

Ejerforeningen Louisegaarden

Ekstraordinær generalforsamling
tirsdag den 23. november, 2010



”Loftprojekt”



- Alternativ I:
”Thomas, Kristian & Dan” jfr. ordinære generalforsamling den 22. marts 2010
 - Tilbud trukket tilbage oktober 2010
- Alternativ II:
Jels Huse
 - Bestyrelsens anbefaling

Åboulevarden 51-53, facade m. nye kviste på 6. sal



Åboulevarden 51

Åboulevarden 53

GADEFACADE DETALJE

FORSLAGT TIL INDRETNING AF TAGLEJLIGHEDER I LOUISEGAARDEN,
ÅBOULEVARDEN 51/53.

COPYRIGHT

”Loftprojekt” v. Jels Huse



- Jels Huse overtager loftet ÅB 51+53 og indretter 4 ejerlejligheder
- Ejerforening Louisegaarden får
 - Nyt tegltag, ny zinkinddækning, nye tagrender og nye afløb på ÅB 51+53
 - Brandsikring og komplet renovering af fortrapperne i ÅB 51+53
 - Indretning af pulterrum m.m. på bagtrapperne i ÅB 51+53
 - Ny alternativ fremføring af koldt & varmt vand

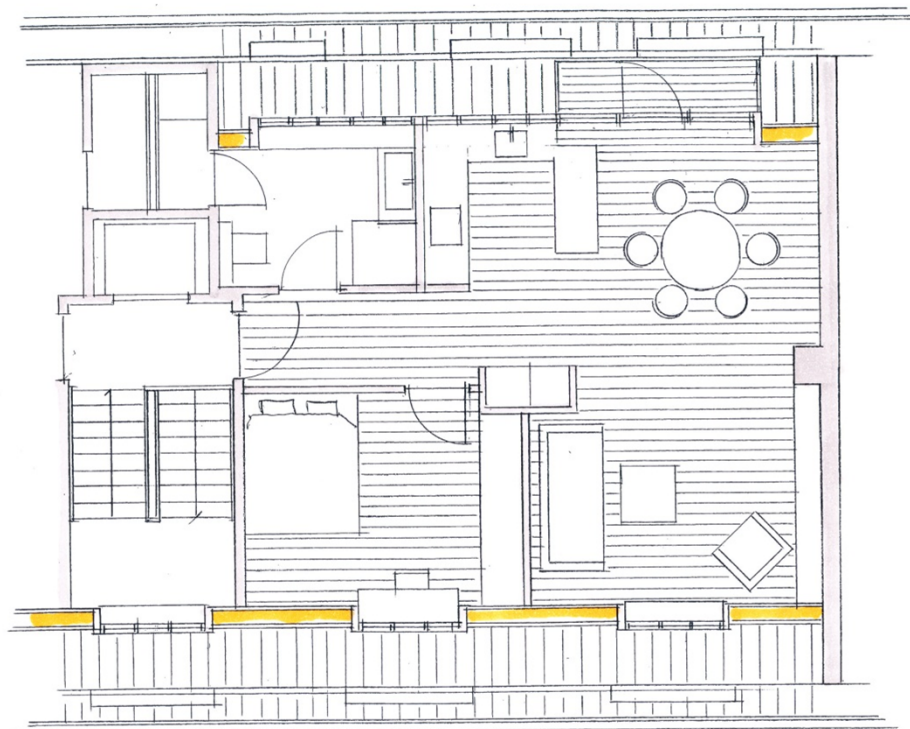
De 4 nye lejligheder



- 4 nye lejligheder på hhv. ca. 55 og ca. 65 m² (i alt ca. 240 m²)
- Trappe fra 5. til 6. sal
– Elevator ændres ikke



Eksempel på indretning af nye lejligheder



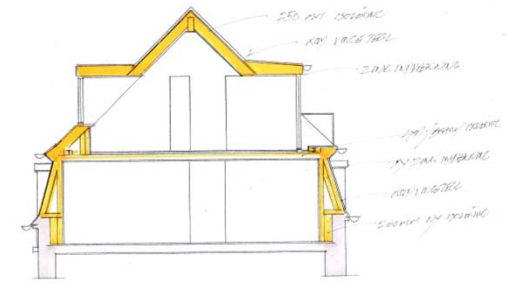
PRINCIP LEJLIGHED

FORSLAGT TIL INDRETNING AF TAGLEJLIGHEDER I LOUISEGAARDEN,
ÅBOULEVARDEN 51/53.

