

Nicolai Giødesen, advokat (H)

Ejendomsadministrationen:
Telefontid hverdage 10-13

Frederiksholms Kanal 18
1220 København K
Tlf. 33 15 84 45
Fax 33 13 79 20
Giro 9 06 47 37
CVR Nr. 69 63 23 19

A/B KETTEBO

Projektoplæg vedr. udskiftning af vinduer og tag samt udnyttelse af spidsloft ved indretning af nye tagboliger til finansiering heraf.

Omfang og forudsætninger:

Udskiftning af alle ejendommens vinduer med nye energibesparende og lyddæmpende termoruder.

Udskiftning af ejendommen tag, inkl. ny bedre isolering.

Forhøjelse af tagkonstruktionen, så der bliver plads til både isolering og ca. 750 m² nye tagboliger.

Stilladset udnyttes til både vinduer og tagudskiftning, inkl. tagboliger.

Endvidere udnyttes stilladset til renovering af 9 altaner ved nuværende tagboliger og 27 almindelige altaner. Efter renoveringen, vil den fremtidige vedligeholdelse påhvile de til enhver tid værende andelshavere i de pågældende lejligheder.

Projektet afsluttes med renovering af 10 trappeopgange, inkl. gelændere og terrazzo.

Projektet forudsættes gennemført, fortrinsvis i hovedentreprise, inkl. udgifter til byggeplads og stillads, efter afholdt, indbudt licitation.

Salgssummen fra de nye tagboliger – på grundlag af den nye høje andelsværdi – samt opsparing i byggeperioden reducerer lånebehovet.

Nuværende billigt renteniveau forudsættes udnyttet til restfinansieringen ved optagelse af kreditforeningslån med fast rente i 30 år og med afdrag.

Den fremtidige sparede vedligeholdelse er som følge af projektet samt den forventede forbedringsforhøjelse på de tilbageværende udlejede lejlighed som følge af projektet medgår til at finansiere projektet.

Det fremtidige driftsoverskud som følge af projektet forudsættes fortrinsvis benyttet til at konsolidere foreningens økonomi og fastholde boligafgiften uændret.

Projektet forudsættes godkendt med kvalificeret flertal på en senere generalforsamling når fornødent finansieringstilsagn og fornødent tilsagn/byggetilladelse fra kommunen er opnået.

Projektet forudsættes udført indenfor en margin på 10% i forhold til budgettallene.

ANSKAFFELSESBUDGET

Nye vinduer med støjdemning	3.012.000,00
Nyt tag, inkl. ny isolering	5.755.000,00
Merudgift ved udvidet tagkonstruktion, inkl. nye tagboliger, ca. 750 m ²	7.000.000,00
Køkken og bad, 10 stk.	1.800.000,00
Renovering af 9 altaner ved nuværende tagboliger og 27 almindelige altaner	1.080.000,00
Renovering af 10 trappeopgange, inkl. gelændere og terrazzo	750.000,00
Afsat til genhusning, p-pladser og lignende	400.000,00
	<u>19.797.000,00</u>
Diverse uforudsete udgifter og følgeudgifter, inkl. byggestrøm, entreprisforsikring m.v., 10%	1.979.700,00
Samlede anskaffelsesudgifter, ekskl. moms og finansieringsudgifter	<u>21.776.700,00</u>
Byggeteknisk bistand, projektering, licitation, afholdelse af byggemøder, referater, tilsyn, koordinering af mangelafhjælpning, 7,5%, inkl. honorar, kr. 50.000,00 for 1. projektoplæg	1.633.252,50
Advokathonorar, byggesagsadministrationsudgifter, entrepriscontrakter, bogføring, betalinger, bygge-regnskab, 3%, kr. 653.301,00 - 25% rabat, kr. 163.325,00	<u>489.976,00</u>
I alt, ekskl. moms	23.899.928,50
Moms, 25%	<u>5.974.982,13</u>
I alt, inkl. moms	29.874.910,63
Efterfinansieringsudgifter til kreditforening, stempel, kurtage, lånesagsgebyrer, prioriteringssalær, i alt 2,5%	<u>746.872,77</u>
Foreningens samlede anskaffelsesudgift	<u><u>30.621.783,39</u></u>

budget merarbejde, x150 , 15.6.17

Juni

w: kettebo ⇒ teknisk afd

A/B Kettebo

Beregning på grundlag af licitationsresultat

Ajournførte projektudgifter ifølge vedlagte specifikation fra Mollerup Tegnestue ApS	22.420.349,00
Afsat til efterfinansieringsudgifter	<u>300.000,00</u>
I alt	22.720.349,00
Projektudgifter ifølge anskaffelsesbudget af 21/9-2016	<u>20.340.785,00</u>
Merudgift	2.379.564,00
Denne merudgift skyldes merarbejder, som ligeledes fremgår af specifikationen fra Molllerup Tegnestue ApS.	
Heraf udgør arbejder vedr. merarealer ved skunkvægge i 9 lejligheder, som betales af de pågældende 9 lejligheder	
	<u>195.000,00</u>
Merudgift for foreningen	2.184.564,00
Forventet yderligere egenlikviditet på grund af lejligheds- salg og driftsoverskud	
	<u>700.000,00</u>
Foreningens yderligere lånebehov	<u><u>1.484.564,00</u></u>
Denne udgift forventes finansieret ved tillægslån i Nykredit, 2%, 30 år med afdrag, årlig ydelse ca. 5,1%, d.v.s. yderligere stigning i forhold til tidligere generalforsamlingsgodkendt projekt	
	<u><u>75.712,76</u></u>
eller årligt pr. m2 andelsareal (p.t. 5.247 m2)	14,43
eller månedligt for en lejlighed på 56 m2 - udover stigningen på kr. 106,88 ifølge det generalforsamlingsgodkendte budget	
	<u><u>67,34</u></u>