

## **AB LINCOLN**

**KONVERTERING AF ERHVERVSLEJEMÅL TIL BUTIKKER  
BEBOER PRÆSENTATION 20.05.2019\_Rev. 26.06.2019**

# AFTENENS PROGRAM

**AFTENENS FORMÅL: Afklare om lejlighederne sælges internt eller eksternt som projektsalg**

## DAGSORDEN:

- PROCESPLAN
- PRÆSENTATION AF LEJLIGHEDSPLANER
- FACADER OG SNIT
- FORENINGENS BYGGEARBEJDER VERSUS ANDELSHAVERS ARBEJDER
- FORBEDRINGER OG VURDERINGSREGLER
- SALG

# PROCESPLAN\_VED PROJEKTSALG



**SKITSEPROJEKT / MYNDIGHEDSPROJEKT**

- Plantegninger, eksist. + nye forhold
- Facadetegninger, eksist. + nye forhold
- Principsnit, eksist. + nye forhold
- Kvadratmeter
- Kontakt til myndighed
- Brandforhold

**HOVEDPROJEKT + UDBUD**

- Tegningsmateriale
- Beskrivelse/tilbudsliste af entrepriser
- Udsendelse af udbudsmateriale til 4-5 entreprenører
- Indhentning af tilbud fra entreprenører
- Kontrahering mellem bygherre og entreprenør

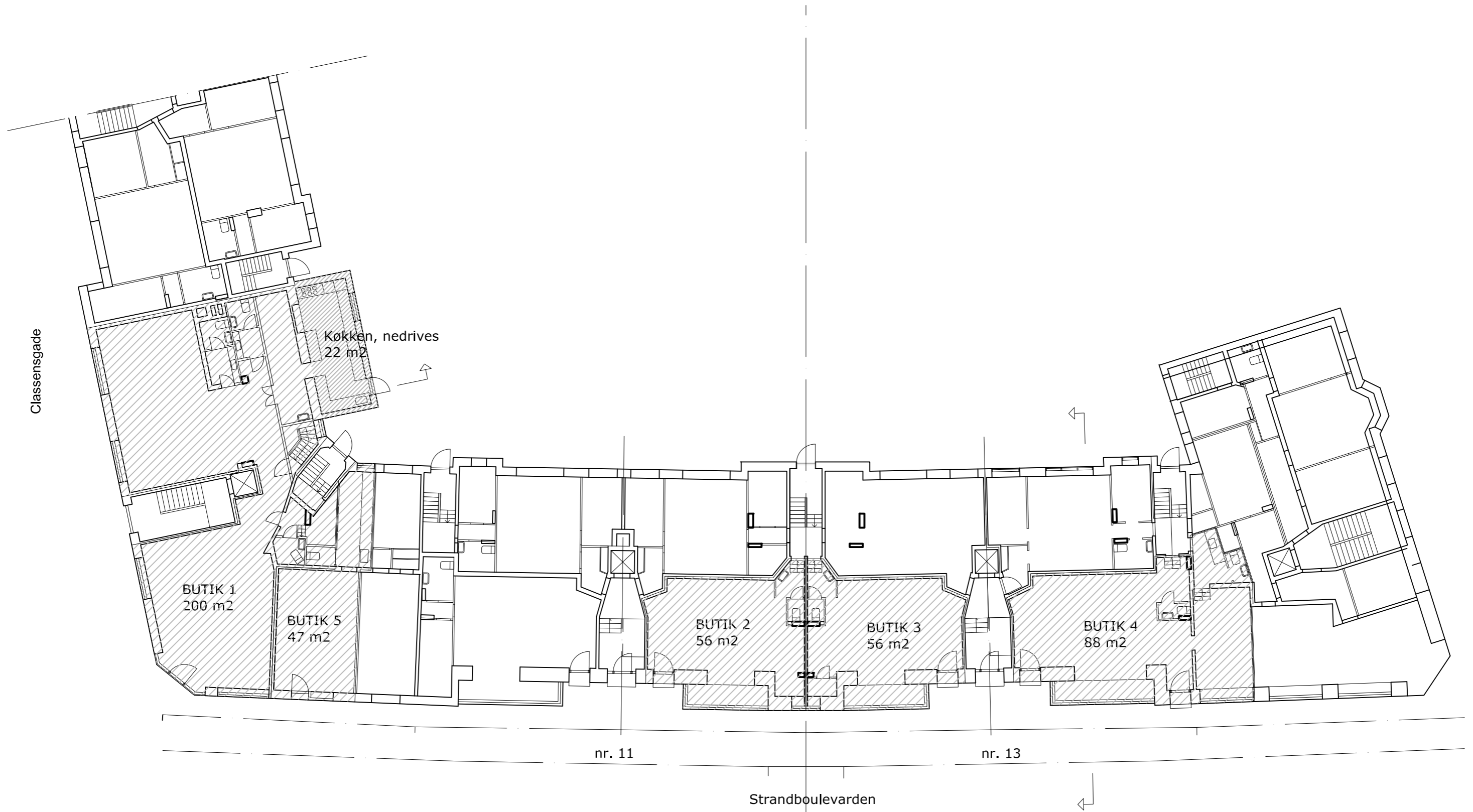
**OPSTART BYGGEPLADS**

- Projektopfølgning
- Fagtilsyn
- Byggemøder
- Afleveringsforretning med entreprenøren
- 1. års mangelgennemgang med entreprenøren