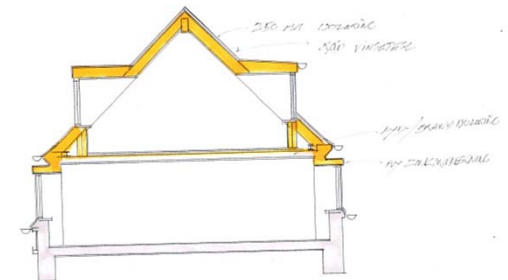
COPYRIGHT:
ARKITEKT ASGER STOUBÆK POULSEN OG JELSHUSE V/TORBEN MØLLER JENSEN

Taget

- Nyt tag
 - Ny tagkonstruktion over mazarden og opretning af eksisterende under manzard
 - Fast undertag på begge tagflader
 - Gl. dansk rød vingesten (alle sten bindes)
 - Efterisolering af 5. sal m. 200 mm Rockwool (også effekt for 4. sal)
 - Lyd- og brandmæssig etageadskillelse mellem 5. og 6. sal
 - Ny zinkinddækning over manzard, rør, skorstene og brandkarme samt ny zinkinddækning af alle 5. salskvistene
 - Nye dobbelt 7" zinktagrender og –afløb



PRINCIP SNIT
FORSLÅET TIL INDRETNING AF TAGLØSGIBBER I LOUISEGAARDEN,
ÅBOLLEVÅRDEN 3153
COPYRIGHT
ARKITECT ANGER STORBERG, POUSEN OG HJERSHOLT V/ TORBEN MØLLER RISSØD

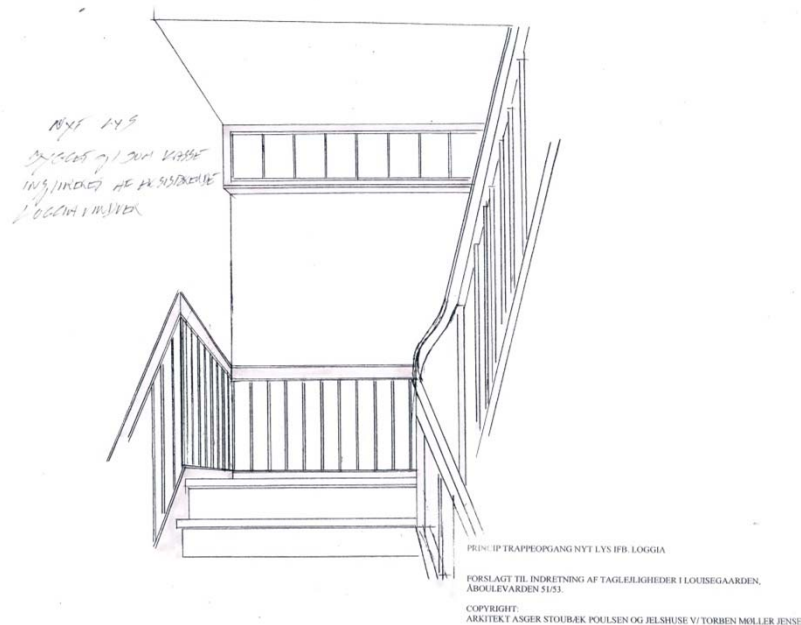


PRINCIP SNIT
FORSLÅET TIL INDRETNING AF TAGLØSGIBBER I LOUISEGAARDEN,
ÅBOLLEVÅRDEN 3153
COPYRIGHT
ARKITECT ANGER STORBERG, POUSEN OG HJERSHOLT V/ TORBEN MØLLER RISSØD

