

FORSLAG TIL SÆNKNING AF M2-PRIS FOR TILKØBNING AF TØRRELOFT

Der stilles forslag om ændring af vedtægternes § 10, stk. 7 og 8.

FORSLAG TIL NY FORMULERING:

Andelshaveren der udvider sin andelslejlighed ved at inddrage loftsareal, betaler ved inddragelsen af arealet 60 % af den på en generalforsamling senest godkendte andelskroneværdi pr. kvadratmeter.

NUVÆRENDE FORMULERING:

Andelshaveren der udvider sin andelslejlighed ved at inddrage loftsareal, betaler ved inddragelsen af arealet den på en generalforsamling senest godkendte andelskroneværdi pr. kvadratmeter. Bestyrelsen kan meddele et prisnedslag. Ved fastsættelsen af et eventuelt prisnedslag skal bestyrelsen tage udgangspunkt i den gennemsnitlige prisreduktion i kr. pr. kvadratmeter ved de andelsoverdragelser som er gennemført i foreningen inden for de seneste 12 måneder, dog minimum ved de seneste 5 handler.

MOTIVERING FOR FORSLAGET:

Med de gældende regler betaler en andelshaver samme pris pr. m2 for et rått tørreloft uden isolering og el, som for en indflytningsklar lejlighed med køkken, bad, elinstallationer og radiatorer. Det giver et prisniveau som de facto udelukker for udvidelser, hvor der inddrages loft til beboelse.

SOM CASH ER VEDLAGT KONKRET TILBUD PÅ SKYDEBANEGADE 5, 4 TV.

- Vedlagte tilbud på Skydebanegade 5, 4 tv estimeres de samlede omkostninger til i alt 760.000 kr. for 30m2. Hvilket er 25.333 kr. pr m2 for at omdanne tørreloft til beboelse uden køkken og bad.
- Andelskronen er pt. 31.500 pr. m2.
- Ved en udvidelse på 30 m2 giver det en samlet udgift på:
 - Etableringsomkostninger: 30m2 x kr. 25.333 = kr. 760.000
 - Tilkøb af tørreloft: 30m2 x kr. 31.500 = kr. 945.000
 - I alt kr. **1.705.000**.
- Den foreslåede sænkning af andelskroneværdien fra 100% til 60% vil ved 30m2 give en besparelse på:
(30m2 x 31.500 = 945.000) x 40% = kr. 378.000
- Den samlede pris for at tilkøbe og istandsætte tørreloft på 30m2 vil dermed beløb sig til i alt:
(1.705.000-378.000) = kr. **1.327.000**
- Ved at sænke andelskroneværdien til 60% og dermed reelt give mulighed, at 4. sals lejligheder kan udvide til tørreloft, giver det samtidig foreningen – og dermed samtlige andelshavere – en økonomisk gevinst. Både ved selve salget og fremadrettet via boligafgiften.
- Sænkningen til 60% af andelskroneværdien vil langt fra dække de samlede udgifter til etablering af tørreloft. I det her konkrete tilfælde kun 50% (378.000/760.000).

I det konkrete vedlagte tilfælde for Skydebanegade 5 4 tv. vil foreningen tjene:

SALG: kr. 378.000

BOLIGAFGIFT 30 år x 22.605 = 678.150

I ALT INDTÆGT (over 30 år) = 1.056.150

(nb: boligafgiften vil efter 30 år fortsat fremadrettet give foreningen samme årlige indtægt)

YDERLIGERE BEMÆRKNINGER:

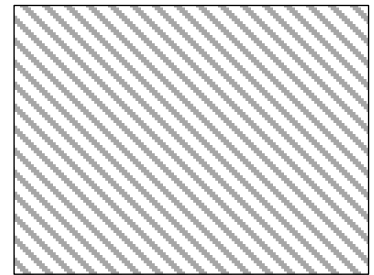
- Det skønnes at op imod halvdelen af fjerdesalslejlighederne teknisk set har mulighed for at foretage udvidelser i større eller mindre omfang.
- Efter de store stigninger af andelskronen i nullerne er der næste ikke konverteret loftarealer til bolig i foreningen (med deraf mistet indtægt ved salg og boligafgift til foreningen).
- Det skønnes at hvis ca. halvdelen af arealerne over de 4. sals lejligheder, der pt ikke er loftudvidet, bliver solgt til 60 % af andelskroneværdien vil foreningen kunne op nå en ekstraintægt på:
 - ca. 31 mio. kr. ved salg
 - samt en årlig merindtægt på 1,2 mio. kr. på boligafgift
 - over 30 år er det samlet en merindtægt i boligafgift på ca. i alt 36 mio.
 - I alt vil det over 30 år give en skønnet merindtægt til foreningen – og dermed til samtlige andelshavere – på i alt 67 mio. kroner.
(Og boligafgiften vil efter 30 år fortsat fremadrettet give foreningen samme årlige indtægt)
 - sælges der mindre end halvdelen eller tager det længere tid at nå halvdelen har foreningen ingen udgifter herved.
- En større udnyttelse af boligarealet vil samtidig påvirke den offentlige vurdering positivt.
- En fast takst på 60% af andelskroneværdien er nemt at administrere og giver dermed samtidig lave administrationsomkostninger.
- Det er en ordning, der er i bedre overensstemmelse med praksis i andre foreninger.
- Enkelte lejligheder, der pt. har tilknyttet et loftrum, ville skulle "flyttes" til et andet loftrum eller et kælderrum. Det skønnes imidlertid, at der er nok frie loft- og kælderrum til at alle fortsat kan have et rum.

SAMLET TILBUD:

SKYDEBANEGADE 5 4 tv	
SAMLET PRIS FOR BYGGERI	
OPGAVE	PRIS (inkl. moms)
Entreprenør	665000
Arkitekt	45000
Brandrådgivning	50000
I ALT	760000

* Udgift til statikberegninger ved ingeniør er ikke medtaget, men skal evt. også medtages.

** Navne på tilbudsgiver er i det følgende sløret, men dokumenter fremvises gerne af forslagsstiller ved henvendelse



Jesper Bernt
Skydebanegade 5 4 tv.
1709 København

Prisoverslag: Rev 1

Prisoverslag vedr. etablering af ny beboelse på eksisterende tørreloft.

Eksisterende bræddevægge demonteres og bortskaffes.
Eksisterende gulv optages og bortskaffes.
Loftrum inddeles i 3 rum

Der etableres nyt gulv- der leveres og monteres nyt massivt fyrretræs gulv 30x130mm
Ubeh. Etageadskillelse ændres ikke.
Der etableres nyt loft på skrå og vandret flader. Lofter isoleres efter eksisterende forhold.
Der afsluttes med 2x 12.5mm gipsplader. Afleveres til videre malerbeh.(Ikke indeholdt i overslag)
Der etableres ny skillevægge samt forsatsvæg mod naboejendom.
Vægge etableres som stålskeletvægge med 2x 12.5mm gips samt isolering.
Der leveres og monteres BD60 dør mod bagtrappe.
Der etableres trappehul til lejlighed 4 sal.
Der leveres og monteres ny trappe.
Der leveres og monteres 6 stk Velux 78x140cm tophængt. Lysning udføres i gipsplade.
Der etableres ny el-installation. Iht til gældende regler.
Der leveres og monteres 3 stk radiatorer,- tilsluttes eksisterende installation i ejendom.
Der leveres og monteres ovenlyskuppel mrk. Velux,- over ny trappe.

Malerarbejde: gipsvægge og lofter malerbehandles, spartles og der monteres filt, færdigmales.

Stillads i forbindelse med montering af Velux indeholdt i overslag.

Overslagspris excl 25 % moms		532.000.00
25 % moms		133.000.00
I alt incl 25 % moms	D.kr	665.000.00



Dato: 19.01.2022

Tilbud på arkitektrådgivning for renovering / udvidelse af lejlighed med tagloft på Skydebanegade 5, 4. t.v.