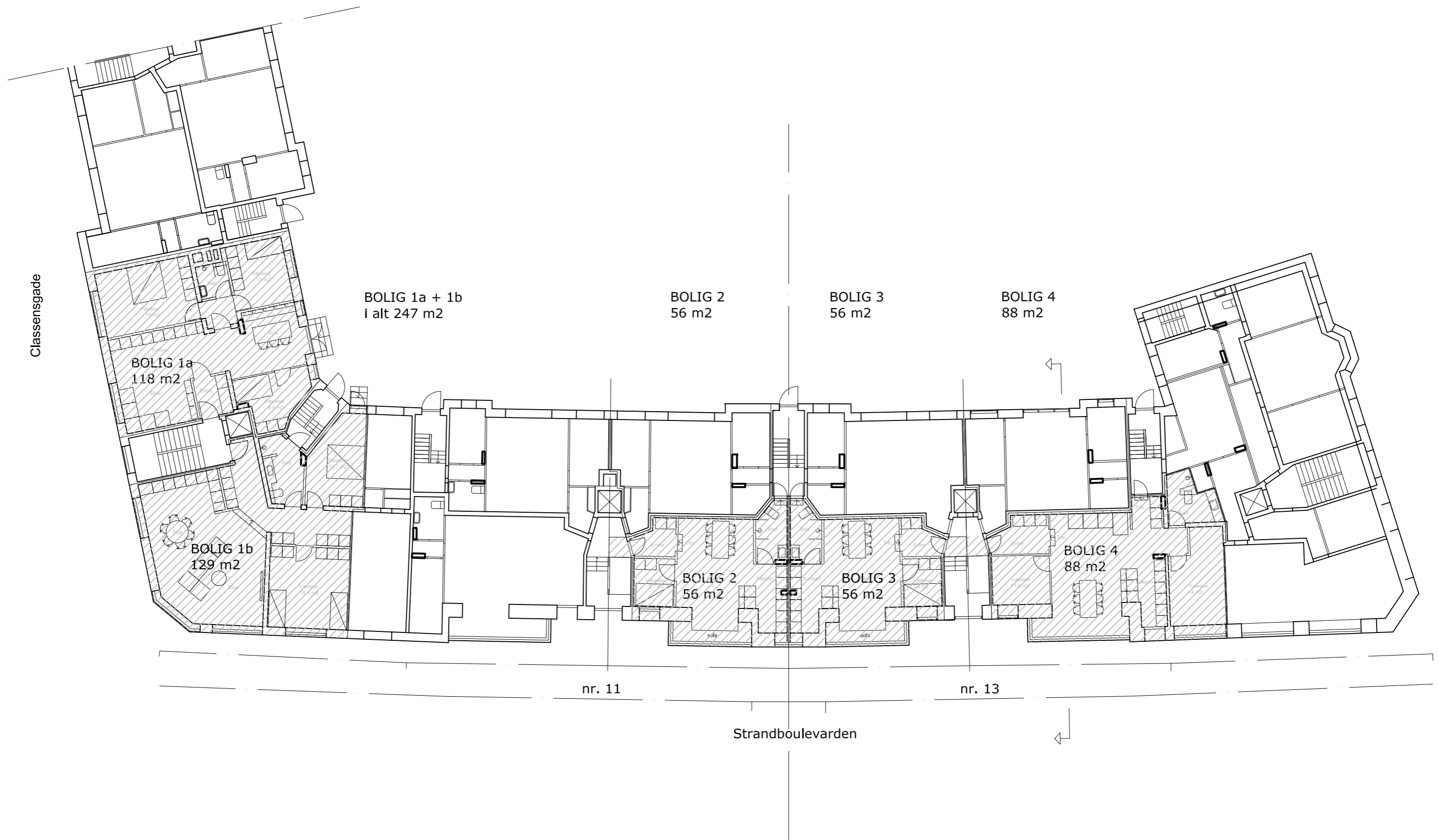
**SALG AF LEJLIGHEDER**

- Projektsalg, dvs. lejlighedsplaner ligger fast.
- Inventar som køkken- og baderumselementer vælges af køber

# LEJLIGHEDSPLANER\_FØR



# LEJLIGHEDSPLANER\_EFTER



# LEJLIGHEDSPLANER\_BOLIG 1A OG 1B

## BOLIG 1A Salgsbudget

Emne	mængde	enhedspris	pris
Andelsværdi	118 m2	17.741,33	2.093.476,94
Forbedring trægulv	85 m2	1.200,00	102.000,00
			<b>2.195.476,94</b>

Boligafgift	118 m2	48,66	5.742,07
A conto varme pr. måned	118 m2	4,41	520,50
Opkrævningsgebyr pr. måned			10,00
			<b>6.272,57</b>

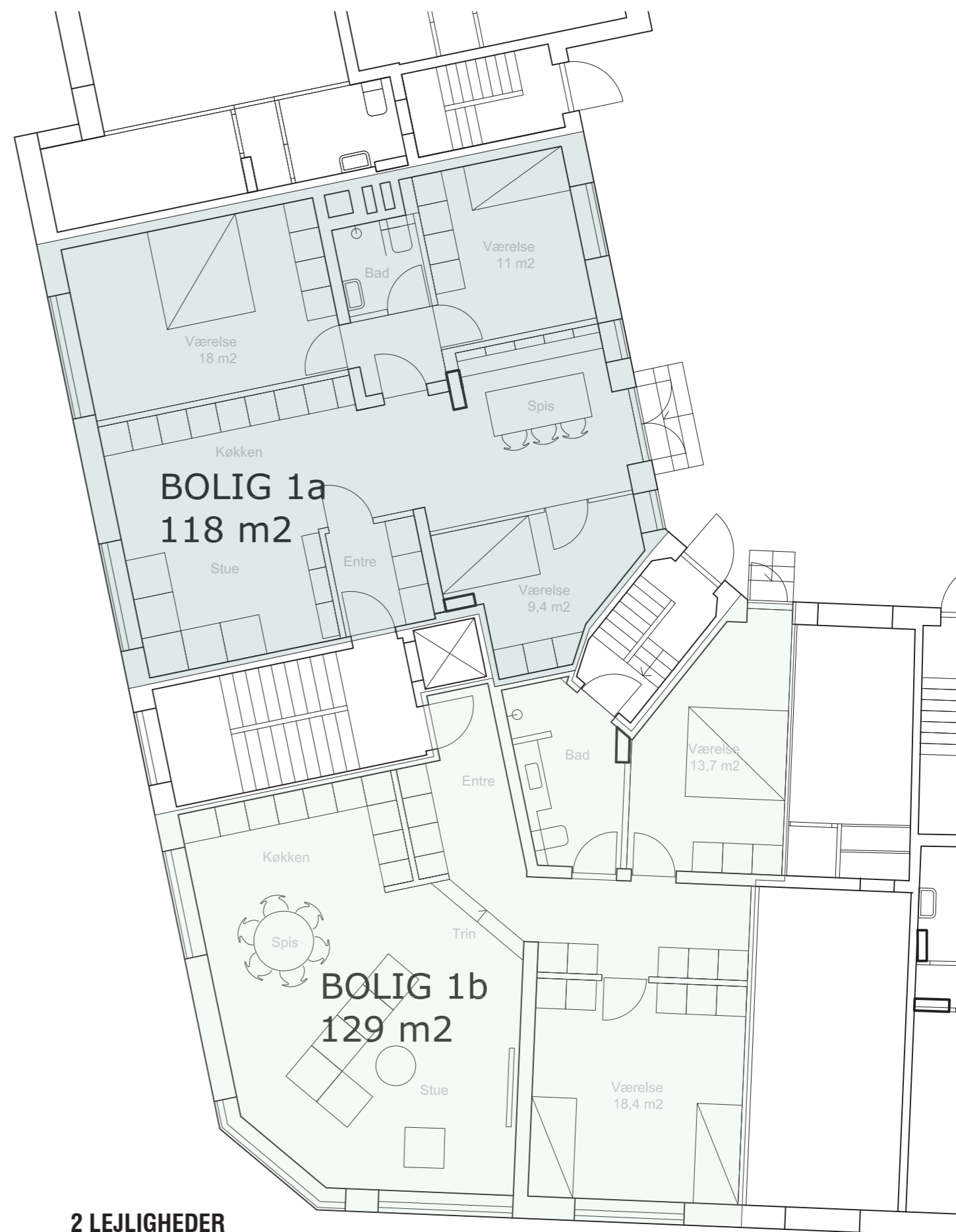
## BOLIG 1B Salgsbudget

Emne	mængde	enhedspris	pris
Andelsværdi	129 m2	17.741,33	2.288.631,57
Forbedring trægulv	92 m2	1.200,00	110.400,00
			<b>2.399.031,57</b>

