en løsning som passer til vores behov. Der er en usikkerhed omkring renteniveauet når vi skal optage lånet. Om renten stiger eller falder, har vi ingen indflydelse på, men vi håber det kan holdes inden for den huslejestigning, som vi vil foreslå.

Betaling af renter/bidrag og tilbagebetaling af det nye lån kommer til at give en stigning i boligafgiften. Vi foreslår en boligafgiftsforhøjelse på 4 % fra den 1. januar 2025. De 4 % skal primært bruges til at betale lånet tilbage. Som forventningen ser ud lige nu, vil de 4 % være tilstrækkeligt for 2025 inkl. almindelige prisstigninger, så yderligere boligafgiftsforhøjelse på den ordinære generalforsamling i foråret sandsynligvis ikke kommer på tale.

Nye vinduer med 3-lags lydruder er mere energieffektive, så der vil også være en besparelse på opvarmning af boligerne, men hvor meget er svært at sætte et beløb på pga. individuelle forhold. Lydruder vil især betyde noget for dem, som bor direkte ud til Bellahøjvej og Annebergvej, selvom det ikke har en værdi som kan måles økonomisk. Da vi også sætter 3-lags lydruder i resten af AST, vil beboerne også her få en fordel både støjmessigt og energimæssigt.

Andelskronen

I vores regnskab har vi en hensættelse på 68 millioner kr. som er en del af AST's formue, men som ikke indgår i beregningen af andelskronen. I takt med at omkostningerne fra vinduesudskiftningen betales, vil vi nedskrive hensættelsen tilsvarende, så det giver en neutral påvirkning på andelskronen. Og vi vil ovenikøbet have omkring 30 millioner kr. tilbage af hensættelsen, når vi er færdig, som kan bruges til andre vedligeholdelsesprojekter.

Så selve vinduesprojektet vil ikke påvirke andelskronen negativt, men der er selvfølgelig ingen



garanti for at udviklingen i ejendomspriserne i samfundet ikke kan komme til at give en effekt på andelskronen – både op og ned. Men det ville være sket, selv om vi ikke skiftede vinduer.

Vi håber, at denne supplerede information om det foreslåede vinduesudskiftningsprojekt kommer godt omkring de fleste spørgsmål, som I hver især har. Ellers er der mulighed for at stille spørgsmål til bestyrelsen på den ekstraordinære generalforsamling, ligesom der vi være opstillet et prøvevindue med mulighed for at stille spørgsmål til repræsentanter fra vinduesleverandøren Outrup.

Bestyrelsen anbefaler, at generalforsamlingen stemmer ja til forslaget om udskiftning af vinduer.

Alternativet til at udskifte vinduerne, vil være at reparere på de gamle vinduer med tvivlsomt resultat og tillige ikke få de fordele som de nye vinduer giver.

Fordele ved nye vinduer/døre:

- Lyddæpende
- Energivinduer (3-lags)
- Et-grebs betjente
- Alle vinduer har bremse
- Giver mere lys pga. smallere sprosser
- Beklædt med aluminium udvendigt for minimal vedligeholdelse