Brandsikring af fortrapperne



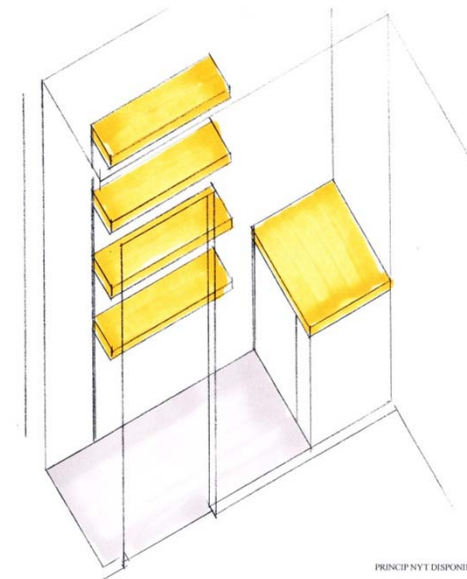
- Fortrapperne:
 - Nye BD30 Swedore klima-/branddøre (profilfræst på begge sider) til alle lejligheder
 - Nye dørklokker og navneskilte (fjerne gl. postkasser, navneskilte m.m., så ens helhedsudtryk)
 - Nye elevatordøre med samme profil som de nye døre til lejlighederne
 - Brandsikring af trapper og loggiavindues-partier
 - Også brandsikring af vægge i de berørte lejligheder
 - Trappebelysning
 - Loggialook
 - Loft og vægge
 - Spartles og males
 - Gelænder
 - Repareres, slibes og males/larkeres
 - Gulvbelægning
 - Nyt linoleum på alle trin og rappøer
 - Indgangspartier
 - Renovering af eksisterende fordøre
 - Nye opslagstavler



Bagtrapperne nedlægges og omdannes til nye pulterrum



- Bagtrapper
 - Bagtrapper nedlægges og vindueshuller tilmures
 - Fremføring af koldt & varmt vand samt ny faldstamme (til vaskemaskine)
 - Separate målere. Udnyttelse af ny vandfremføring er den enkelte lejligheds ansvar/omkostning
 - Etablere pulterrum til hver enkelt lejlighed
 - Indrettes så der kan placeres vaskesøjle
 - 2 elstik til vaskesøjle (inkl. evt. nødvendig udbygning af den enkelte lejligheds elmåler)
 - Ekstra almindeligt elstik
 - Loftlys
 - Vægge og lofter hvidmales (eksisterende vægstruktur bibeholdes)
 - Lyst vinylgulv
 - Konstrueres således at "centrifugeringsvibrationer" reduceres



PRINCIP NYT DISPONIBELT RUM NEDLÆGGELSE AF BAGTRAPPE
FORSLAG TIL INDRETNING AF TAGLEILIGHEDER I LOUISEGAARDEN,
ÅRGÆLEVÅRDEN 5153
COPYRIGHT:
ARKITEKT ASGER STOUBEK POULSEN OG JEJSHUSE/V/TORREN MØLLER JENSEN