Boligafgift	129 m2	48,66	6.277,35
A conto varme pr. måned	129 m2	4,41	569,02
Opkrævningsgebyr pr. måned			10,00
			<b>6.856,37</b>

### Obs!

Bolig 1a får ikke adgang til bagtrappe og skal dermed sikres flugtvej via adgang til gård.



2 LEJLIGHEDER

# LEJLIGHEDSPLANER\_ BOLIG 2 OG 3

BOLIG 2 og 3  
Salgsbudget

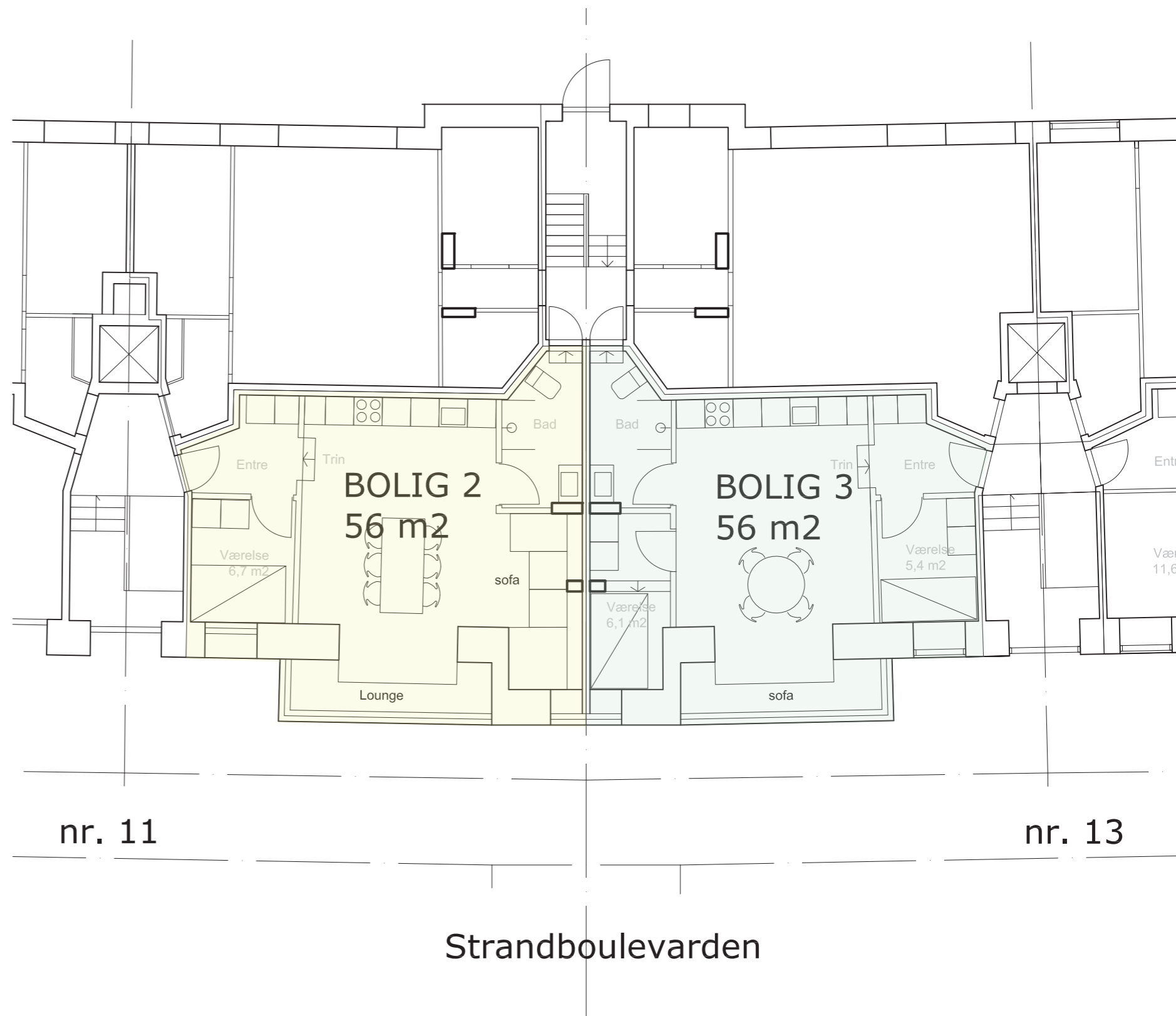
Emne	mængde	enhedspris	pris
Andelsværdi	56 m2	17.741,33	993.514,48
Forbedring trægulv	43 m2	1.200,00	51.600,00
			<b>1.045.114,48</b>

Boligafgift	56 m2	48,66	2.725,05
A conto varme pr. måned	56 m2	4,41	247,02
Oprævningsgebyr pr. måned			10,00
			<b>2.982,07</b>

BOLIG 2 og 3  
Salgsbudget, til sammenlægning

Emne	mængde	enhedspris	pris
Andelsværdi	56 m2	17.741,33	993.514,48
Fradrag ny hoveddør + postkasse			-40.000,00
Fradrag installationer køkken			-15.000,00
Fradrag installationer bad			-70.000,00
Fradrag ny hovedtavle			-15.000,00
Forbedring trægulv	43 m2	1.200,00	51.600,00
			<b>905.114,48</b>