Hej Jesper

Som aftalt et opdateret tilbud for arkitekthjælp ifm med din renovering / udvidelse af lejlighed med loftsrum

Jeg plejer at opdele projekter i 4 faser; (1) Skitse, (2) Myndighedsansøgning, (3) Projektering og (4) Byggeri/tilsyn. Jeg giver i første omgang fast pris på de to første faser, de senere faser vil jeg gerne prissætte, når vi har låst os fast på hvilken retning, projektet bevæger sig.

Fase 1+2 Skitseprojekt + Myndighedsprojekt

På baggrund af jeres ønsker og krav udarbejder jeg 2-3 forskellige skitser, som angiver den fremtidige indretning af lejlighed + loftrum. Forslagene bliver forskellige i karakter og omfang for at give et bredt billede af mulighederne. Efter møde med jer rettes tegninger iht jeres input, og det øvrige materiale til myndighedsansøgningen færdiggøres. I får materialet til gennemsyn en sidste gang, med mulighed for tilretning og tilpasning.

Nedenstående ydelser er indeholdt:

- Optegning i CAD på baggrund af digitale tegninger i web arkiv
- Plantegning af eksisterende forhold, 3. sal og 4., sal
- Analyse af muligheder
- Screening af begrænsninger ift lokalplan, bevaringsværdi
- 2-3 stk skitseforslag: plantegning af fremtidige forhold, 4. sal og 5., sal
- Møde med gennemgang af forslag
- Rettelse af et forslag / kvalificering til endelig planløsning
- Udarbejdelse af myndighedsmateriale (arkitekt):
- Opmåling af lejlighed
- Snittegning gennem bygning, eksisterende forhold
- Snittegning gennem bygning, fremtidige forhold
- Opstalt gade, eksisterende forhold
- Opstalt gade, fremtidige forhold
- Udkast til føring af installationer.
- Udkast til trappe
- Arealopgørelse
- Daglysberegning, 10 pct reglen
- Beregning af U-værdier for tag
- Kortfattet argumentation / beskrivelse af projektet
- Overordnet konstruktionsbeskrivelse
- Møde med gennemgang af myndighedsmateriale
- Rettelse / kvalificering til endeligt materiale
- Digitale filer til andre rådgivere
- Upload af materiale i byg og miljø

Dette kan udføres for 45.000 kr inkl. moms.

Med det gældende bygningsreglement kræves udover ovenstående materiele og statisk projekt fra ingeniør samt brandredøgørelse, som skal kontrolleres af anerkendte rådgivere.



Fra:
Emne:
Dato:
Til:



NK

Hej Jesper,

Jeg kan udføre branddokumentationen efter medgået tid, jeg forventer det koster 35-40.000 kr. ex. moms.
Dokumentationen udføres efter §507 i Bygningsreglementet og indeholder følgende:

§ 507

Dokumentation af brandforhold for byggeri i brandklasse 2-4 skal omfatte:

1. Starterklæring, jf. § 508.
2. Slutterklæring, jf. § 509.
3. Oplysninger om og dokumentation for, hvorledes byggeriet opfylder §§ 126-133 vedrørende redningsberedskabels indsatsforhold, herunder hvorvidt byggeriet er indsatstaktisk traditionelt, jf. § 510.
4. Oplysning om og dokumentation for indplacering i brandklasser, jf. § 511.
5. Brandstrategirapport, jf. § 512.
6. Brandplaner, jf. § 513.
7. Funktionsbeskrivelse, jf. § 517.
8. Kontrolplan, jf. § 518.
9. Kontrolrapport, jf. § 519.
10. Drift-, kontrol- og vedligeholdelsesplan, jf. § 520.

Kontrolplanerne for udførelsen skal udføres af den udførende entreprenør og fremsendes til mig med billede dokumentation for at jeg kan lave slutterklæringen.

Hvis der ikke ændres på de bærende konstruktioner, er det ikke nødvendigt med en certificeret statiker. Så hvis I placerer trappen mellem bjælkerne og velux vinduerne mellem spærene, burde ikke være nødvendigt med en certificeret statiker.

Med venlig hilsen