Forslag til tidsplan med 2011 ugenumre



Aboulevarden nr. 51	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
Tømrer																														
Brandsikring af fortrappe incl. branddøre og etablering af pulterrum																														
Montering af fortrappe, beklædning af trapperum																														
Nedrivning af tagkonstruktion																														
Ny tagkonstruktion, kviste																														
Dampspære, forskalling, isolering incl. manzart tag m/forskalling																														
Undertag, tagfod, klæmlister, lægter, velux																														
Beklædning af brandkam m/krydsfiner																														
Udlægning af tagsten																														
Montering af vinduer og døre, fjernelse af eksisterende gulv																														
opretning af bjælkelag, isolering, spånplade gulv																														
Skillevæge, beklædning af skillevæge og lofter, isolering																														
Montering af fortrappe beklædning af trapperum																														
Opbygning af lyd gulv og færdig læmme gulv. Indvendig døre																														
Køkken og inventar																														
Stillads																														
Facadestillads med overdækning																														
Stillads til affaldsskakt og trappetårn																														
Facadestillads med overdækning																														
Stillads til affaldsskakt og trappetårn																														
Murer																														
Tilmurer vindueshuller på bagtrappe																														
Fliser i badeværelser																														
VVs																														
Faldstammer og fremføring af kold og varmvand																														
Rørføring på 6 sal og tilslutning til faldstammer																														
Færdig montage af radiator og sanitet																														
Maler																														
Spartel og færdig maling af pulterrum og loggia i de enkelte lejligheder																														
Spartel og færdig maling af trappeopgang																														
Spartel og færdig maling af 6 sal																														
Elektriker																														
Byggestrøm																														
Lys, ringklokker og strøm i pulterrumene																														
Træk ledninger 6 sal montage af eltavler og net kabel																														
Færdig montage af stikkontakter og hårdhvidevare																														
Vinyl og linoleum																														
Vinyl i pulterrum																														
Vinyl i bad på 6 sal																														
Smed																														
Montering af altaner																														
Blikkenslager																														
Tagrender, kviste, brandkam																														

+/- liste & økonomi



	Ejerforeningen	Jels Huse
Nyt tag m.m.	1,300,000	(2,000,000)
Nyt tag	1,300,000	(1,300,000)
Nye kviste		(700,000)
Fortræppe	962,500	(1,275,000)
Maling	230,000	(230,000)
Linoleum	120,000	(120,000)
Brandsikring inkl nye døre	510,000	(510,000)
Ny belysning	90,000	(90,000)
Forlænge trappen		(300,000)
Postkasser og oversigtstavler	12,500	(25,000)
Pulterrum	515,000	(515,000)
Nye vandrør og faldstammer	240,000	(240,000)
El til vaskesøjle	75,000	(75,000)
Brand- og lydsikring mellem etager (v	200,000	(200,000)
Diverse	25,000	(2,265,000)
Udgifter til tinglysning	25,000	(25,000)
Indretning af lejligheder		(1,200,000)
El, stillads, affald mm		(350,000)
Finansieringsomkostninger		(100,000)
Salær til mægler		(320,000)
Ingeniør, arkitekt, landinspektør		(270,000)
Nettoprovenue 4 lejligheder (DKK 30.000 per m2)		7,200,000
Bundlinie*	2,802,500	1,145,000
*Eksklusiv Jels Huse's margin på eget arbejde		

- **- liste:**
 - 4 ekstra lejligheder med tilhørende beboere og cykler
 - Mister potentielt aktiv i loftet
 - Mister vaske- og tørreloft
 - Mister pulterrum
 - Rod og larm i byggeperioden
- **+liste:**
 - 4 ekstra lejligheder til at dække fællesudgifter
 - Sparede ekstraordinære fællesudgifter i million-klassen
 - Nyt tag
 - Renovering af fortrapperne
 - Ny alternativ fremføring af koldt & varmt vand
 - Løbende besparelser på fællesudgifter (vandskader, elevatorer)
 - Værdistigninger af lejligheder pga. fortræppe og pulterrum/ vaskesøjle samt en "ikke-udgift" til nyt tag og renovering af fortrapper
 - Fra tilbud:
 - "Alle uforudsete udgifter som måtte opstå i forbindelse med byggeriet vil blive betalt af Jels Huse"
 - AB92 med undtagelser vedr. bl.a. sikkerhedsstillelse. Sikkerhedsstillelsen skal modsvare hvad det vil koste Ejerforeningens at skifte tag, renovere fortrapperne og etablere pulterrum på bagtrapperne.
 - "Ejerforeningen betaler selv udgifter til egen advokat".

Forudsætninger



- Jels Huse
 - Kommunens godkendelse
- Ejerforeningen
 - Generalforsamlingens godkendelse
 - Og efterfølgende:
 - Projektets tekniske godkendelse af byggesagkyndig
 - Advokats godkendelse af kontrakt
 - Dokumentation af sikkerhedsstillelse