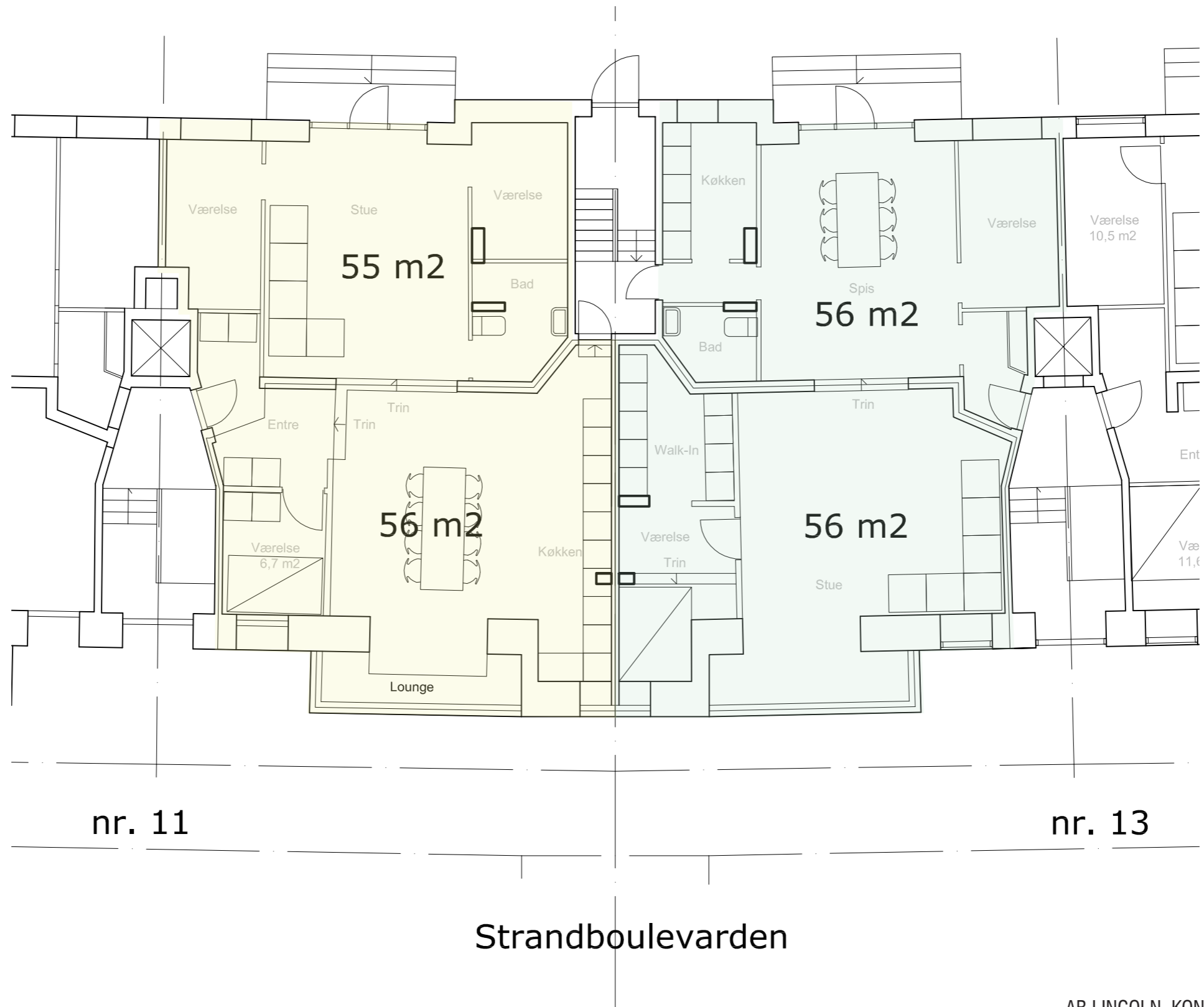
Boligafgift	56 m2	48,66	2.725,05
A conto varme pr. måned	56 m2	4,41	247,02
			<b>2.972,07</b>



# LEJLIGHEDSPLANER\_ALTERNATIV - BOLIG 2 OG 3 SOM SAMMENLAGTE

Der er mulighed for at lægge lejlighed 2 og 3 sammen med lejlighederne mod gården ligesom det er muligt på de overliggende etager.

**Obs!** Adgang til gård er et forslag der skal tages endeligt stilling til og stemmes om på en generalforsamling.



BOLIG 2 SOM SAMMENLAGT

Strandboulevarden

BOLIG 3 SOM SAMMENLAGT

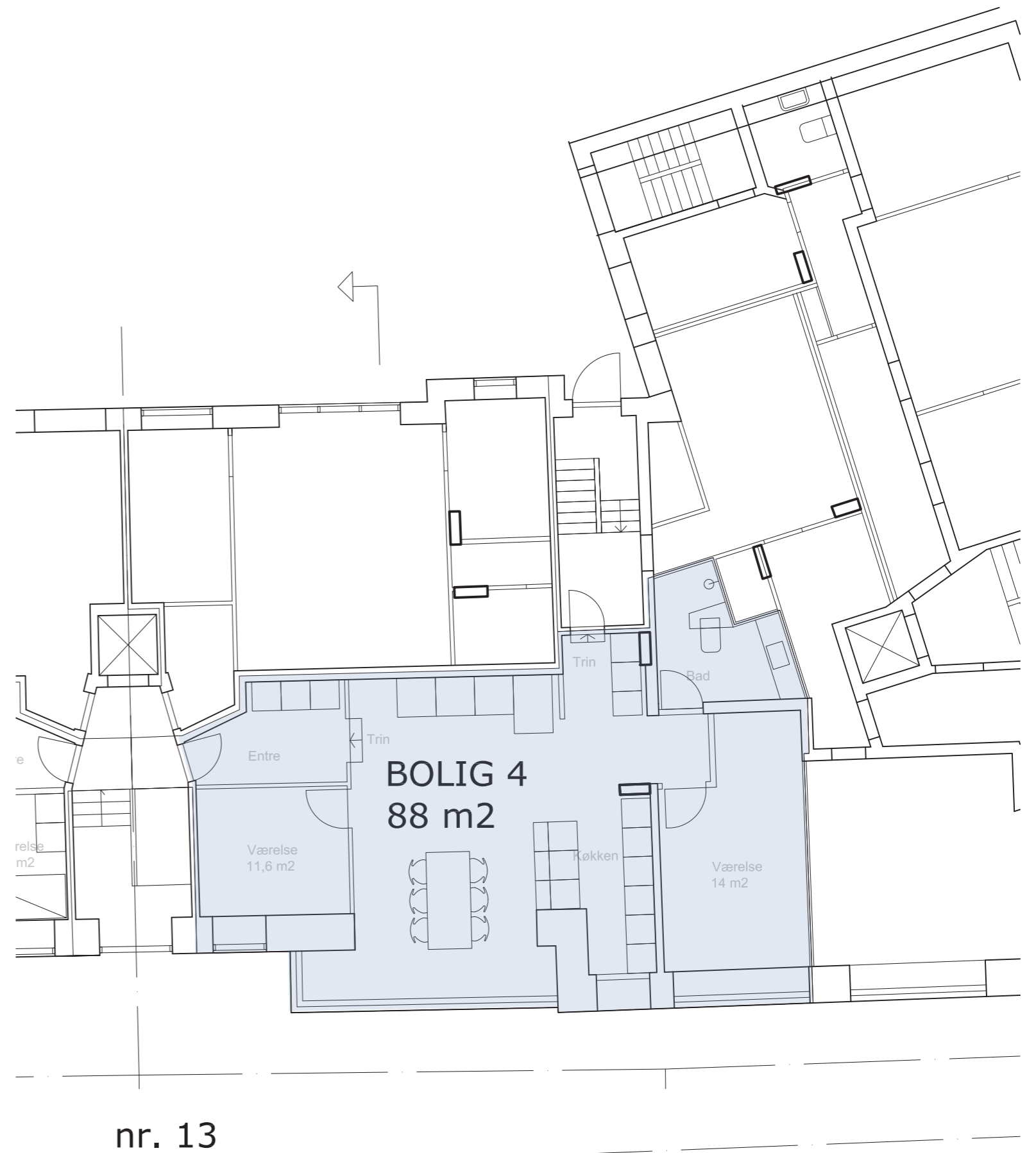


# LEJLIGHEDSPLANER\_BOLIG 4

BOLIG 4  
Salgsbudget

Emne	mængde	enhedspris	pris
Andelsværdi	88 m2	17.741,33	1.561.237,04
Forbedring trægulv	72 m2	1.200,00	86.400,00
			<b>1.647.637,04</b>

Boligaft	88 m2	48,66	4.282,22
A conto varme pr. måned			1.000,00
Opkrævningsgebyr pr. måned			10,00
			<b>5.292,22</b>

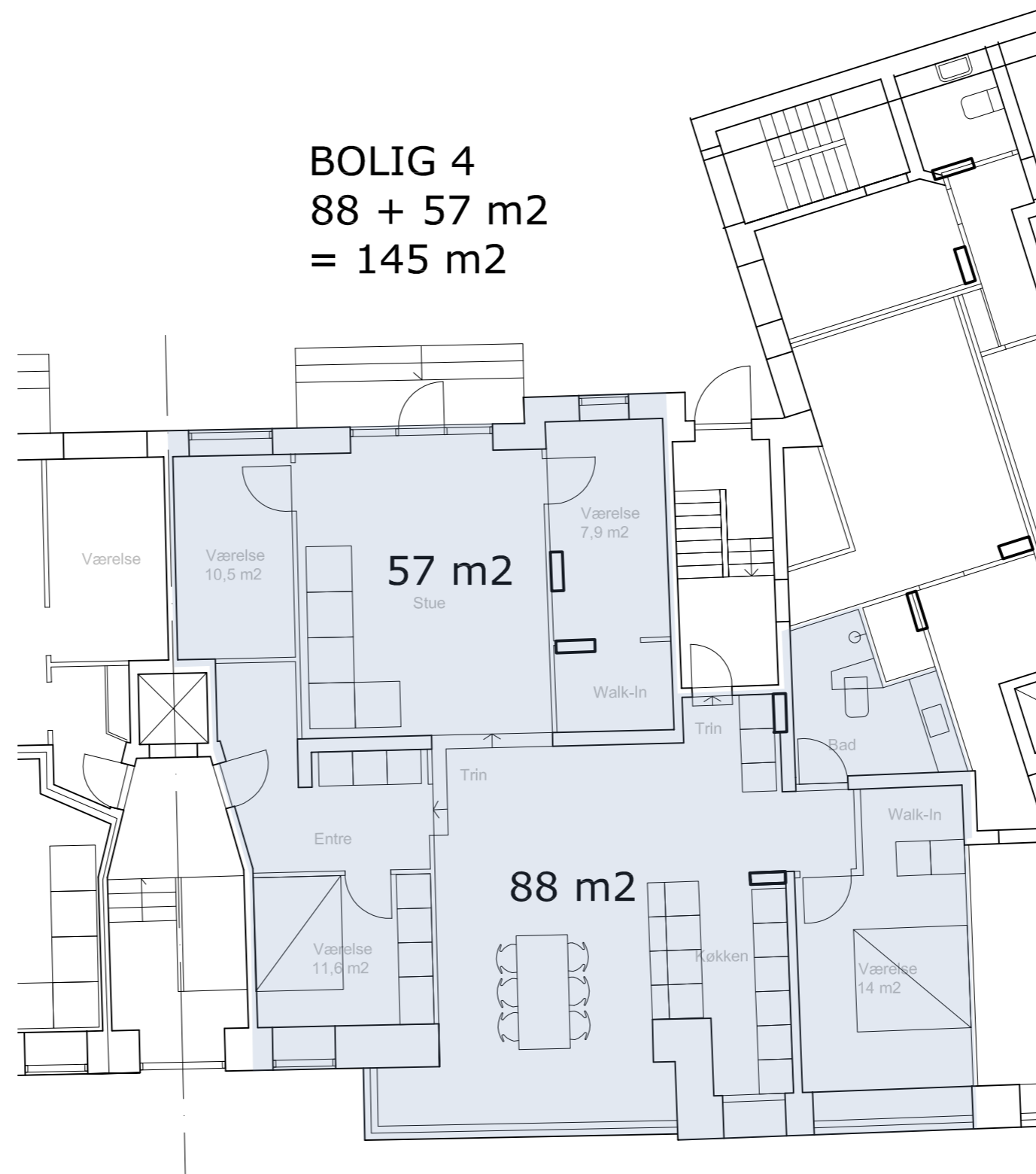


# LEJLIGHEDSPLANER\_ALTERNATIV - BOLIG 4 SOM SAMMENLAGT

Der er mulighed for på sigt at lægge lejlighed 4 sammen med lejligheden mod gården på 57 m<sup>2</sup>.

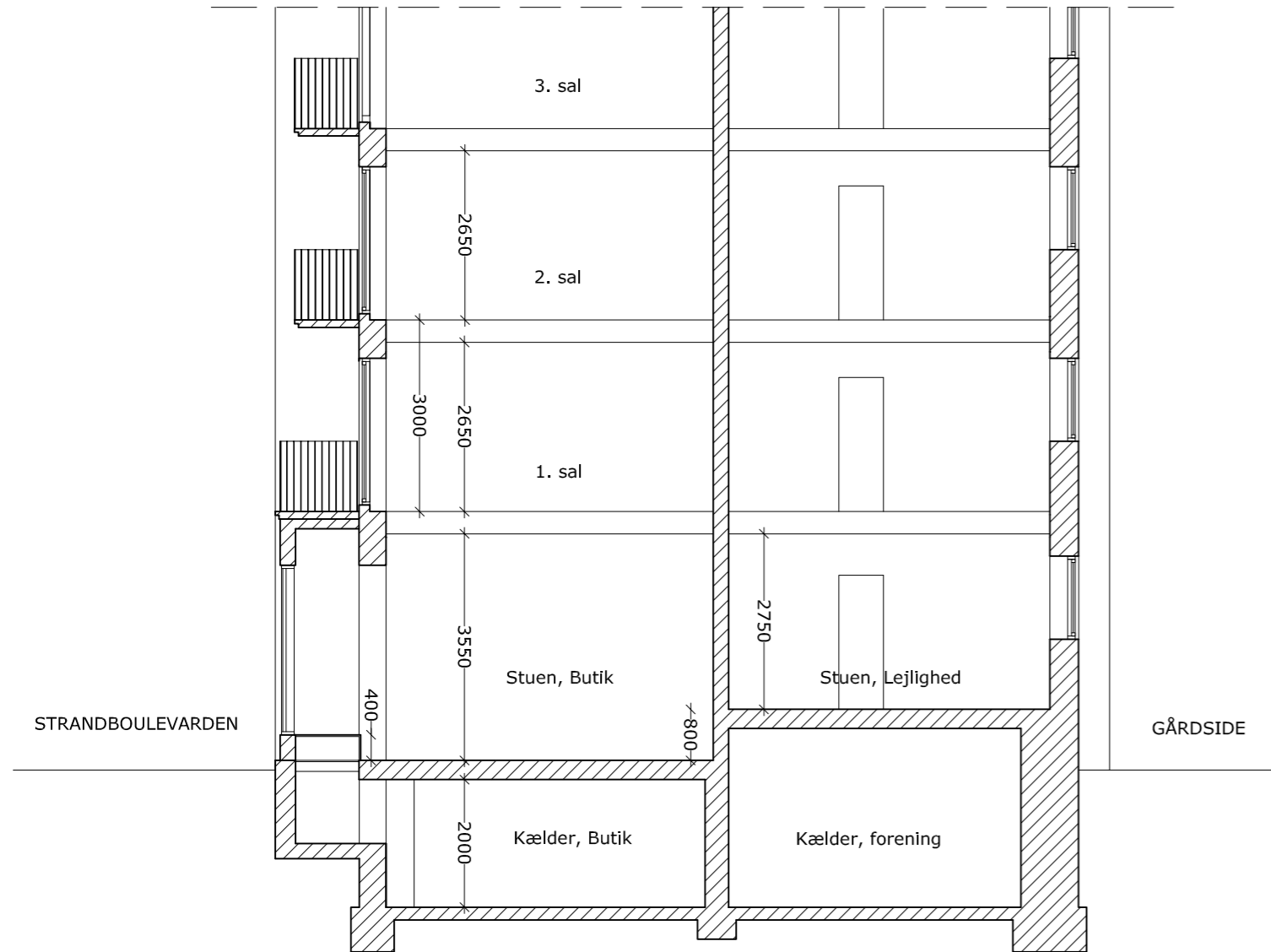
**Obs!** Adgang til gård er et forslag der skal tages endeligt stilling til og stemmes om på en generalforsamling.

**BOLIG 4**  
**88 + 57 m<sup>2</sup>**  
**= 145 m<sup>2</sup>**

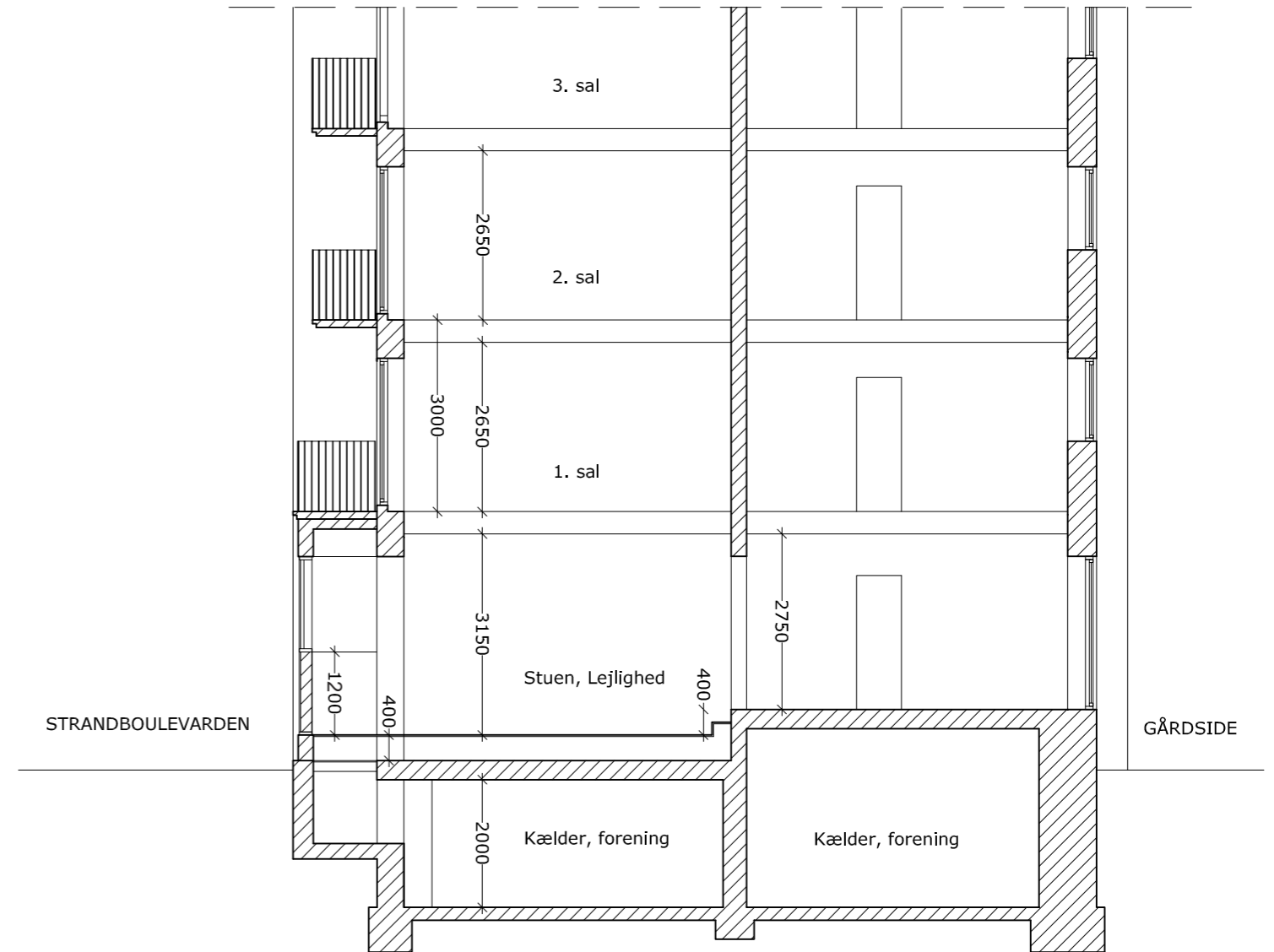


**1 STOR LEJLIGHED**

# SNIT\_FØR OG EFTER



Snit, eksisterende forhold



Snit, nye forhold



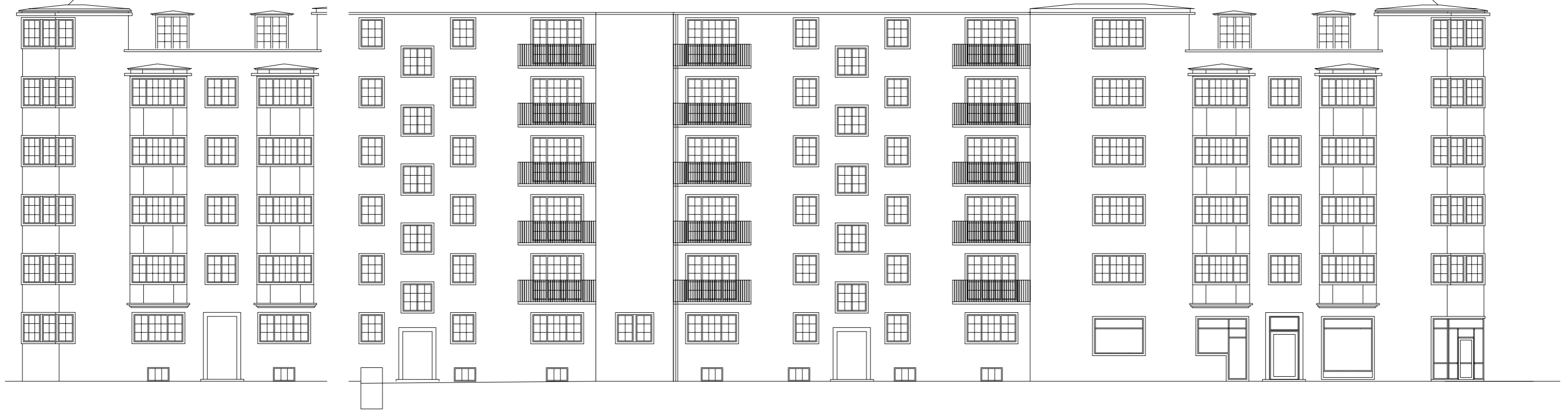
# SNIT\_FØR OG EFTER

Gulv skal hæves for at:

- Sikre redningsåbninger i rum for personophold jf. byggetilladelsen stk. 13
- Når vinduer opmures i flugt med eksisterende vinduer bliver brystninger meget høje hvis ikke gulv hæves
- Sikre privatliv ved at hæve gulv, så beboer ser ud over forbipasserende
- Gulv hæves ca. 40 cm, så der stadig sikres stor loftshøjde, evt. med trin ved redningsåbninger



# FACADER FØR OG EFTER



Classensgade, facade eksisterende forhold

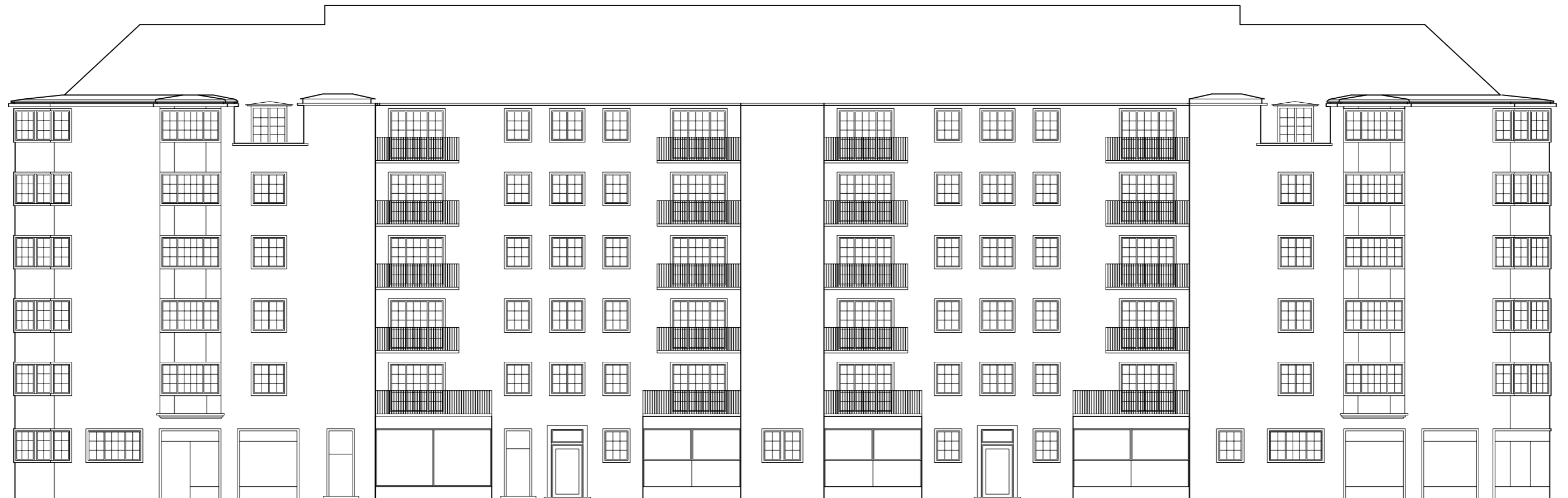


Classensgade, facade nye forhold

# FACADER\_FØR OG EFTER



Strandboulevarden, eksisterende forhold



Strandboulevarden, facade nye forhold

Let facade med hvid emaljetglas

Let facade med hvid emaljetglas

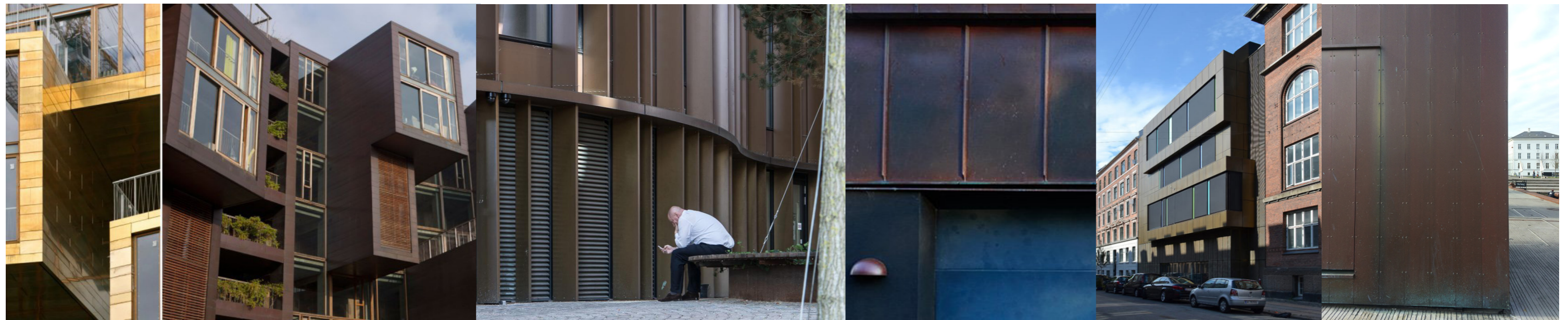
Let facade med hvid emaljetglas



# FACADE UDSNIT\_EFTER



TOMBAK BEKLÆDNING





# FORENINGENS BYGGEARBEJDER VERSUS ANDELSHAVERS ARBEJDER

## FORENINGEN:

Foreningen sørger for "råhuset" og væsentlige arbejder der skal udføres som del af myndighedsgodkendelse

- ÆNDRINGER I FACADEN, HERUNDER OPMURING AF BRYSTNINGER, TILMURING AF DØRHULLER MOD GADE, UDSKIFTNING AF VINDUER OG DØRE
- NEDRIVNING AF ERHVERVSKØKKEN OG FACADERENS
- OPBYGNING AF HÆVET GULV (standard fyrretræsplank, andet kan tilkøbes)
- VARMEINSTALLATION INKL. RADIATORER
- BADERUM INSTALLATIONER, TIL OG MED VÅDRUMSMEMBRAN
- NYE LOFTER PGA. BRAND OG LYDKRAV (gipsloft)
- VENTILATION TIL BOLIGER
- NYE HOVEDDØRE TIL TRAPPEOPGANGE
- EL ARBEJDE, NY HOVEDTAVLE TIL HVER BOLIG
- RØGALARM ANLÆG I HVER BOLIG
- ANVISE KÆLDERRUM TIL BOLIG

## ANDELSHAVER:

Indretning skal godkendes af bestyrelsen som indsender tegninger af køkken og bad. Installationer skal kontrolleres af Bjørnsholm

- KØKKEN, ELEMENTER, HÅRDEHVIDEVARER, TILSLUTNINGER
- BADERUM, FLISER OG SANITET, TILSLUTNINGER
- NEDRIVNING OG OPBYGNING AF INDVENDIGE VÆGGE (Der skal foreligge ingeniør beregninger og ansøges om byggetilladelse inden påbegyndelse af nedrivning)
- INDVENDIGE DØRE
- MALERBEHANDLING
- EL ARBEJDER, FRA HOVEDTAVLE INTERNT I LEJLIGHEDEN (skal overholde myndighedskrav bl.a. antal kontakter pr. rum)
- ANSØGE OM EVT. SAMMENLÆGNING AF LEJLIGHEDER
- ETABLERING AF ADGANG TIL GÅRD (Nedrivning af facade, levering og montering af vinduesdørparti, trappe til gård)



# FORBEDRINGER OG VURDERINGSREGLER

## **FORBEDRINGER:**

Forbedringer tillægges andelsprisen ligesom ved salg af andre lejligheder i foreningen. Dvs. andelskroneværdien pt. pålydende kr. 35,48 - svarende til 17.741,33- pr. kvadratmeter.

Der er i nedenstående liste taget udgangspunkt i etableringen af boliger på tagetagen:

- BADEVÆRELSER (Installationer og vådrumsmembran udføres af foreningen og tillægges som forbedring)
- KØKKENER
- SKILLEVÆGGE
- INDVENDIGE DØRE
- EL-INSTALLATIONER
- MALERBEHANDLING
- GULVE (Udføres af foreningen og tillægges som forbedring)

## **AFSKRIVNING:**

Regler for afskrivning af forbedringer pågår pt. i samarbejde med vores vurderingsmand Mads Munch

# FORBEDRINGER OG VURDERINGSREGLER

Det er muligt for naboledighederne beliggende mod gården at sammenlægge med butikkerne. I så fald kan der gives et fradrag for de ting foreningen ikke skal installere.

Se også økonomi for bolig 2 og 3 på side 8.

## FRADRAG VED SAMMENLÆGNING, BOLIG 2 og 3:

- NY HOVEDDØR OG POSTKASSE 40.000,-
- VVS GRUNDINSTALLATION KØKKEN 15.000,-
- VVS GRUNDINSTALLATION BAD 70.000,-
- NY HOVEDTAVLE 15.000,-

**I ALT 140.000,- eks. moms**

Obs! priserne og vejledende og kan blive reguleret

# SALG

Såfremt man ønsker at overtage lejlighed 1a, 1b, 2, 3 eller 4 ved internt salg skal dette meddeles til Ane Ebbeskov på mail: [ae.ablincoln@gmail.com](mailto:ae.ablincoln@gmail.com)

## **SVAR INTERNT SALG SENEST 17.06.2019**

Lejlighederne vil blive solgt efter følgende prioritet:

1. NABO LEJLIGHED
2. HØJEST ANCIENNITET

Såfremt de ikke sælges internt vil de blive udbudt eksternt. Her er alle nuværende beboere velkomne til at indstille familie, venner og bekendte ved at sende mail til [ae.ablincoln@gmail.com](mailto:ae.ablincoln@gmail.com)

## **SVAR EKSTERNT SALG SENEST 01.07.2019**

Begge salgstyper er projektsalg, dvs. at man binder sig til købet længe inden man kan flytte ind. Tilgængæld har man muligheden for ikke at betale for andres forbedringer, men skabe sine helt egne rammer.

Af salgsoptillingerne ved de enkelte boligtyper fremgår det at der bliver tillæg for gulv som forbedring. Her tages der udgangspunkt i massiv fyrretræsplank, men andre typer kan yderligere tilkøbes. Prisen for gulvet er vejledende og reguleres når endelig pris for udførsel kendes.

Ved projektsalg skal der lægges et bindende depositum som man ikke får tilbage hvis man fraviger salget.

## **DEPOSITUM ER 15% AF SALGSPRISEN**

Depositum skal indbetales ca. den 15. 07.2019. Oplysning herom kommer senere.